

**Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein**

**Bebauungsplan Nr. 8**

**„Dillfeld“**

**4. 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 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 20.01.2023).

Wetzlar und Wettenberg, den 24.02.2023

**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 BauGB**

**Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen**

Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar (19.01.2023)  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (13.01.2023)  
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz (05.01.2023)  
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (14.12.2022)  
Regierungspräsidium Gießen (19.01.2023)  
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (12.01.2023)

**Stellungnahmen ohne Hinweise oder Anregungen**

Amt für Bodenmanagement Marburg (17.01.2023)  
Avacon Netz GmbH (08.12.2022)  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
(07.12.2022)  
EAM Netz GmbH (12.12.2022)  
Gemeindevorstand der Gemeinde Biebertal (12.01.2023)  
Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill (20.01.2023)  
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Kommunal- und Finanzaufsicht (15.12.2022)  
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft und Forsten (13.12.2022)  
Kreishandwerkerschaft Lahn-Dill (13.12.2022)  
PLEdoc GmbH (07.12.2022)  
TenneT TSO GmbH (07.12.2022)  
VGO Verkehrsgesellschaft Oberhessen mbH (07.12.2022)  
Vodafone West GmbH (09.01.2023)  
Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (13.12.2022)

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

Reine Luft für Wetzlar e.V. (20.01.2023)

Eingang: 26. Jan. 2023

Zur Bearbeitung:  
Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1 35435 Wetzlar



Hessen-Forst Wetzlar • Homsheimer Eck 11 A • 35578 Wetzlar

Aktenzeichen

P 22 Stadt Wetzlar, B-Plan Nr. 8 „Dillfeld“

Planungsbüro  
Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wetzlar

Bearbeiter/in	Herr Weber
Durchwahl	06441-67901-22
E-Mail	Manfred.Weber@forst.hessen.de
Fax	06441-67901-27
Ihr Zeichen	Adler / Donges
Ihre Nachricht vom	06.12.2022
Datum	19.01.2023

### Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein

#### Bebauungsplan Nr. 08 „Dillfeld“, 4. Änderung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 1 und §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. b. Bauleitplanung gebe ich aus forstlicher Sicht folgende Stellungnahme ab:

Von o. b. Bauleitplanung werden forstliche Belange berührt.

1. Dem Geltungsbereich der o. b. Bauleitplanung ist im Nordosten auf der Parzelle Gemarkung Hermannstein, Flur 30, Flst. Nr. 57/2 eine Waldfläche im Sinne des § 2 HWaldG vorgelagert. Die Waldfläche hat sich durch Sukzession entwickelt. Zur Vermeidung von Gefahren, die von umstürzenden Bäumen ausgehen können, halte ich einen Waldabstand von 25 Metern von der Parzelle 57/2 zu der Baugrenze der Parzelle 58/11 für erforderlich. Die Baugrenze ist in diesem Bereich entsprechend zurückzunehmen.
2. Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass eine Bebauung, die zu dicht an den Wald herangeführt wird, zu einer erhöhten Waldbrandgefährdung führen kann. Von daher sind entsprechende Brandschutzmaßnahmen vorzuhalten.

Ich darf Sie bitten, den forstlichen Belangen zu folgen.

Für Nachfragen stehe ich ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
Weber

Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar (19.01.2023)

### Beschlussempfehlungen

**Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird teilweise entsprochen.**

Die im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die zunächst unverändert aus der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2000 übernommen wurden, werden in Richtung der vorgelagerten Gehölzbestände entsprechend zurückgenommen. Hierbei wird jedoch kein durchgängiger Abstand von 25 m zum Gehölzbestand vorgesehen, gleichwohl aber unter Einbezug der angrenzenden öffentlichen Wegeparzelle (Flurstück 60/1) ein insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung beiderseitiger Gefahren hinreichendes Maß von rd. 15-20 m gewahrt. Die konkret geplanten Gebäude werden zudem teilweise noch weiter nach Westen hin abgerückt.

**Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung durch den Bauherrn wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



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

Aktenzeichen BV 12.3 Pe - 34 c 2 - VL 030 820

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Bearbeiter/in Dirk Peter  
Telefon (02771) 840 234  
Fax (02771) 840 450  
E-Mail dirk.peter@mobil.hessen.de

Datum 13. Januar 2023

### B 277, Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein

Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“ 4. Änderung Entwurf 11/2022]

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

Ihr Schreiben vom 01.12.2022, Az.: Hr. Adler / Fr. Dönges

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Gewerbe- und Industriegebiet „Dillfeld“ soll auf dem noch unbebauten Grundstück Gemarkung Hermannstein, Flur 30, Flurstück 58/11 ein mehrgeschossiges Produktions- und Verwaltungsgebäude mit Parkhaus und Nebengebäuden der Firma Carl Zeiss AG errichtet werden.

Um das im Bereich der 1. Änderung des Ursprungsplans liegende Vorhaben bauplanungsrechtlich vorzubereiten, soll mit dem Bebauungsplan „Dillfeld“ 4. Änderung ein entsprechendes Industriegebiet auf rund 2,7 ha ausgewiesen werden.

Dafür ist die Erhöhung der zulässigen Baumassenzahl von 8,0 auf 12,0 geplant. Außerdem ist im Plangebiet der Ausschluss von Einzelhandel vorgesehen. Die übrigen Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung sollen fortgelten.

#### Stellungnahme

1. **Äußere verkehrliche Erschließung für Kfz-Verkehr**  
Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird in erster Linie über die Stadtstraße *Dillfeld* an die freie Strecke der B 277 mit dem lichtsignalgeregelten Knoten auf Höhe von Dahlheim gewährleistet sein. Daneben kann im Norden die Verknüpfung mit dem Kreisverkehrsplatz A 480/ B 277/ *Dillfeld* genutzt werden, wie auch die Verbindung über die *Dillstraße* zur freien Strecke der L 3376 in Hermannstein.  
Der planinduzierte Verkehr hat die Möglichkeit über die B 277 auch die B 49 und die A 480 in unmittelbarer Nachbarschaft zu erreichen und ist über letztere auf kurze Distanz mit der A 45 verknüpft.
2. **ÖPNV**  
Die Bushaltestelle „Wetzlar Dillfeld“ ist in rund 260 m vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar.
3. **Fußgänger und Radfahrer**  
Die Anbindung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer sollte ausführlicher in der Begründung behandelt werden, um gerade im Zusammenhang mit dem benachbarten städtischen Umfeld als eine wichtige Alternative zum motorisierten Individualverkehr angemessen berücksichtigt werden zu können.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (13.01.2023)

### Beschlussempfehlungen

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

**Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.**

4. Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes  
Die für das Bauvorhaben erstellte Verkehrsuntersuchung\* wurde von mir geprüft. Sie ermittelt nach HBS 2015 für die Bestandssituation 2022 am Knoten B 277/ Dillfeld die befriedigende Gesamtqualitätsstufe C. Für die Interim-Situation ab 2027/2028 ergibt sich am Knoten A 480/ B 277/ Dillfeld, wie auch für die Endausbau-Situation ab 2028 am Knoten B 277/ Dillfeld, jeweils die gute Gesamtqualitätsstufe B.

\* Neubau eines Produktions- und Verwaltungsgebäudes (Dillfeld - 35586 Wetzlar), -Verkehrsuntersuchung-, Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt, Dezember 2022

5. Anbaubeschränkung  
Das Plangebiet grenzt weder an klassifizierte Straßen des überörtlichen Verkehrs in meinem Zuständigkeitsbereich noch werden straßenrechtliche Bauverbots- oder Baubeschränkungszone von der Bauleitplanung berührt.

6. Verkehrssicherheit  
Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen im Plangebiet dürfen zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der B 277 führen.

Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der freien Strecke entlang der B 277 insbesondere im Bereich der Knoten B 277/ Dillfeld und A 480/ B 277/ Dillfeld unzulässig. Nötige Wegweisung und Beschilderung sind mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaubehörde aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Werbeanlagen mit Einwirkung auf die B 277 bedürfen meiner Zustimmung.

Eigene Vorhaben

Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen.

Ich bitte darum, mir die Abwägung meiner Stellungnahme und eine farbige Planausfertigung mit Begründung zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

**Peter**  
Digital  
unterschieden  
von Peter Dirk  
**Dirk**  
Datum:  
2023.01.13  
12:48:11 +01'00'

**Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Vorhaben:** Bebauungsplan Nr. 8 'Dillfeld' 4. Änderung in Wetzlar,  
Gemarkung Hermannstein, Flur 30, Flurstück 58/11

**Adressat:** 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:

**Gewässer**

Bearbeiter: Herr Künkel, 1748

1. Aufgrund der in den Jahren 2010 bis 2013 umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass sich das o.g. Plangebiet nicht mehr im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Dill befindet.  
Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich das Flurstück in einem sogenannten Hochwasserrisikogebiet (faktisches Überschwemmungsgebiet) im Sinne von § 46 HWG (§ 74 Abs. 2 und den §§ 78b des Wasserhaushaltsgesetzes) befindet, da eine Überschwemmung des Dillfeldes bei Versagen der Hochwasserschutzmaßnahmen möglich ist.  
Bei Maßnahmen in Hochwasserrisikogebieten ist § 78b WHG zu beachten.
2. Des Weiteren grenzt südlich an das Plangebiet das Gewässer *Lindenbach*. Aufgrund der Gewässernähe ist gemäß § 23 HWG i. V. m. § 38 WHG ein Gewässerrandstreifen freizuhalten. Dieser ist im Innenbereich 5 Meter breit und im Außenbereich 10 Meter breit.  
Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz (05.01.2023)

## Beschlussempfehlungen

### **Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) wird nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen. Zudem werden entsprechende Hinweise auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus sind bauseitig bereits entsprechende Vorkehrungen zum Hochwasserschutz berücksichtigt. Demnach erfüllt das geplante Hauptgebäude die Anforderungen, die sich aus einer Wasserspiegellage HQ extrem + 1,00 m ergeben. Zusätzlich werden im Haupt- und Nebengebäude sogenannte Hochwasserbarrieren als Schottung in Bereich der Türleibungen vorgesehen, sofern die Höhenlage hier unterhalb der Wasserspiegellage HQ extrem + 1,00 m liegt.

### **Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen bleibt im Zuge der vorliegenden Planung unberührt und die südliche Erschließung ist bereits Bestand. Für den Fall, dass dennoch bauliche Maßnahmen im Bereich der bestehenden Zufahrt erforderlich werden sollten, wird zur weitergehenden Berücksichtigung ein entsprechender Hinweis auf die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

In den von Ihnen eingereichten Antragsunterlagen wird unter Punkt 2 die verkehrliche Erschließung des Plangebietes thematisiert. Zusätzlich zu der Anschließung in nördlicher Richtung soll das Plangebiet ebenfalls über die südlich gelegene von der Dillfeldstraße abzweigende Stichstraße angebunden werden. Die derzeit noch nicht ausgebauten Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen sollen demnach hergestellt werden. Sollte diesbezüglich eine Zufahrt über dem Lindenbach ausgebaut werden, ist zusätzlich ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag gemäß § 36 WHG i. V. m. § 22 WHG für bauliche Anlagen über dem Gewässer einzureichen.

#### **Abwasser, Niederschlagswasser, Bodenschutz**

Bearbeiter: Herr Diwisch, 1743

##### Wasserversorgung, Abwasserableitung

3. Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß der derzeit gültigen ‚Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden‘ beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

##### Bodenschutz

4. Die Zuständigkeit der unteren Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises ist im vorliegenden Verfahren nicht gegeben. Bitte beteiligen Sie daher die zuständige obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen ebenfalls an Ihrem Verfahren. Erlauben Sie uns dennoch folgende Anmerkungen:

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen enthalten. Diesbezüglich verweisen wir auf die im Mai 2013 durch das HMUKLV veröffentlichten ‚Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen‘ und bitten um Beachtung.

Außerdem verweisen wir auf die bundesrechtlichen Vorgaben zur Reduzierung der Versiegelung von Bodenflächen sowie auf die Vorgaben (§ 202) im Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens/Mutterbodens. Geeignete Festsetzungen sind diesbezüglich in die vorliegende Bauleitplanung aufzunehmen.

**Fazit:** Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen bestehen gegen den Bebauungsplan aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Ulbricht

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises  
Karl-Köhler-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: DE85 5001 0060 0003 0516 01  
BIC: PBNKDE33

**Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Belange des Bodenschutzes werden in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem werden entsprechende Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus vorliegend grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die ehemals anstehenden Böden durch die in der Vergangenheit bereits vorgenommene Bodenauffüllung bereits überdeckt und Bodenfunktionen und Bodeneigenschaften bereits verändert wurden.

Von: toeb\_beteiligungsverfahren <toeb\_beteiligungsverfahren@rmv.de>  
Gesendet: Mittwoch, 14. Dezember 2022 11:42  
An: Vanessa Donges <v.donges@fischer-plan.de>  
Cc: 'a.hentschel@vldw.de' <a.hentschel@vldw.de>  
Betreff: Stellungnahme RMV - Stadt Wetzlar: Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“ 4. Änderung

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar  
Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“, 4. Änderung

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte Frau Donges,  
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange haben wir nachfolgenden Einwand vorzubringen.

1. Nach Durchsicht der im Internet eingesehenen Planunterlagen betrachten wir das für die Erschließung und Anbindung vorgesehene Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) als unzureichend.  
  
Grundlage der Definition eines ausreichenden ÖPNV-Angebotes sind die Bedienungs- und Verbindungsstandards sowie die Erschließungsqualität, welche die Lokalen Nahverkehrsorganisationen als zuständige Aufgabenträgerorganisationen (gemäß § 6 ÖPNVG) in den lokalen Nahverkehrsplänen (gemäß ÖPNVG §14, Absatz 4, Punkt 3) festlegen.
2. Bei der vorliegenden Bauleitplanung sehen wir den im Nahverkehrsplan definierten Standard aufgrund der fußläufigen Entfernung des Plangebietes zur nächstgelegenen, regelmäßig angeordneten Haltestelle *Falkenstraße* als nicht erfüllt. Die fußläufige Entfernung beträgt hier mehr als 1000 m. Die näher gelegene Haltestelle *Sudentenstraße* (ca. 600 m entfernt) ist fußläufig nicht erreichbar. Gemäß lokalem Nahverkehrsplan soll die Entfernung zur Haltestelle nicht mehr als 500 m betragen.  
  
Wir bitten Sie daher, die zuständige lokale Nahverkehrsorganisation für eine Abstimmung zu kontaktieren. Eine Kopie unserer Stellungnahme senden wir zur Information an die zuständige lokale Nahverkehrsorganisation.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetzki  
M.Sc. Traffic and Transport  
Bereichsleiter  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau  
Bereich  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (14.12.2022)

## Beschlussempfehlungen

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

Das Dillfeld wird aktuell von der Linie 16 („Bahnhof / ZOB-Dalheim“) mit werktäglich drei An- und Abfahrten angedient. Eine qualifizierte Erschließung dieses Bereiches mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird damit derzeit im Ergebnis auch seitens der Lokalen Nahverkehrsorganisation als nicht gegeben erachtet. Die aktuell in Aufstellung befindliche Neufassung des Nahverkehrsplanes für die Stadt Wetzlar beinhaltet demnach die Aussage, dass das Dillfeld für eine sogenannte On-Demand-Lösung in Betracht kommt und, dass sich, sofern sich künftig im Dillfeld beschäftigungsintensive Betriebe ansiedeln sollten, darüber hinaus eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch Linienverkehr zu prüfen ist.

Eingang: 25. Jan. 2023

Zur Bearbeitung:  
Planungsbüro Fischer PantG mbH  
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/43-2014/51  
Dokument Nr.: 2023/92587

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit  
Telefon: +49 641 303-2352  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: Adler/Donges  
Ihre Nachricht vom: 06.12.2022

Datum: 19. Januar 2023

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**  
**hier: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ im Stadtteil**  
**Hermannstein**

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

**Ihr Schreiben vom 06.12.2022, hier eingegangen am 08.12.2022**

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 Planvorhaben soll der rechtskräftige B-Plan Nr. 8 in einem Teilbereich im  
Umfang von rd. 2,7 ha überplant werden, um die Errichtung eines Produktions- und  
Verwaltungsgebäudes mit zugehörigem Parkhaus und Technikgebäude vorzuberei-  
ten. Der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) legt den geplanten  
Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand* fest, über-  
lagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*.

Mit dem Vorhaben wird lediglich die Anpassung einzelner textlicher Festsetzungen  
(Erhöhung der Baumassenzahl, Aufnahme eines Einzelhandelsausschlusses) eines  
bereits beplanten Bereiches vorgenommen. Es ist daher nicht von einer zusätzlichen

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 (19.01.2023)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Beeinträchtigung des *VBG für besondere Klimafunktionen* durch die aktuelle Planung auszugehen.

Entsprechend Ziel 5.3-5 des RPM 2010 ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig innerhalb der *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* zu decken. Ein Einzelhandelsausschluss gemäß Ziel 5.4-10 des RPM 2010 wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### 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 vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Dill. Durch die Hochwasserschutzmaßnahmen „Dillfeld“ ist das Plangebiet bis zu einem Hochwassereignis in der Dimension HQ100 faktisch hochwasserfrei muss dann allerdings als Risikogebiet i.S. d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eingestuft werden. Für diese Risikogebiete ist eine hochwasserangepasste Bauweise zum Schutz von Leib und Leben sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden nach § 78b WHG vorzusehen.

#### Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4225

4. Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen durch die Ergänzungen keine Bedenken, wenn die maximal zulässige Ableitmenge des Niederschlagswassers von 5 l/(s\*ha) auf 1-3 l/(s\*ha) für die Bemessung reduziert wird, da dies als der natürliche, gewässerträgliche Abfluss gilt.

#### Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiter: Herr Oerter / Herr Schneider, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4281/-4246

#### Nachsorgender Bodenschutz (Herr Oerter):

5. 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 HAIt-BodSchG). Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke,

**Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) wird nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen. Zudem werden entsprechende Hinweise auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus sind bauseitig bereits entsprechende Vorkehrungen zum Hochwasserschutz berücksichtigt. Demnach erfüllt das geplante Hauptgebäude die Anforderungen, die sich aus einer Wasserspiegellage HQ extrem + 1,00 m ergeben. Zusätzlich werden im Haupt- und Nebengebäude sogenannte Hochwasserbarrieren als Schottung in Bereich der Türanlagen vorgesehen, sofern die Höhenlage hier unterhalb der Wasserspiegellage HQ extrem + 1,00 m liegt.

**Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.**

Die vorgebrachte Beschränkung der maximal zulässigen Ableitmenge wird zur weitergehenden Berücksichtigung durch den Bauherrn bei der konkreten Bauplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und bauseitig entsprechend berücksichtigt.

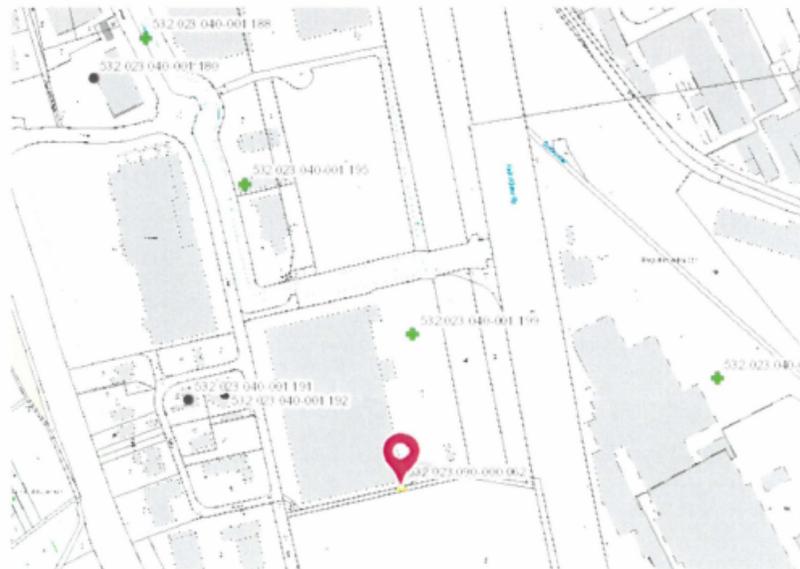
**Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die bereits in den Planunterlagen enthaltenen Ausführungen zum nachsorgenden Bodenschutz werden inhaltlich entsprechend fortgeschrieben und ergänzt.

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.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum folgende Fläche befindet:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Status/ Bemerkung
532.023.090-000.062	Hermannstein / Wetzlar	UTM-Ost: 32463739 UTM-Nord: 5601598	Altablagerung „Dillfeld“ / firmen- eig. Dep. f. bes. überwach. Abfälle	Altlastenverdäch- tige Fläche



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Im Bereich der Altablagerung „Dillfeld“ ist bei Erdarbeiten damit zu rechnen, dass Aushub anfällt, der abfallrechtlich einzustufen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen ist. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet (Flur 30, Flurstück 58/11) sind daher

durch eine/n Fachgutachter/in in Altlastenfragen (Geologen, Ingenieurbüros für Bodenuntersuchungen usw.) zu überwachen.

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

6. 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 Stadt Wetzlar einzuholen.

**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.hinug.de/themen/altlasten/datus.html>

**Hinweis:**

7. 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.

**Vorsorgender Bodenschutz (Herr Schneider):**

8. In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes betrachtet. Es wird zur Versiegelung von bisher ackerbaulich genutztem Boden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfordert dieser Umstand keinen Ausgleich für das Schutzgut Boden.

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

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

**Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

9. Gemäß dem Urteil des VGH Hessen vom 12.05.2021 soll für die Innenentwicklung nur auf solche Flächen zugegriffen werden, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenschutzrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung jedenfalls teilweise verloren haben (VGH, Urteil vom 12.05.2021-4C3100/19.N-)

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ Teil 1 + 4 von 2000 setzt im Planungsgebiet die Nutzung als Industriegebiet fest und erlaubt eine Versiegelung von 2,3 ha. Seit dieser Änderung wurden die Anforderungen im Hinblick auf den Bodenschutz allerdings ausgeweitet. Der aktuelle naturschutzfachliche Standard schließt auch eine Betrachtung des Bodenschutzes ein.

Die Böden im Planungsgebiet sind nicht auf Grundlage der BFD5L-Daten hinsichtlich des Grades der Erfüllung von Bodenfunktionen bewertet. Bewertete, vergleichbare Auen-Standorte in der Umgebung, weisen zumeist ein hohes Ertragspotential auf, was auch im Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar dargestellt wird. Damit sind diese Böden aus Sicht des Bodenschutzes aufgrund der hohen landwirtschaftlichen Produktivität besonders schützenswert.

Auenböden sind naturgemäß besonders verdichtungsempfindlich und lassen sich auch nur schwer und unter hohem Aufwand wiederverbrauchsfähig zwischenlagern. Dies ist ein maßgeblicher Grund, weshalb Auenböden von einer Bebauung nach Möglichkeit auszuschließen sind.

#### **Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)**

10. Werden dennoch Auenböden beansprucht, ist zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes (§§1 und 7 BBodSchG; §12 BBodSchV (*DIN 19731 ist zu beachten*); §1 HAitBodSchG; §§1, 7, 13 und 15 BNatschG sowie §§1a und 202 BauGB) die Beauftragung einer nachweislich fachkundigen Bodenkundlichen Baubegleitung\* (BBB) bereits ab der Ausführungsplanung und mit täglicher Bereitstellung während der Bauausführung zwingend erforderlich (§§ 4 und 7 BBodSchG).

Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u.a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen, ebenso die Wiederverwendbarkeit von abgegrabenem Oberboden bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall gefährdet. Um eine schnelle Reaktion vor Ort und einen möglichst verzögerungsfreien Bauablauf bei gleichzeitiger Einhaltung der bodenschutzfachlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist eine Weisungsbefugnis für die BBB erforderlich. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach §4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

*\* Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe*

*Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“*

*DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019*

Die Beauftragung bzw. Bereitstellung der Bodenkundlichen Baubegleitung ist mindestens nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen und über städtebauliche Verträge o.ä. mit dem Grundstückseigner festzuhalten.

#### **Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Belange des Bodenschutzes werden in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem werden entsprechende Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus vorliegend grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die ehemals anstehenden Böden durch die in der Vergangenheit bereits vorgenommene Bodenauffüllung bereits überdeckt und Bodenfunktionen und Bodeneigenschaften bereits verändert wurden.

#### **Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Der Hinweis zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung wird zur weitergehenden Berücksichtigung durch den Bauherrn in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus vorliegend grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die ehemals anstehenden Böden durch die in der Vergangenheit bereits vorgenommene Bodenauffüllung bereits überdeckt und Bodenfunktionen und Bodeneigenschaften bereits verändert wurden.

#### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

11. In den Unterlagen wird auf Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Bauausführung hingewiesen. Dem kommt vor dem Hintergrund der besonderen Anfälligkeit der lokalen Böden für Verdichtung und Wassererosion besondere Bedeutung zu. Diese Maßnahmen sind unbedingt umzusetzen.
- Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

#### **Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen**

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

12. 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.
- 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](http://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](https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf)

#### **Immissionsschutz II**

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

13. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

#### **Bergaufsicht**

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

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

**Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126

15. Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Produktions- und Verwaltungsgebäudes innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Obere Naturschutzbehörde

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

16. Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.  
Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Mein Dezernat 53.1 Obere Forstbehörde wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Josupeit

**Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 16: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

**Elektronische Post**

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

**Wetzlar, Stadtteil Hermannstein  
"Dillfeld"  
Bauleitplanung  
Bebauungsplan Nr. 8 - 4. Änderung  
Kampfmittelbelastung und -räumung**

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
**Wz 639-2022**  
Ihr Zeichen: Frau Vanessa Donges  
Ihre Nachricht vom: 07.12.2022  
Ihr Ansprechpartner: Alexander Majunke  
Zimmernummer: 0.18  
Telefon/ Fax: 06151 12 6511/ 12 5133  
E-Mail: alexander.majunke@rpda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmrdr@rpda.hessen.de  
Datum: 12.01.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://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 (12.01.2023)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise werden zur weitergehenden Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

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.

**Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (\*.shp) bzw. im Cad Format (\*.dxf, \*.dwg).**

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.

Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.

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.

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

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

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

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

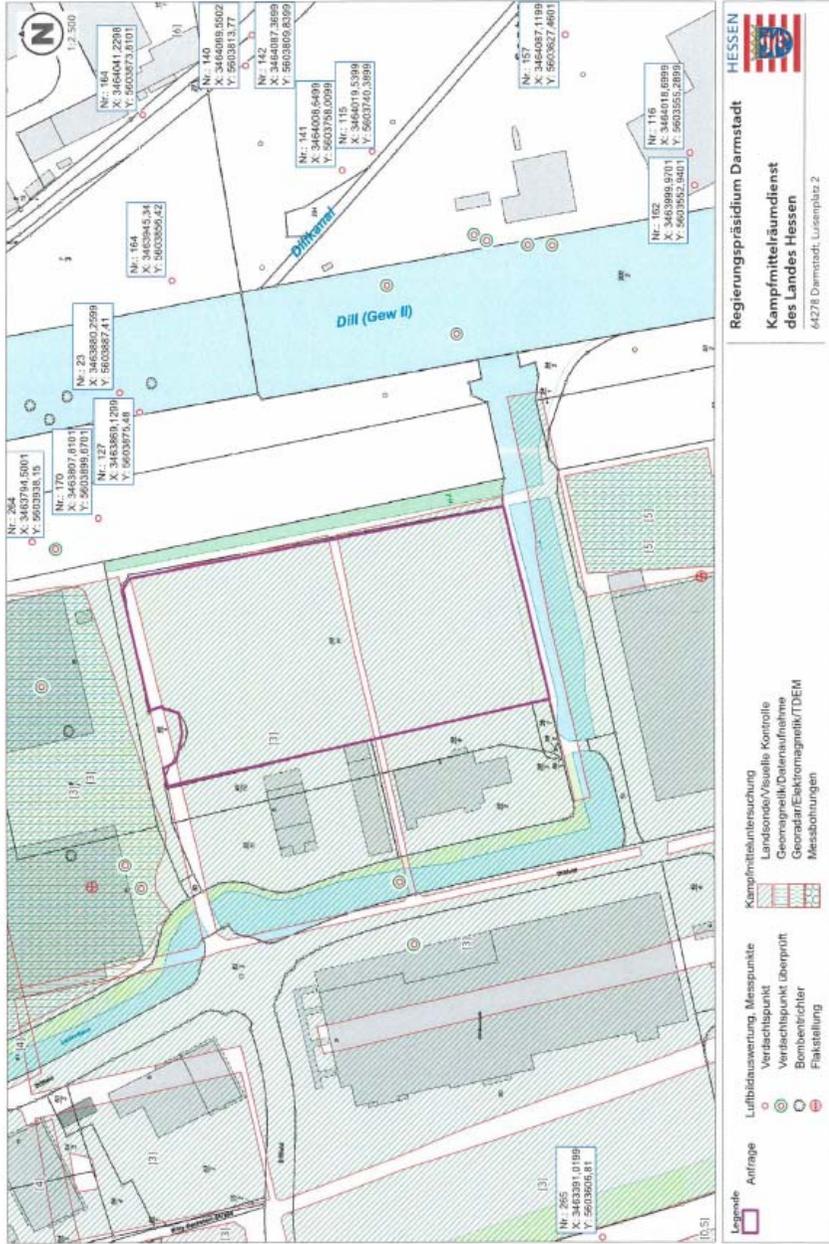
Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Alexander Majunke

## Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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



Anlage zur Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

## Reine Luft für Wetzlar

Vorstand  
Reine Luft für Wetzlar e.V.  
Vereinsanschrift:  
Hans-Jürgen Büchner  
Schwalbengraben 20  
35576 Wetzlar

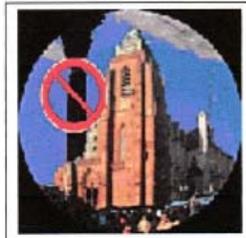
35578 Wetzlar  
E-Mail: [Reine\\_Luft\\_fuer\\_Wetzlar@web.de](mailto:Reine_Luft_fuer_Wetzlar@web.de)

Hans-Jürgen Bergmann  
Tel.: 06085/2633

An den Magistrat der  
Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar

per e-mail: [michael.gath@wetzlar.de](mailto:michael.gath@wetzlar.de)



20. Januar 2023

### Stellungnahme zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Dillfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird folgende Stellungnahme zur vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Dillfeld der Stadt Wetzlar abgegeben:

#### Vorbemerkung:

1. Bei der Änderung von bestehenden Bebauungspläne sind nach unserer Auffassung in den planungsrechtlichen Festlegungen die gesetzlichen Regelungen zu beachten, die zum derzeitigen Zeitpunkt gelten. Bei den nachfolgenden Punkten 1. Lärmimmissionen und 2. Begrenzung der Emission von Luftschadstoffen trifft dies nicht zu.

#### 1. Lärmimmissionen

2. Im Bebauungsplan Nr. 8 Teil 1 Dillfeld werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen Regelungen zum Lärmschutz festgelegt, die den heute bestehenden Anforderungen an derartige Festlegungen nicht mehr erfüllen. Gemäß einschlägiger Entscheidungen von Verwaltungsgerichten sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Vorsorge der schutzbedürftigen Wohnnutzungen in Einwirkungsbereich von Anlagen nur die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln entsprechend der DIN 18005-1 oder die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln nach DIN 45691 zulässig.

Reine Luft für Wetzlar e.V. (18.06.2021)

### Beschlussempfehlungen

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ umfasst innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich die Erhöhung der bislang geltenden Baumassenzahl. Darüber hinaus wird eine Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet aufgenommen. Alle sonstigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2000 werden hingegen entweder unverändert zeichnerisch übernommen oder sollen als textliche Festsetzungen unverändert fortgelten. Insofern bleiben die bisherigen Festsetzungen zum Immissionsschutz zunächst unberührt.

Gleichwohl gelten für gewerbliche Betriebe und Anlagen unmittelbar die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen. Demnach wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das geplante Vorhaben eine Geräuschimmissionsprognose erstellt, die der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) und den dort benannten Berechnungs- und Bewertungsverfahren genügt. Konkret wird hierbei geprüft, ob der geplante Betrieb die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten einhält. Für die Prüfung wurde seitens des Gutachters zunächst eine Lärmkontingentierung der bisher noch ungenutzten Flächen erstellt. Grundlage hierbei ist die Gebietsausweisung im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“ als Reines Wohngebiet. Für das Baugrundstück im Bereich des Plangebietes wurden daraufhin die einzuhaltenden Emissionskontingente als flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt. Durch die Festlegung der maximal zulässigen Emissionskontingente wird sichergestellt, dass in der Summe der gewerblichen Geräuschemissionen die gemäß TA Lärm jeweils geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Auf der Grundlage dieser Werte wurden schließlich mittels Schallausbreitungsrechnung die durch den Betrieb einzuhaltenden Immissionsrichtwertanteile im Bereich der Immissionsorte bestimmt.

3.

### 2. Begrenzung der Emission von Luftschadstoffen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 h des Baugesetzbuchs (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Zu den Bauleitplänen im Sinne des o. g. Paragraphen zählen gemäß § 1 Abs. 2 BauGB auch Bebauungspläne. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB auch für die Änderung von Bebauungsplänen.

Aufgrund der Überschreitung der Immissionen für Feinstaub (PM 10) in Wetzlar wurde im November 2007 ein Luftreinhalteplan für das Gebiet Lahn-Dill veröffentlicht. Gemäß der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplan, der im Oktober 2011 veröffentlicht wurde, wurde der Kurzzeitwert von PM 10 an der Messstation im Köhlersgarten überschritten. In diesem Luftreinhalteplan wird dokumentiert, dass der zulässige Immissionswert für Stickstoffdioxid unter anderem in der Hermannsteiner Straße nur geringfügig unterschritten wird.

Im Lufthygienischem Jahresbericht 2021 des Hessischen Landesamt für Naturschutz Umwelt und Geologie (HLNUG), der im November 2022 veröffentlicht wurde, wird als einziger Gebietsmittelwert in Hessen der Grenzwert für Nickel im Staubbiederschlag überschritten.

Die oben aufgeführten Immissionswerte sind in der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen -39. BImSchV) festgelegt. Die 39. BImSchV dient der Umsetzung der Richtlinie 2008/50/EG sowie der Richtlinie 2004/107/EG und der Richtlinie 2001/81/EG.

Da mit der vorgelegten Änderung der die vorgelegte Änderung der Bebauungsplans nicht als Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB zu bewerten, ist eine Begrenzung der Immissionen oben aufgeführten Schadstoffe bei der vorgelegten Änderung des Bebauungsplans notwendig, um die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 h des BauGB zu erfüllen.

Wir regen an bezüglich der Schadstoffe die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB begrenzt werden müssen, Kontakt mit der HLNUG aufzunehmen.

4.

### 3. Installation von Photovoltaikanlagen

Es wird angeregt in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen, dass auf den Dächern der zu errichtenden Gebäude Photovoltaikanlagen zu installieren und, soweit der erzeugte Strom nicht im Gebiet des Bebauungsplan verwendet werden kann, in ein öffentliches Netz einzuspeisen ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauBG) sollen Bauleitpläne unter anderen die Zielen Klimaschutz und der Klimaanpassung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen ist Stand der Technik und übersteigt nicht die Verhältnismäßigkeit.

Die im Rahmen des Gutachtens ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die ermittelten Immissionsrichtwertanteile zur Tages- und Nachtzeit an allen Immissionsorten. Die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tagzeit um maximal 30 dB überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten. Nachts treten keine Geräuschspitzen auf. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf; die unverändert fortgeltenden Festsetzungen zum Immissionsschutz können weiterhin als Grundlage für eine sachgerechte Bewertung und Ermittlung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen herangezogen werden.

### **Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Der Bebauungsplan wird zwar nicht vorhabenbezogen geändert, gleichwohl ist der künftige Gewerbebetrieb als solcher bereits bekannt und grundsätzlich nicht mit entsprechend erheblichen Luftschadstoffemissionen verbunden. Im Übrigen wird auf die vorgenannten Ausführungen unter Punkt 1 und 2 zum allgemeinen Planziel und zu den bewusst nur begrenzt vorgenommenen Änderungen der bislang geltenden Festsetzungen verwiesen, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorliegend zunächst kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wird. Im Übrigen wird im Luftreinhalteplan Lahn-Dill darauf hingewiesen, dass an den Messwerten des Standortes Wetzlar-Hermannstein, neben den durch Emissionen des Kfz-Verkehrs verursachten Belastungen, auch die Lage im Bereich von Metallen verarbeitender Industrie deutlich wird., die jedoch im Bereich des Plangebietes nicht vorgesehen ist.

### **Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht im vorliegenden Planverfahren angesichts des Planziels sowie mangels hinreichender städtebaulicher Gründe für eine entsprechende Festsetzung diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

### 5. 4. Einsatz von regenerativen Energien für Heizungsanlagen

Es wird angeregt folgenden Text in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen:  
Zum Heizen und zur Wärmeerzeugung der Wohn- und Büroflächen sind nur regenerative Energieträger (z. B. mit Ökostrom betriebene Wärmepumpen oder Bodensonden) zulässig.

#### Begründung:

Es ist Konsens bei allen staatlichen Institutionen, das in allen Verwaltungsebenen Maßnahmen zu treffen sind, um die Emission von Treibhausgasen so zu senken, dass eine Klimaerwärmung über 1,5 Grad verhindert wird, um eine Klimakatastrophe zu verhindern.

Unter Beachtung dieser Zielsetzung verbietet sich von selbst, soweit eine Handlungsmöglichkeit der öffentlichen Verwaltung gegeben ist, eine weitere Freisetzung von Treibhausgasen durch neue Quellen zu ermöglichen.

### 6. 5. Verwendung von Niederschlagwasser

Es wird angeregt in den textlichen Festsetzungen festzulegen, dass mittels einer Zisterne das Niederschlagwasser gesammelt und z. B. zur Toilettenspülung oder zur Bewässerung von Grünflächen verwendet wird.

Für den Vorstand  
des Vereins Reine Luft für Wetzlar e.V.

  
Hans Jürgen Bergmann

Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen.

**Zu 6: Der Anregung wird im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht entsprochen.**

Im Rahmen der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ von 2000 werden bereits entsprechende Vorgaben zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken festgesetzt, sodass diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht, zumal diese Festsetzungen unverändert fortgelten.