

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau

Ortsteil Dorlar

Bebauungsplan Nr. 11

„Wilhelmi-Werke AG“ - 4. Änderung

1. Beschlussempfehlungen (Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB) zu den eingegangenen Anregungen und Hinweisen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Hs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Hs. 2 BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB

Lahnau und Wettenberg, den 03.01.2024

Planungsbüro Fischer – 35435 Wettenberg

Beschlussempfehlung

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB (Baugesetzbuch)

(1) Nach ausführlicher Erläuterung und Diskussion werden die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Hs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Hs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zur Kenntnis genommen und als Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau beschlossen.

(2) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau beschließt die 4. Änderung des Nr. 11 „Wilhelmi Werke AG“ gemäß § 10 Abs.1 BauGB als **Satzung** und billigt die Begründung hierzu.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ab:

EAM Netz (07.11.2023)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (27.11.2023)
Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (31.10.2023)
Kreisausschuss des LDK, Bauen und Wohnen (01.12.2023)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Umwelt, Natur, Wasser (22.11.2023)
Landesamt für Denkmalpflege HessenArchäologie (22.11.2023)
RP Darmstadt, III 23 Kampfmittelräumdienst (04.12.2023)
Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (07.12.2023)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen ab:

Amt für Bodenmanagement Marburg (01.12.2023)
Avacon AG (01.11.2023)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (31.10.2023)
Gemeindevorstand der Gemeinde Biebertal (09.11.2023)
IHK Lahn-Dill (06.12.2023)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Amt für den ländlichen Raum (13.11.2023)
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen (15.11.2023)
Magistrat der Stadt Aßlar (01.11.2023)
Magistrat der Stadt Wetzlar (07.12.2023)
Mittelhessen Netz GmbH (01.11.2023)
PLEDoc GmbH (07.11.2023)
Tennet TSO GmbH (31.11.2023)
Vodafone (27.11.2023)

Auswertung der Stellungnahmen

Keine Stellungnahmen sind eingegangen von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

Mittelhessen Netz GmbH
Bischöfliches Ordinariat Limburg
Bot. Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
BUND, Landesverband Hessen
DB Bahn AG
Deutsche Telekom AG
Evangelische Kirche im Rheinland
Gemeindevorstand der Gemeinde Heuchelheim
Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar
Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz
Kreisausschuss des LDK, Brandschutz (14.09.2022)
Kreisausschuss der LDK, Abt. Gesundheit
Kreisausschuss des Lahn-Dill Kreises, Schulabteilung (26.10.2022)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
Landesjagdverband Hessen e.V.
Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Kommunal- und Finanzaufsicht
Naturschutzbund Deutschland
Polizeipräsidium Gießen
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Verband Hess. Fischer e.V.
Wanderverband Hessen e.V.

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Betreff: WG: Bauleitplanung Gemeinde Lahнау, Ot. Dorlar, B-Plan Nr. 11 Wilhelmi-Werke AG, 4.Änd., Parkhaus: Stellungnahme (PAP23-22651)
Anlagen: Planauskunft_23-22651-EAM_Netz.zip

Von: Meisel, Wilfried <wilfried.meisel@eam-netz.de>
Gesendet: Dienstag, 7. November 2023 15:26
An: Pia Anders <P.Anders@fischer-plan.de>; Info_Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>
Cc: Meth, Burkhard <burkhard.meth@eam-netz.de>; Steubing, Stefan <stefan.steubing@eam-netz.de>
Betreff: Bauleitplanung Gemeinde Lahнау, Ot. Dorlar, B-Plan Nr. 11 Wilhelmi-Werke AG, 4.Änd., Parkhaus: Stellungnahme (PAP23-22651)

Ihre Schreiben vom 31.10.23 (erhalten mit u.g. Mai), Ihr Zeichen: Will/Anders

Sehr geehrte Frau Anders,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Information zur geplanten Maßnahme.
Grundsätzlich gibt es zur geplanten Bauleitplanung keine Einwände, es sind jedoch folgende Hinweise zu beachten:

1 Im Planbereich sind uns gehörende Versorgungsanlagen vorhanden sind. Einen Ausschnitt unserer Pläne, aus denen Sie die ungefähre Lage der Versorgungsleitungen (u. a. 20kV-Kabel) entnehmen können, sind in der beigefügten zip-Datei „Strom_23-22651-EAM-Netz.pdf“ enthalten. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Der Plan ist ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres Regioteams in Wetzlar, T. 0 64 41-95 44-4633, gerne örtlich angeben.

2 Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.

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

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Meisel
Netzregion Wetzlar/Marburg

EAM Netz

Ein Unternehmen der  Gruppe

EAM Netz GmbH | Regionalzentrum Süd | Hermannsteiner Straße 1 | 35576 Wetzlar
Tel. 06441 9544-4464 | Fax 06441 9544-2593 | Mobil 0151 16115556

Wilfried.Meisel@EAM-Netz.de | www.EAM-Netz.de

 Finde uns auf FACEBOOK

<http://www.facebook.com/MeineEAM>

1

Auswertung der Stellungnahmen

EAM Netz (07.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise auf die im Plangebiet vorkommenden Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Aus dem angefügten Übersichtsplan wird erkenntlich, dass die Leitungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlaufen. Die Leitungen verlaufen weiterhin zu einem Verteilerpunkt innerhalb des Gebietes. Der aktuelle Verlauf liegt somit teilweise innerhalb des Baufensters des Bebauungsplanes. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan war der betroffene Bereich innerhalb des großen Baufensters.

Zwischenzeitlich wurde Rücksprache zwischen dem Vorhabenträger und Herrn Meisel von der EAM gehalten. Demnach wird die Leitung im Vorfeld der Bauausführung noch einmal genau verortet. Sollte eine Verlegung erforderlich werden, erfolgt dies in Abstimmung mit der EAM.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Auf der vorliegenden Planungsebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Umsetzung etc.) zu berücksichtigen sind.

Anlage





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

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen BV 12.3 Wa - 34 c 2

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 27. November 2023

**L 3285, Gemeinde Lahnau, Ortsteil Dorlar
Bebauungsplan Nr. 11 „Wilhelmi-Werke AG“, 4. Änderung „Parkhaus“ [Entwurf 10/2023]
Beteiligung der Behörden zum Vereinfachten Verfahren [§ 13 (2) BauGB]**

Ihr Schreiben vom 31.10.2023, Az.: Will / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorgelegten Änderung des Bebauungsplans sollen die textlichen Festsetzungen eines Gewerbegebiets in Dorlar geändert werden, um die Errichtung eines Parkhauses zu ermöglichen.

- 1 Die äußere verkehrliche Erschließung bleibt unverändert über das örtliche Wegenetz und weiter an die L3285 möglich. Deshalb und da meine Belange voraussichtlich nicht wesentlich stärker betroffen werden als durch den bisherigen Bebauungsplan, habe ich keine Bedenken gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Wilhelmi-Werke AG“.
- 2 Der Veröffentlichung meiner personenbezogenen Daten widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Bei einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme sind diese zu schwärzen.
- 3 Ich bitte um Zusendung der nach Verfahrensende gültigen Planfassung und der Begründung jeweils als PDF-Datei.

Mit freundlichen Grüßen



Auswertung der Stellungnahmen

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (27.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Betreff: WG: Beteiligungsverfahren, Lahnau, Wilhelmi-Werke AG, 4.Ä., Parkhaus

Von: Landesplanung@hlnug.hessen.de <Landesplanung@hlnug.hessen.de>
Gesendet: Dienstag, 31. Oktober 2023 13:52
An: Pia Anders <P.Anders@fischer-plan.de>
Betreff: AW: Beteiligungsverfahren, Lahnau, Wilhelmi-Werke AG, 4.Ä., Parkhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 mit Ihrem Schreiben haben Sie mich als Träger öffentlicher Belange in o.g. Angelegenheit eingebunden. Dazu teile ich Ihnen mit, dass diese Aufgabe für umweltrelevante Fragestellungen von den Regierungspräsidien wahrgenommen wird und ich bedarfsweise von diesen eingebunden werde. Diese Vorgehensweise ist mit diesen Dienststellen abgestimmt. Sollten Sie die erhaltenen Unterlagen nicht ohnehin bereits beim zuständigen Regierungspräsidium eingereicht haben, bitte ich Sie dies zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Giselle Minor

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
Dezernat G2, Geologische Belange der Landesplanung, Georisiken
-koordinierte Landesplanung-
Rheingaustraße 186
D-65203 Wiesbaden

Tel.: +49(0)611 6939-756
Fax: +49(0)611 6939-555
E-Mail: giselle.minor@hlnug.hessen.de
Internet: www.hlnug.de
https://twitter.com/hlnug_hessen

Auswertung der Stellungnahmen

Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (31.10.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Regierungspräsidium Gießen wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Der Kreisausschuss
Abteilung Bauen und Wohnen

FD 23.2 Bautechnik

Datum: 28.11.2023
Aktenz.: 23/2023-BLE-15-002
Kontakt: Herr Thorbeck
Telefon: 06441 407-17 15
Telefax: 06441 407-10 66
Raum-Nr.: D.03.054
E-Mail: patrick.thorbeck@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar

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

**Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau, OT- Dorlar;
Bebauungsplan Nr. 11 'Wilhelmi-Werke AG', 4. Änderung, Parkhaus
Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Untere Bauaufsichtsbehörde:

- 1 Von Seiten der Bauaufsicht bestehen gegen die 4.Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „Wilhelmi-Werke-AG“ aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.
- 2 Der Form halber weisen wir jedoch darauf hin, dass die 4.Änderung des Bebauungsplans derzeit im Titel die Aussage „Gemeinde Lahnau, Ortsteil Waldgirmes“ trägt. Wir gehen davon aus, dass hier äquivalent zu dem ursprünglichen Bebauungsplan um die Ortsteile Dorlar und Atzbach, bzw. für den aktuellen Teilausschnitt um den Ortsteil Dorlar handelt.

Untere Immissionsschutzbehörde:

- 3 Die vorgelegten Unterlagen wurden im Hinblick auf die von hier zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft. Solche sind nicht betroffen.
↓
Es bestehen keine Bedenken, weitere Hinweise sind nicht aufzunehmen.

Untere Denkmalschutzbehörde:

- 4 Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken oder Änderungswünsche gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
3576 Wetzlar
I.: 06441 407-0
x: 06441 407-1051
o@lahn-dill-kreis.de
ww.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDE33

Auswertung der Stellungnahmen

Kreisausschuss des LDK, Bauen und Wohnen (01.12.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Titel der Plankarte berichtigt.

Der Titel der Plankarte wird berichtigt und der Ortsteil Dorlar genannt.

Zu 3.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

↓
Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erhöhung der bisher festgesetzten Geschossflächenzahl. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht betroffen. Der vorliegende Änderungsbereich ist derzeit noch unbebaut. Daher sind die Hinweise auf der Planunterlage unter Punkt 3. „nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB“ Punkt 3.2.1 und 3.2.2 zur Sicherung von Bodendenkmälern gemäß § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes korrekt.

- 5 **Hinweis zu dem angegebenen Ortsteil auf der Planunterlage**
Wir gehen davon aus, dass es sich hier analog zu dem ursprünglichen Bebauungsplan für diesen Teilausschnitt um den Ortsteile **Dorlar** und nicht wie auf der Planunterlage angegeben um den Ortsteil **Waldgirmes** handelt.

Freundliche Grüße



Decker

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Titel der Plankarte redaktionell berichtigt.

Der Titel der Plankarte wird berichtigt und der Ortsteil Dorlar genannt.

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Gemeinde Lahnu
Rathausplatz 1-5
Lahnau
über:
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
Wettenberg

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Datum: 22.11.2023
Aktenz.: 26/2023-BE-15-004
Kontakt: Herr Krell
Telefon: 06441 407-1718
Telefax: 06441 407-1051
Raum-Nr.: D3.131
E-Mail: frederik.krell@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

**Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 11 'Wilhelmi-Werke AG' - 4.
Änderung, Parkhaus in Lahnu, Gemarkung Dorlar**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange unserer Abteilung Umwelt, Natur und Wasser folgende Stellungnahme abgegeben:

Natur- und Landschaftsschutz

1

Es bestehen keine Bedenken.

Wasser- und Bodenschutz:

Oberflächengewässer

2

Das Vorhaben liegt weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwasserrisikogebiet.

Gewässer und deren Uferbereiche bleiben von dem Vorhaben unberührt.

Abwasserableitung / Bodenschutz

3

Bezüglich des Entwurfes des o.g. Bebauungsplanes wird festgestellt, dass die von uns zu berücksichtigenden Belange der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung und des Bodenschutzes infolge der geplanten Änderung nicht betroffen werden.

Schädliche Bodenverunreinigungen

4

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Es ist jedoch ein Altstandort und ein mit der Bemerkung „Sanierung (Dekontamination abgeschlossen)“ versehener Grundwasserschadensfall aus dem Jahre 1996 im Bereich des Vorhabens erfasst. Es wird daher empfohlen, auch eine Stellungnahme der Altlastenbehörde beim Regierungspräsidium Gießen (Dezernat 41.4) zu dem Vorhaben einzuholen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: FBNKDE33

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Umwelt, Natur, Wasser (22.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung ergänzt.

Das Regierungspräsidium Gießen (Dezernat 41.4) wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.

Auf der vorliegenden Planungsebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Umsetzung etc.) zu berücksichtigen sind.

5 Wir weisen außerdem darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen, für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

6 Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Verwaltung

7 Im Planungsbereich konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die der Änderung entgegenstehen. Laut unseren Unterlagen bestehen in den betroffenen Bereichen weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-) Kläranlagen.

Fazit

8 Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen und Planungen bestehen, unter Beachtung und Umsetzung der vorstehenden Hinweise und Ausführungen, gegen das geplante Projekt keine Einwände.

Freundliche Grüße


Kipper
Abteilungsleiter

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: FILLADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNK3333

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kommune liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine anderen Informationen vor. Es wird ergänzend auf die Stellungnahme zum Nachsorgenden Bodenschutz des RP Gießen verwiesen.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Auf der vorliegenden Planungsebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Umsetzung etc.) zu berücksichtigen sind.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetterberg

Aktenzeichen
BearbeiterIn Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl (0611) 6906-141
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 22.11.2023

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnu, Ortsteil Dorlar Bebauungsplan Nr. 11 „Wilhelmi-Werke AG“ – 4. Änderung, Parkhaus

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

2 Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

„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.

3 **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 Bau-
denkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Auswertung der Stellungnahmen

Landesamt für Denkmalpflege HessenArchäologie (22.11.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.
Auf der vorliegenden Planungsebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Umsetzung etc.) zu berücksichtigen sind.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer

Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
L 2617-2023
Ihr Zeichen: -
Ihre Nachricht vom: 31.10.2023
Ihr Ansprechpartner: Alexander Majunke
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail: alexander.majunke@rpd.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de
Datum: 04.12.2023

**Lahnau, "Wilhelmi-Werke-AG", Ortsteil Dorlar
Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 11 - 4. Änderung, Parkhaus
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

- 2 Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Alexander Majunke

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

Auswertung der Stellungnahmen

RP Darmstadt, III 23 Kampfmittelräumdienst (04.12.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.
Auf der vorliegenden Planungsebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Umsetzung etc.) zu berücksichtigen sind.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/142-2014/13
Dokument Nr.: 2023/1690416

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Will/Anders
Ihre Nachricht vom: 31.10.2023

Datum 07. Dezember 2023

Bauleitplanung der Gemeinde Lahnau

hier: Bebauungsplan Nr. 11 „Wilhelmi-Werke AG“ -4. Änderung, Parkhaus im Ortsteil Dolar

Verfahren nach § 13 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 31.10.2023, hier eingegangen am 01.11.2023

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 Bernhardt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2428

- 1 Mit dem Vorhaben soll ein Teilbereich des Gewerbegebiets durch Änderung textlicher Festsetzungen (Erhöhung der Geschossflächenzahl, Herausnahme der festgesetzten Traufhöhe) überplant werden, um den Bau eines Parkhauses für das angrenzende Gewerbegebiet zu ermöglichen. Der gültige Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 legt den Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand* fest, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*.
- 2 Mit dem Vorhaben sind keine über das bereits bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten, daher bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Ich rege jedoch an zu prüfen, ob Fassadenbegrünungen für das Parkhaus möglich sind.
- 3 Das Vorhaben 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



Auswertung der Stellungnahmen

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (07.12.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis betrifft die Bauausführung und wird informierend in die Begründung ergänzt.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

- 4 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

- 5 Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.
Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

- 6 Hinweis zum Thema Starkregen:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Informationen dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die Starkregen-Hinweiskarte

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4226

- 7 Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst 26.2, „Wasser- und Bodenschutz“ Wetzlar.

Auswertung der Stellungnahmen

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

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

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch die vorliegende Planung wird das zulässige Maß der Versiegelung nicht erhöht. Zudem liegt das Gebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeten Gebieten. Vorliegend besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiter: Herr Philipp, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4273

Nachsorgender Bodenschutz:

Gegen das Bauvorhaben bestehen aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes Bedenken. Folgende Nebenbestimmungen sind deshalb im Zuge der Baumaßnahmen einzuhalten:

Nebenbestimmungen

- 8 1.) Sicherstellung einer qualifizierten **fachgutachterlichen Begleitung** im Rahmen der Baumaßnahme auszuführenden Erdarbeiten. Dies schließt die **bodenkundliche und die abfallrechtliche Baubegleitung** ein, sowie ggfs. die Begleitung der Bauwasserhaltung
- 9 2.) Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, unverzüglich zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zu unterlassen.
- 10 3.) Über die Maßnahmen (aus den Nebenbestimmungen 1. und 2.) ist durch den begleitenden, sachverständigen Gutachter / Gutachterin ein Bericht zu erstellen und dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 sowie der zuständigen Bauaufsicht, spätestens 4 Wochen nach Beendigung der Maßnahme digital vorzulegen.

Begründung:

- 11 In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG).

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. 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.

- 12 Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum **folgender Altstandort und eine schädliche Bodenveränderung befindet:**

Auswertung der Stellungnahmen

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die hier so benannten Nebenbestimmungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Sie sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Der Vorhabenträger wurde hierüber informiert.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Der Hinweis ist an die nachfolgende Ebene der Bauausführung adressiert und dort zu beachten.

Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Der Hinweis ist an die nachfolgende Ebene der Bauausführung adressiert und dort zu beachten.

Zu 11.: Die Hinweise und allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden klarstellend in der Begründung ergänzt und sind zusammen mit der zuvor geforderten Baubegleitung auf Ebene der Bauausführung zu beachten. Vorliegend besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Der Vorhabenträger wird hierüber informiert.

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchen-klasse WZ (1-5)	Status/ Bemerkung
532.015.020-001.016	Dorlar/Lahnau	UTM-Ost: 469667,689 UTM-Nord: 5603155,195 Dr.-Hans-Wilhelmi-Weg 1	Altstandort Wilhelmi Werke	4	Adresse / Lage überprüft (validiert)
532.015.020-001.020	Dorlar/Lahnau	UTM-Ost: 469768,62 UTM-Nord: 5603035,56 Dr.-Hans-Wilhelmi-Weg 1	Schädliche Bodenveränderung/ Grundwasser-schadensfall durch Mineralöl 1996		Sanierung (De-kontamination) abgeschlossen

Hinweis: Nähere Auskünfte zu sonstigen schädlichen Bodenveränderungen erteilen die dafür zuständigen Unteren Bodenschutzbehörden (UBB).

Zu 532.015.020-001.016 Wilhelmi Werke:

- 13 Das Plangebiet liegt im Bereich des Betriebsgeländes der ehemaligen Wilhelmi Werke. Für die Herstellung von Holzspanplatten, wurden hier im Laufe des Produktionsprozesses (Aufspanen, glasieren, trocknen, imprägnieren und verleimen) umweltgefährdende Stoffe eingesetzt (u.a. Ammoniaklösung, Phosphorsäure, Phosphor-Schwefelsäure-Gemisch). Entsprechende Lagertanks wurden 1999 vom TÜV stillgelegt und gereinigt. Im Zuge von Abbruch-, Rückbau- und Entsorgungsmaßnahmen wurde im Jahr 2006 eine erste orientierende Untersuchung durch die Geonorm GmbH durchgeführt. Es wurden 4 Sondierbohrungen bis max. 4m u.GOK niedergebracht, zudem wurden Boden- und Bodenluftproben entnommen und auf produktspezifische Parameter (Schwermetalle, PCB, BTEX, LHKW) analysiert. Die Ergebnisse gaben keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass auf dem Grundstück Belastungen im Untergrund vorhanden sind, da damals **nur eine punktuelle Beprobung auf einem Teil der Fläche stattfand**.
- 14 Die Kommune teilte dazu im Jahr 2007 mit: *"Die Altlastenflächen sind nicht genau einzugrenzen, da hier derzeit ein neuer Gewerbepark entsteht und die Flurkarte des Standorts Wilhelmi Werk dem aktuellen Stand der baulichen Veränderungen nicht mehr entspricht."*
- Bei dem betreffenden Gelände handelt es sich um einen Altstandort, insofern können grundsätzlich altlastenfachliche Belange betroffen sein und es ist mit dem Anfall von belastetem Bodenmaterial zu rechnen.
- Die Pflicht zur Mitteilung von Anhaltspunkten für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast (z. B. Auffälligkeiten und Verunreinigungen) ergibt sich aus § 4 Abs. 1 HAItBodSchG. Zur Sicherstellung des Erkennens von Verunreinigungen ist eine **fachgutachterliche Begleitung** der Bodeneingriffe erforderlich. Daher sind sämtliche Aushubarbeiten vor Ort von einem in Altlastenfragen und Bodenkunde

Auswertung der Stellungnahmen

Zu 13. und zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise werden klarstellend in der Begründung ergänzt und sind zusammen mit der zuvor geforderten Baubegleitung auf Ebene der Bauausführung zu beachten. Vorliegend besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Es wurde zwischenzeitlich Rücksprache mit Herrn Philipp (RP Gießen) gehalten. Die Altlast betrifft potenziell das gesamte Betriebsgelände der ehemaligen Wilhelmi-Werke. Daher wurden ein aktuelles und ein historisches Luftbild abgeglichen. Es ist klarzustellen, dass der Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung außerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes liegt. Siehe hierfür die nachfolgenden Abbildungen mit dem markierten Plangebiet

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Jedoch werden die Informationen in die Begründung ergänzt und an den Vorhabenträger übermittelt, damit sie in der Umsetzungsphase beachtet werden.

Luftbild aktuell



Luftbild 1952-67:



(Quelle: Natureg.Viewer)

- ↓ qualifizierten, unabhängigen Gutachter /Gutachterin zu überwachen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren.
- 15 Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Gemeinde Lahnu einzuholen.
- 16 **Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG 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 HAItBodSchG erfasst werden können.** 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. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>
- Hinweis:**
Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.
- Hinweis neue EBV:**
Anforderungen der neuen EBV
- 17 Seit 01.08.2023 gilt die neue Ersatzbaustoffverordnung (EBV), daher weise ich darauf hin, dass für Bauherren eine detaillierte Kenntnis der neuen Rechtslage in Bezug auf den Anfall von Bodenmaterial bei Baumaßnahmen und den Einbau von RC-Baustoffen oder Bodenmaterial unerlässlich ist.

Zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die benannte Behörde wurde vorliegend ebenfalls beteiligt.

Zu 16.: Die Hinweise und allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie sind nicht unmittelbar an die vorliegende Bauleitplanung adressiert. Daher besteht vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf.

Die zuvor benannten Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz werden vorliegend beachtet.

Zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie sind an die Ebene der Bauausführung adressiert und betreffen nicht den Regelungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes. Daher besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Die EBV löst u.a. das Merkblatt LAGA-M20 ab.

Mit Inkrafttreten der EBV am 01.08.2023 besteht gemäß §25 Abs. 4 EBV künftig eine umfassendere Dokumentationspflicht, die für Betreiber von Aufbereitungsanlagen, für Verwender der MEB und vor allem auch für Grundstückseigentümer gilt.

Untersuchungsumfänge (Parameter) und auch Untersuchungsmethoden haben sich geändert! Neben den Stoffgehalten im Feststoff und/oder Eluat sind bei der Verwertung von Bodenmaterialien außerdem weitere bodenphysikalische oder chemische Parameter zu berücksichtigen (z. B. pH-Wert, Humusgehalt, Bodenart, Tongehalt, Wasserhaltekapazität, Nährstoffgehalt, Lagerungsdichte).

Zudem kann für Bauvorhaben mit einer Fläche > 3.000 m² gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV behördlich eine bodenkundliche Baubegleitung (inkl. Entwicklung eines Bodenschutzkonzepts) verlangt werden.

Informationen erhalten Sie hier: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung>

Vorsorgender Bodenschutz:

Bearbeiter: Herr Philipp, Durchwahl: 4273

- 18 Grundsätzlich sind für Neuinanspruchnahmen von Flächen die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**. Der Bodenschutz muss insbesondere bei verlorengehender Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

- 19 Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

- 20 Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). 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 wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorliegend werden Flächen überplant, für welche bereits Planungsrecht vorlag. Demnach wird keine Neufächeninanspruchnahme vorbereitet. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Zu 19.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 20.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Auf der vorliegenden Planungsebene besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Umsetzung etc.) zu berücksichtigen sind.

21 Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält die u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Thiele, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4423

22 Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4533

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

Obere Naturschutzbehörde

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

24 Von der Planung werden keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Auswertung der Stellungnahmen

Zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie sind an die Ebene der Bauausführung adressiert und betreffen nicht den Regelungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes. Daher besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 22.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 23.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Zu 24.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls beteiligt.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

- 25 Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:
Der Wahl des vereinfachten Verfahrens für die Änderung des Bebauungsplanes sind Abstimmungsgespräche zwischen ihrem Planungsbüro, der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde und meines Dezernates vorausgegangen.
Der geplante Bau eines Parkhauses überschreitet massiv die im übrigen Industrie- und Gewerbegebiet „Eberacker“ sowie „Wilhelmi-Werke“ zulässigen Auslastungsziffern und führt zu einer verdichteten Bebauung.
Als Ergebnis der Vorgespräche konnte festgehalten werden, dass das geplante Parkhaus zur Entlastung der allgemeinen Stellplatzsituation im gesamten Gewerpark den Gewerbetreibenden zur Verfügung stehen und damit einer weiteren Flächenversiegelung entgegengewirkt werden soll. Dieser planerische Ansatz wird nicht ausreichend beschrieben, sondern nur auf den Bedarf eines benachbarten Gewerbebetriebes verwiesen. Damit wird auch das gesamte städtebauliche Konzept nicht ausreichend behandelt.
- 26 In den textlichen Festsetzungen 1.1 wird darauf verwiesen, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wilhelmi-Werke AG“ aus dem Jahr 2006 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt werden.
Dies wirft die Frage auf, welchen Regelungsgehalt die textlichen Festsetzungen 1.3.3-1.3.5 des geänderten Bebauungsplanes für ein Parkhaus besitzen.
Die Gebäudehöhe des Parkhauses wird mit 16m festgesetzt und hat als Höhenbezug die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden festgelegt. In den nachrichtlichen Hinweisen erfolgt die Definition des Erdgeschosses, welches auf das Höhenniveau der jeweiligen Haupterschließungsstraße ausgerichtet ist. Da den Planunterlagen kein Gebäudeschnitt es geplanten Parkhauses beigefügt ist, aus dem die Topographie des Geländes und die damit verbundenen Untergeschosse des Parkhauses sichtbar werden, mangelt es der Begründung an einer ausreichenden Bewertung der tatsächlichen Gebäudehöhen.
- 27
- 28 Dem Bebauungsplan mangelt es an einem eindeutigen Bestimmtheitsgebotsgebot, so dass eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung empfohlen wird.
- 29 Meine Dezernat 51.1 Landwirtschaft und Dez. 53.1 Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit

Auswertung der Stellungnahmen

Zu 25.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um weitere Ausführungen zum städtebaulichen Konzept ergänzt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes greift die durch den ursprünglichen Bebauungsplan zulässigen Werte des Maßes der baulichen Nutzung auf. Aufgrund der Dachform entfällt ausschließlich die Traufhöhe. Durch die Nutzungsart Parkhaus wird die GFZ rechnerisch angepasst. Diese Änderungen betreffen grundsätzlich nicht das nach außen wahrnehmbare Maß der baulichen Nutzung. Die zulässige Höhe, sowie das Maß der Versiegelung (GRZ) bleiben unverändert. Dieses Maß der Bebauung ist auf den umgebenen Flächen durch den Ursprungsbebauungsplanes ebenfalls zulässig.

Bezüglich des städtebaulichen Konzeptes ist folgendes anzumerken: Bereits im Ursprungsbebauungsplan wurde vorgesehen, dass bei Hallen, die Traufhöhe entfällt. Durch das geplante Parkhaus wird eine vergleichbare Gebäudekubatur vorbereitet. Vorliegend wird vielmehr die interne Aufteilung des Gebäudes optimiert.

Ergänzend ist auszuführen, dass durch den Bau des Parkhauses der benötigte Raum für Pkw Stellplätze geschaffen wird. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird hierbei von einer flächenintensiven Gestaltung als Parkplatz abgesehen und anstelle dessen ein flächensparendes Parkhaus errichtet.

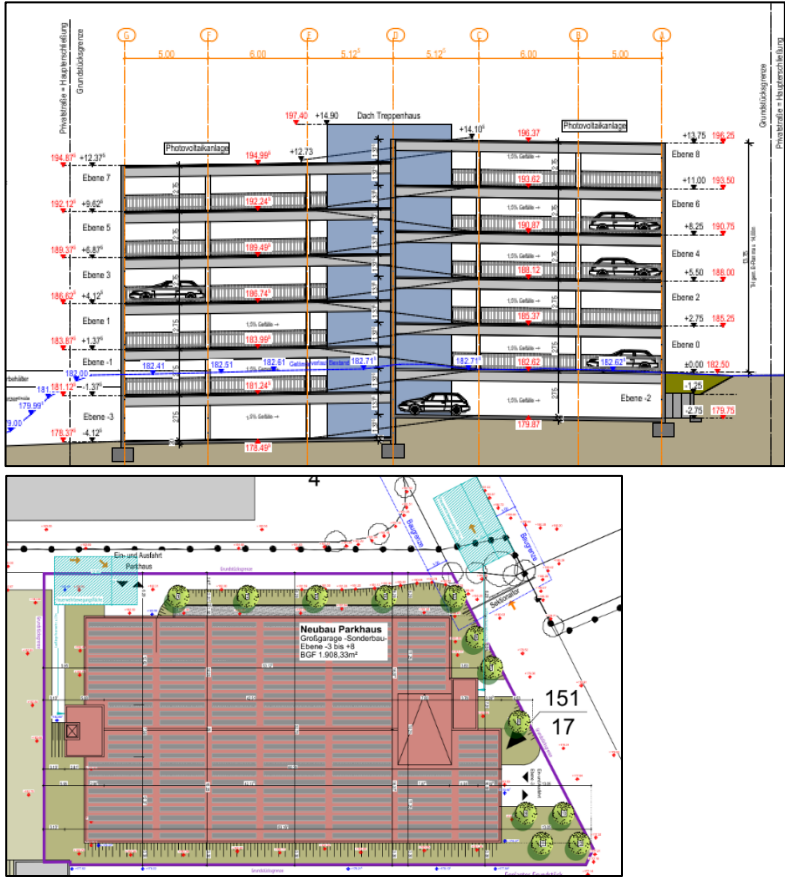
Zu 26.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die benannten textlichen Festsetzungen treffen Regelungen zum öffentlichen Verkehrsraum und zu Pflanzungen in diesem Bereich. Im Nordosten des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird als Bestandsübernahme eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen beziehen sich auf diesen Bereich.

Zu 27.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sind eine Übernahme aus dem ursprünglichen Bebauungsplan. Die Einhaltung der Festsetzung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Redaktionell und damit klarstellend wird hier und in der Begründung eine Abbildung des geplanten Parkhauses (aktueller Arbeitsstand) angefügt, welches die Höherentwicklung verdeutlicht.

Auswertung der Stellungnahmen



Abbildungen ohne Maßstab / aktueller Planstand
 Quelle: Feldmann Architekten 12/2021 und 05/2023

Zu 28.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, an den textlichen Festsetzungen wird festgehalten, die Begründung wird redaktionell um weitere Ausführungen zum städtebaulichen Konzept ergänzt.

Gemäß Punkt 27 werden in der Begründung redaktionell und klarstellend weitere Ausführungen zum städtebaulichen Konzept bzw. eine Abbildung des geplanten Parkhauses ergänzt.

Die Höhenfestsetzung ist aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen worden. Hierdurch wird die maximale Höhe der Bebauung gesteuert, sodass nicht davon ausgegangen wird, dass die Festsetzung das Bestimmtheitsgebot nicht erfüllt.

Das Gebiet ist und war historisch durch größere Gebäudestrukturen und Hallen geprägt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht. Diese Ausnutzung ist bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan zulässig.

Zu 29.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.