

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar



Bebauungsplan Nr. 215

**„Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und
Hainstraße“ - 1. Änderung -**

und

**78.Änderung des Flächennutzungsplans
in der Kernstadt Wetzlar**

- Gemeinsame Begründung -

**Exemplar der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und
der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (2) BauGB**



Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

August 2024

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen.....	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
1.3	Aktuelle Nutzung und räumliches Umfeld.....	2
1.4	Bestehendes Planungsrecht.....	3
1.5	Flächennutzungsplan	5
1.6	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	5
1.6.1	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (6.3-1).....	6
1.6.2	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1),.....	7
1.6.3	Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.1.2-1)	7
1.6.4	Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (6.1.4-6)	7
1.6.5	Zusammenfassende Bewertung	8
1.7	Schutzgebiete	8
1.8	Geologie und Boden.....	8
1.9	Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, Kampfmittelvorkommen.....	9
2.	Vorhabensbeschreibung	9
2.1	Das Berufsbildungs- und Technologiezentrum „Arnold-Spruck-Haus“	9
2.2	Anlass und Beschreibung der geplanten Erweiterung	10
2.3	Standortalternativen	11
2.4	Wasserrechtliche Anforderungen.....	12
3.	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	12
4.	Festsetzungen	12
4.1	Fläche für den Gemeinbedarf	12
4.2	Allgemeines Wohngebiet.....	13
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.4	Bauweise, Baugrenzen.....	13
4.5	Festsetzungen zum Klimaschutz	13
4.6	Wasserrechtliche Satzung.....	14
4.7	Sonstige Festsetzungen	14
5.	Umweltbericht, Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Bewertung	14

Anlage:

Stellungnahme des RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Die Handwerkskammer Wiesbaden unterhält für überbetriebliche Lehrlingsunterweisungen (ÜLU) und für Lehrgänge für Ihre berufliche Fort- und Weiterbildung insgesamt 3 Berufsbildungs- und Technologiezentren (BTZ) an verschiedenen Standorten. Einer dieser Standorte befindet sich in Wetzlar. Das BTZ Lahn-Dill "Arnold-Spruck-Haus" liegt im Südwesten des Stadtgebiets am Dillufer kurz vor der Mündung der Dill in die Lahn. Im Jahr 2019 wurde das bestehende BTZ in einem ersten Schritt bereits umfassend modernisiert und erweitert. In einem weiteren Schritt soll das BTZ um einen zusätzlichen Neubau ergänzt werden. Das zur Verfügung stehende Areal ist aber nahezu vollständig bebaut, die Erweiterungsmöglichkeiten sind damit erschöpft. Südlich des BTZ befindet sich eine große geschotterte Fläche, welche derzeit als Festplatz genutzt wird. Dieser soll entwidmet und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Handwerkskammer Wiesbaden beabsichtigt auf dem unmittelbar angrenzenden Bereich den geplanten Neubau zu errichten.

Das BTZ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ aus dem Jahr 1966 innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche. Der geplante Neubau erfordert eine Änderung sowie eine geringfügige Erweiterung dieses Bebauungsplanes. In den Geltungsbereich der Planänderung soll die gesamte im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche einbezogen werden um sie entsprechend den aktuellen Anforderungen planungsrechtlich zu ordnen.

Da die geplante Erweiterungsfläche dem Aussenbereich zuzuordnen ist, muss die Planänderung im 2-stufigen Regelverfahren durchgeführt werden. Daher muss neben der ohnehin obligatorischen artenschutzrechtlichen Prüfung auch eine Umweltprüfung einschließlich einer Eingriffsbewertung durchgeführt werden. Aufgrund der Lage im amtlichen Überschwemmungsgebiet ist im Bauleitplanverfahren der Retentionsausgleich vorzubereiten. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar entsprechen nicht den geplanten Zielsetzungen. Daher ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wetzlar durchzuführen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in der Sitzung am 14.12.2020 den Einleitungsbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 215 "Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße" gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ umfasst das gesamte Areal des BTZ einschließlich der benachbarten Flächen, soweit diese im rechtskräftigen Bebauungsplans ebenfalls als „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzt sind, sowie die vorgelagerten Verkehrsflächen.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich die folgenden Flurstücke:

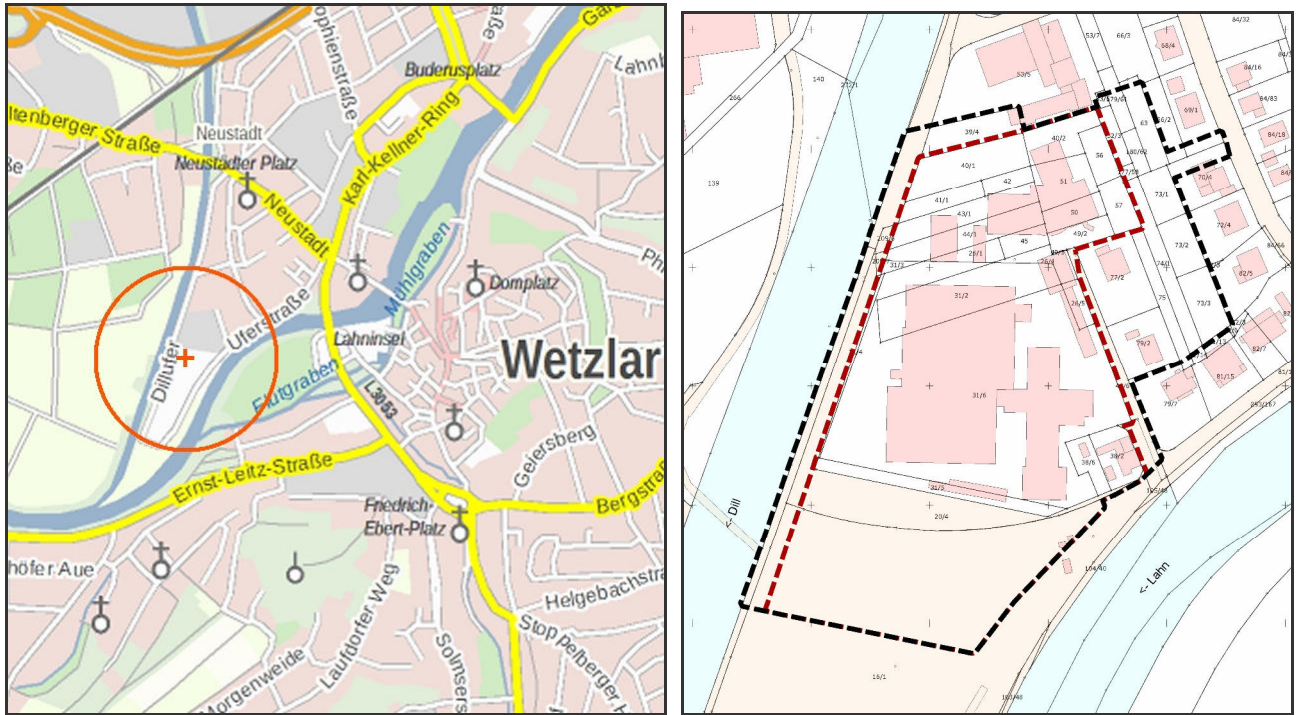
In Flur 5 die Flurstücke 39/4, 40/1, 40/2, 41/1, 42, 43/1, 44/1, 45, 49/2, 49/3, 50, 51, 52/3, 56, 57, 73/1, 73/2, 73/3, 74/1, 77/2, 79/2, 177/58 und 180/62 jeweils vollständig und die Flurstücke 53/6, 63, 66/2, 69/1, 70/4, 75 und 179/61 jeweils teilweise.

In Flur 23 die Flurstücke 20/4, 26/1, 26/4, 26/5, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 38/2 und 38/6 jeweils vollständig und die Flurstücke 16/1, 23/1 und 46/6 jeweils teilweise.

In Flur 25 die Flurstücke 209/6 und 209/7 jeweils vollständig und die Flurstücke 209/11 und 209/12 jeweils teilweise.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung beschränkt sich auf das Areal des BTZ.

Die Lage der beiden Geltungsbereiche kann den beiden nachstehenden, unmaßstäblichen Karten entnommen werden.



Übersichtsplan und Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (schwarz) und der Änderung des Flächennutzungsplans (rot, unmaßstäblich).

1.3 Aktuelle Nutzung und räumliches Umfeld

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst das Gelände des BTZ, einen Teil des südlich angrenzenden Festplatzes, einen Teilbereich der östlich anschließenden Wohnbebauung, die westlich vorgelagerte Verkehrsfläche der Straße „Dillufer“ sowie eine Verkehrsfläche zwischen dem BTZ und der östlich angrenzenden Wohnbebauung.

Das Gelände des BTZ ist vollständig bebaut. Es wird von einem großen zentral gelegenen zweigeschossigen Gebäudekomplex geprägt, welches das ursprüngliche Gebäude des BTZ aus dem Jahr 1978 darstellt. Nördlich wurde später als Erweiterung ein zweiter, kleinerer Gebäudekomplex errichtet. Auf den übrigen Flächen befinden sich diverse Nebengebäude sowie die erforderlichen Stellplätze. Die nicht bebauten Flächen sind gärtnerisch angelegt, im Bereich der Stellplätze befinden sich einzelne Großbäume.

Die südlich angrenzende Festplatzfläche (Bachweide) ist vollständig geschottert und absolut vegetationsfrei.

Östlich schließt sich ein Wohngebiet an das BTZ an. Eine Teilfläche dieses Wohngebiets ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzt, dieser Teilbereich wird in das Änderungsverfahren einbezogen. Es handelt sich dabei um 2 vollständige, bebaute Baugrundstücke sowie die rückwärtigen Gärten der westlichen Wohngebäude entlang der „Flutgrabenstraße“ und eine rückwärtige Fläche entlang der „Hessenstraße“.

Das gesamte Areal liegt auf dem Dillfeld, dem Bereich zwischen Lahn und Dill kurz vor der Mündung der Dill in die Lahn. Es ist Teil der Wetzlarer Neustadt und bildet in diesem Bereich deren südlichen Abschluss. Die sich südlich anschließende Freifläche, die „Bachweide“, ist insgesamt rund 2,2 ha groß. Der nördliche Teil ist als ungegliederte Schotterfläche angelegt und diente bisher als Festplatz. Der südliche Teil ist mit Parkständen, Fahrgassen und Baumreihen angelegt. Die Dilmündung befindet sich weiter südlich in rund 400m Entfernung zum BTZ. Im Bereich des Parkplatzes befindet sich eine Fuß- und Radwegebrücke über die Lahn, worüber das auf der anderen Seite der Lahn gelegene Sportfeld sowie die historische Innenstadt zu erreichen sind. Gegenüber befindet sich eine weitere Fuß- und Radwegebrücke über die Dill. Über beide Brücken verläuft die Trasse des Lahntalradwegs. Die Zufahrt zum BTZ und zu dem Parkplatz erfolgt über den „Neustädter Platz“ und die Straße „Dillufer“ westlich des BTZ, die Abfahrt über die „Uferstraße“ und die

„Flutgrabenstraße“ östlich des BTZ. Sowohl das Dillufer als auch das Lahnufer ist in diesem Abschnitt von Ufergehölzen geprägt. Die sich nördlich und östlich anschließende Bebauung ist sowohl von Wohnbebauung als auch von gemischter Nutzung geprägt.

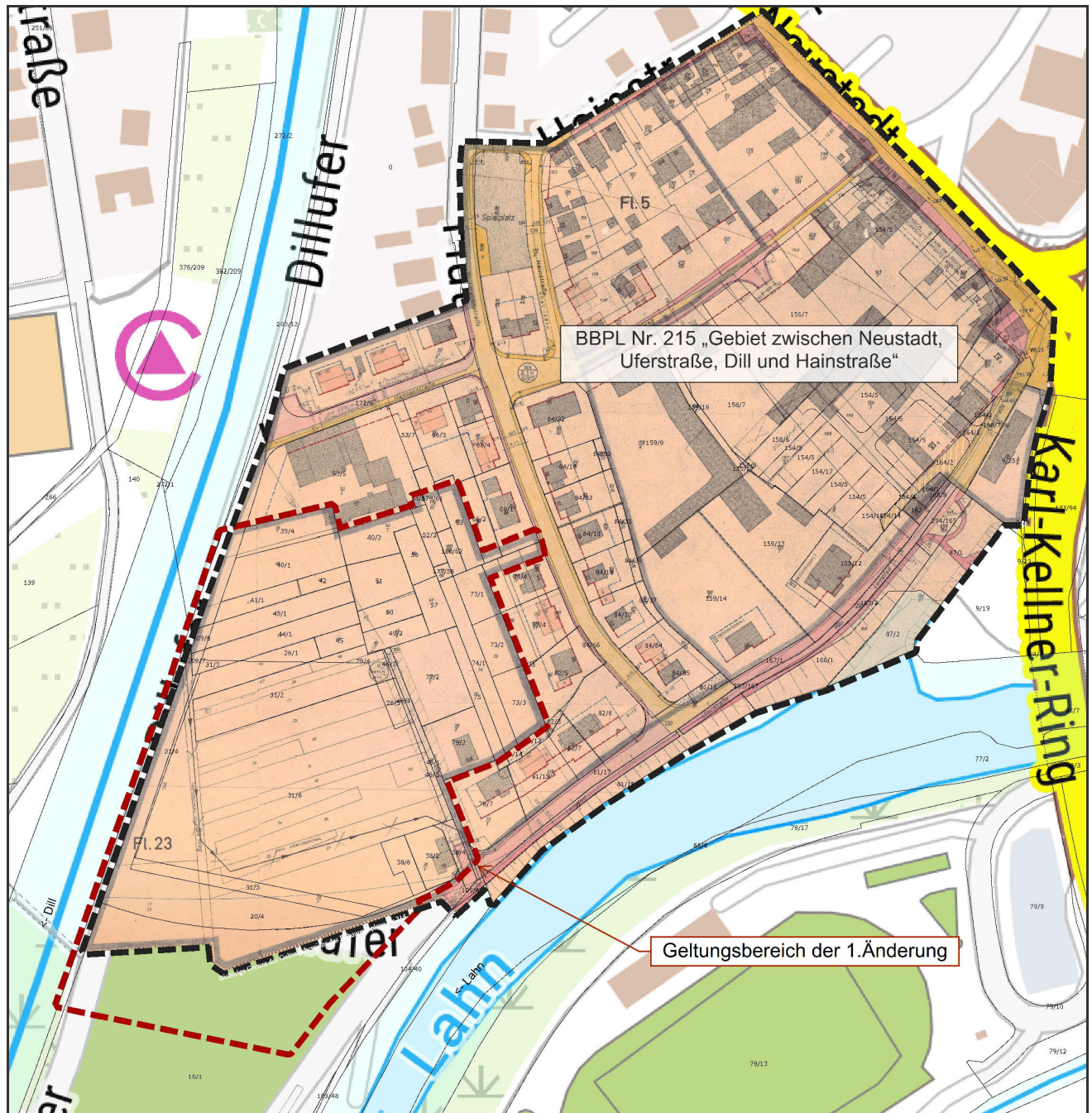


Räumliches Umfeld (unmaßstäblich).

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ wurde im Jahr 1966 in Kraft gesetzt und gilt seitdem unverändert. Er ordnet die städtebauliche Situation nordöstlich des heutigen BTZ zwischen der „Hainstraße“ im Norden, der Neustadt im Osten und der Uferstraße im Süden. Dieser Bereich war zu dieser Zeit bereits weitgehend bebaut und wurde teilweise als „Mischgebiet“ und

teilweise als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen regeln die überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich des „Allgemeines Wohngebiet“ sind zusätzlich Bauweise, GRZ, GFZ und Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Einige textliche Festsetzungen regeln im wesentlichen gestalterische Vorgaben.



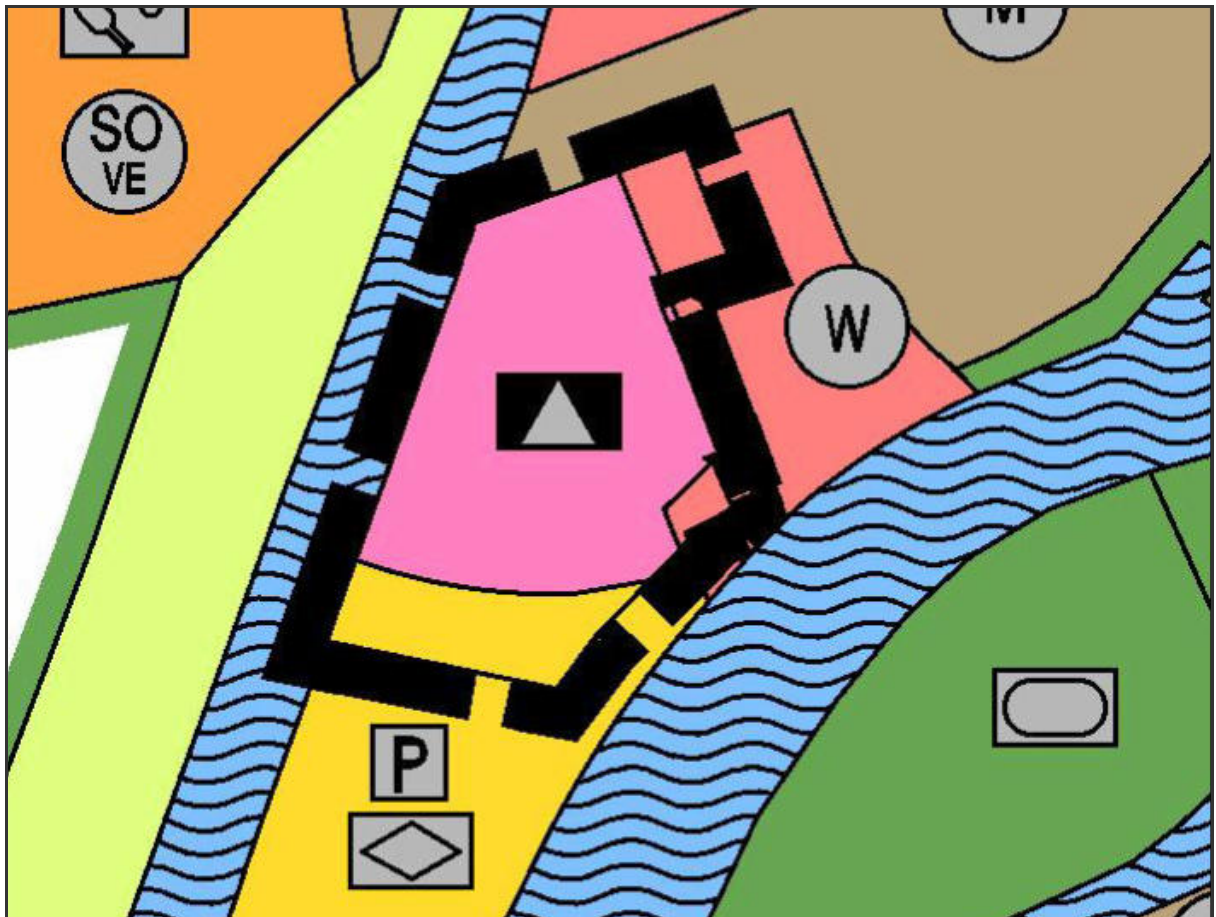
BBPL Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ 1966, unmaßstäblich

Das Areal des heutigen BTZ im westlichen Teil des Geltungsbereichs war damals noch unbebaut und wurde als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Energieversorgung“ festgesetzt. Die Zielsetzung dieser Festsetzung lässt sich heute nicht mehr nachvollziehen und ist in der Begründung zum Bebauungsplan auch nicht erläutert. Weitergehende Festsetzungen wurden für die „Gemeinbedarfsfläche“ nicht getroffen. Die Tatsache, dass die Festsetzung als „Gemeinbedarfsfläche“ erfolgte und nicht als „Fläche für Versorgungsanlagen“ lässt aber vermuten, dass hier ein Verwaltungsgebäude geplant war. Letztlich wurde aber dann im Jahr 1978 das Berufsbildungs- und Technologiezentrum Lahn-Dill „Arnold-Spruck-Haus“ durch die Handwerkskammer Hessen errichtet. Da es sich bei dem BTZ um eine schulische Einrichtung handelt und somit ebenfalls um eine Einrichtung des Gemeinbedarfs war dies offensichtlich ohne Änderung des

Bebauungsplans möglich. Auf Teilflächen im Osten der „Gemeinbedarfsfläche“ wurden Wohnhäuser errichtet oder sie werden als Hausgärten genutzt. Zwei bestehende Wohnhäuser wurden bereits damals in die „Gemeinbedarfsfläche“ einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und somit auch die Festsetzung des Bebauungsplans geht im Süden über die heutige Ausbausituation hinaus und umfasst bereits einen Teil der geplanten Erweiterung.

1.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar wurde im Jahr 1981 aufgestellt. Anfang 2024 wurde eine Neubekanntmachung unter Einbeziehung aller seither erfolgten Änderungen und Berichtigungen durchgeführt. Im Flächennutzungsplan ist das bestehende Areal des BTZ im Kern bereits als „Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Schule“ dargestellt. Die geplante Erweiterungsfläche im Süden ist entsprechend ihrer aktuellen Nutzung als „Verkehrsfläche – Zweckbestimmung Parkplatz“ dargestellt. Weiterhin entspricht die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche zu den umliegenden Bauflächen nicht dem tatsächlichen Bestand. Sowohl im Osten als auch im Südosten sind Teilflächen des BTZ als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher sowohl im Bereich der geplanten Erweiterung als auch in den Randbereichen der „Gemeinbedarfsfläche“ entsprechend zu ändern, damit die Änderung des Bebauungsplans formal das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB erfüllt.



Darstellung im Flächennutzungsplan (Stand 1981, Neubekanntmachung 2024, unmaßstäblich)

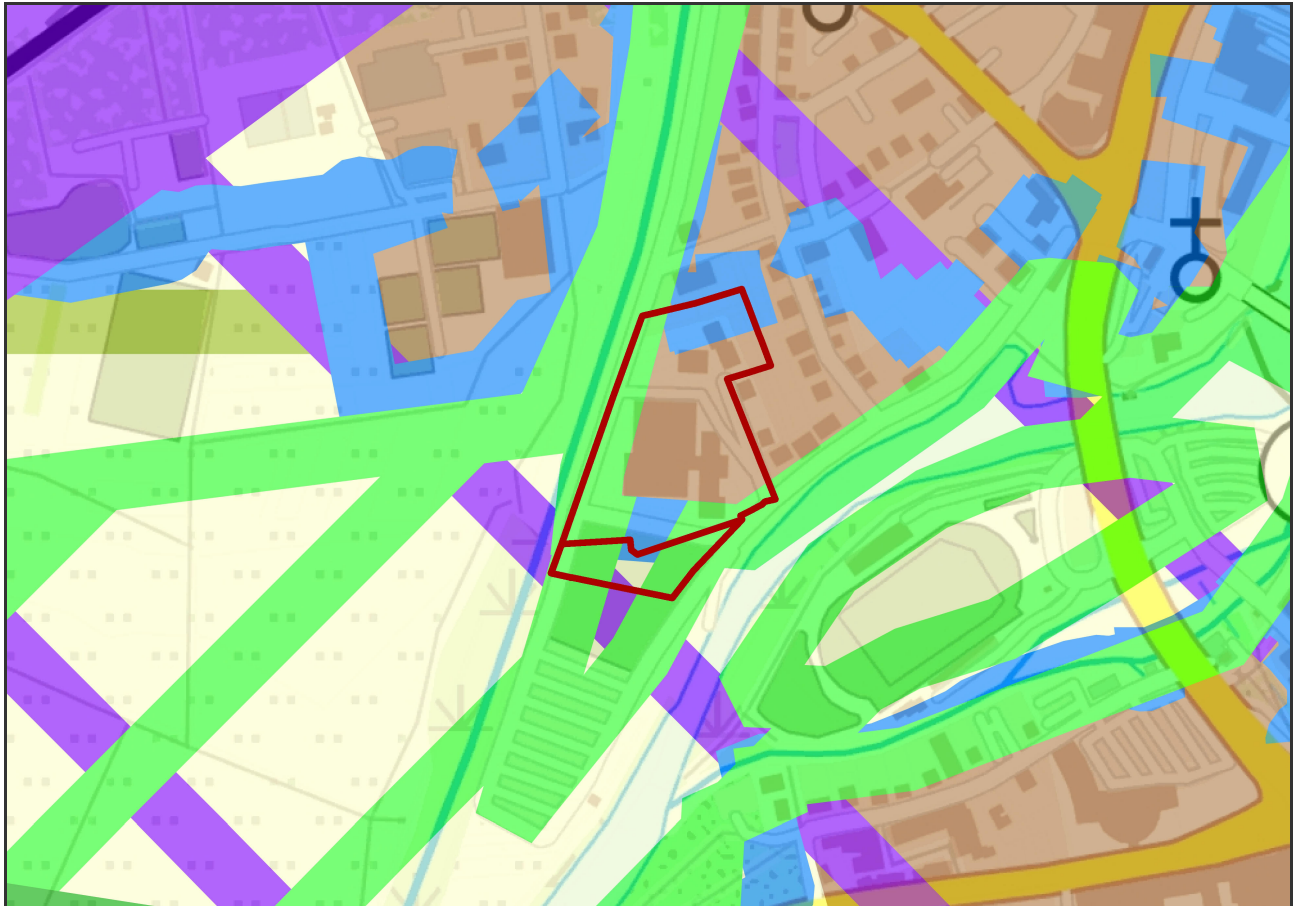
1.6 Regionalplan Mittelhessen 2010

Bei den Darstellungen des Regionalplans ist zwischen den Nutzungen und überlagernden sonstigen Belangen zu unterscheiden.

Das Areal des BTZ wird im Regionalplan Mittelhessen von 2010 als *Vorranggebiet Siedlung – Bestand* (5.2-1)

ohne weitere überlagernde Zielsetzungen dargestellt. Die Planung entspricht in diesem Bereich den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.

Die Fläche der geplanten Erweiterung ist als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* dargestellt, überlagert mit *Vorbehaltsgebiet Klimafunktion*, *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und *Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz*. Das *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* ist nicht betroffen. Die Abgrenzung des *Vorranggebiets für Natur und Landschaft* entspricht der Abgrenzung des LSG „Auverbund Lahn-Dill“, welches die „Bachweide“, mit Ausnahme der Dillspitze sowie den Uferrandgehölzen, und somit auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausspart. Im folgendem ist die Vereinbarkeit der raumordnerischen Darstellungen und Zielsetzungen im Hinblick auf das geplante Vorhaben zu bewerten.



Auszug aus dem Regionalplan 2010 (über WMS mit TK hinterlegt, unmaßstäblich).

1.6.1 Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (6.3-1)

In den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. (G 6.3-2). Die Inanspruchnahme von Flächen bis zu 5 ha im Anschluss an die bebaute Ortslage zum Zweck der Eigenentwicklung sind hier grundsätzlich möglich (Z 6.3-3).

Die Darstellung als *Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft* steht der Planung nicht entgegen. Diese Darstellung wird immer dann gewählt, wenn die Darstellungssystematik keine andere Darstellung erlaubt, da sich ansonsten eine weiße Fläche ergeben würde. Der Regionalplan Mittelhessen sieht aber keine zeichnerischen Darstellungen für die Parkplatzflächen vor. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche entsprechend ihrer Nutzung als Festplatz/Parkplatz dargestellt. Die Darstellung als „Parkplatz“ im FNP bedeutet im Grundsatz, daß die Fläche eine Funktion im Siedlungszusammenhang übernimmt und damit der landwirtschaftlichen Nutzung ohnehin nicht mehr zur Verfügung steht. Grundsätzlich sind standortgebundene Erweiterungen < 5 ha (Eigenentwicklung) auf solchen Flächen raumordnerisch zulässig.

1.6.2 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1).

In den *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden (G 6.1.3-1).

Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen besitzen eine Funktion für die Produktion oder den Transport frischer Luft. Die Abgrenzung ist dabei sehr unscharf, was letztlich auch an der Einbeziehung bebauter Flächen zu erkennen ist. Die Fläche liegt zwar in der Talaue, welche wesentliche Kaltluftleitbahnen darstellen können. Gemäß Stadtklimaanalyse ist dies in diesem Abschnitt der Lahn/Dill nicht relevant. Zudem würde die Fläche der geplanten Erweiterung ohnehin im Fließschatten der bestehenden Bebauung liegen. Sie besitzt somit keine Funktion für den Kaltlufttransport. Näheres kann dem Umweltbericht entnommen werden.

Als vollkommen vegetationsfreie, geschotterte Parkplatzfläche besitzt die Fläche auch keine Funktion als Kaltluftproduzent. Vielmehr ist sie Bestandteil der städtischen Wärmeinsel und ist aus bioklimatischer Sicht als eher ungünstig zu bewerten. Insofern kann sich die geplante Bebauung, welche auch die Anlage von kleinen Grünflächen und die Anpflanzung von Bäumen vorsieht, eher positiv gegenüber der jetzigen Situation auswirken. Auch hierzu wird im übrigen auf den Umweltbericht verwiesen.

1.6.3 Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.1.2-1)

In den *Vorranggebieten Regionaler Grünzug* hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft (Z 6.1.2-1).

Die *Vorranggebiete Regionaler Grünzug* sind hinsichtlich ihrer Abgrenzung nach innen und außen multifunktional begründet, d. h., sie beinhalten regelmäßig eine Vielzahl unterschiedlich ausgeprägter Freiraumfunktionen, insbesondere für die Gliederung bestehender und künftiger Siedlungsgebiete und ihr Einfügen in die Landschaft, für wohnungsnaher Erholung, für Durchlüftung und Sicherung der Frischluftzufuhr (Freihaltung von Frisch- bzw. Kaltluftentstehungs- und -abflussgebieten) sowie für den Immissionsschutz (Luftregeneration in Wäldern) und den Bodenschutz. Besonders hochwertige, überörtlich bedeutsam ausgeprägte Einzelfunktionen, z. B. für die Durchlüftung oder den Biotopschutz, werden durch entsprechende überlagerte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete hervorgehoben.

Eine Inanspruchnahme eines *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden.

Es ist offensichtlich, dass die Fläche keine der für einen *Regionalen Grünzug* relevanten Funktionen erfüllt. Die Tatsache, dass die Fläche dennoch innerhalb der Darstellung liegt ist sicherlich auch auf die unscharfe Abgrenzung und der Maßstabebene des Regionalplans zurückzuführen, welche solche Flächen nicht ausspart. Demgegenüber stellt das BTZ die zentrale Bildungseinrichtung für das Handwerk in Mittelhessen dar. Die dauerhafte Sicherung dieser Einrichtung ist von großem Nutzen für das Allgemeinwohl, dessen Belange hier eindeutig überwiegen. Die Umweltprüfung weist zudem nach, dass die Erholungseignung der Dillspitze voll umfänglich erhalten bleibt und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht relevant sind. Das Vorhaben hat auch keine negativen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Belange.

1.6.4 Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (6.1.4-6)

In den *Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz* sind Überschwemmungsbereiche der Gewässer

für die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss zu sichern und zu entwickeln. Diese Gebiete sind von Bebauung, Versiegelung des Bodens und Aufschüttungen freizuhalten. Zulässig sind Nutzungen und Maßnahmen, die den vorbeugenden Hochwasserschutz nicht einschränken. Unzulässig sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder -retentionsraum beeinträchtigen oder den Oberflächenabfluss erhöhen bzw. beschleunigen würden.

Die Darstellung im Regionalplan ergibt sich aus der Lage des Planbereichs in den sich überlagernden Überschwemmungsgebieten von Lahn und Dill. Hier regeln die geltenden Wassergesetze alles sehr genau, diese sind hier als Kontrollinstanz anzusehen. Das Planvorhaben erfordert danach eine wasserrechtliche Zulassung gemäß § 78 (2) WHG. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens ist der Retentionsraumausgleich nachzuweisen sowie der Nachweis zu erbringen, dass sich das Abflussverhalten nicht nachteilig verändert. Das wasserrechtliche Verfahren wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt und soll bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

1.6.5 Zusammenfassende Bewertung

Die Darstellung als *Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft* steht der Planung nicht entgegen. Grundsätzlich sind standortgebundene Erweiterungen < 5 ha (Eigenentwicklung) auf solchen Flächen raumordnerisch zulässig. Es handelt sich um eine vegetationsfreie, geschotterte Fläche, welche keinerlei Funktionen im Sinne der *Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen* und der *Vorranggebiete Regionaler Grünzug* erfüllt. Unter der Voraussetzung, dass die Planung eine wasserrechtliche Zulassung gemäß § 78 (2) WHG erhält, ist sie auch mit den Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar. In der Gesamtbetrachtung ist auch der relativ kleine Flächenumfang zu berücksichtigen. Die notwendige Erweiterung des Geltungsbereichs beträgt lediglich rund 0,4 ha. Dies liegt noch unterhalb der allgemein als „raumbedeutsam“ angesehenen Mindestgröße von 0,5 ha. Die über den Geltungsbereich hinausgehenden randlichen Auswirkungen können als gering bewertet werden. Auf der Grundlage dieser Gesamtbetrachtung und im Hinblick auf den Nutzen für das Allgemeinwohl kann die Planung damit zusammenfassend als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar gemäß § 1 (4) BauGB angesehen werden.

1.7 Schutzgebiete

Die geplante Erweiterung liegt in den sich überlagernden Überschwemmungsgebieten von Lahn und Dill. Die Bestandsfläche liegt im Überschwemmungsgebiet der Lahn, hiervon ausgenommen ist lediglich der zentrale Bereich des BTZ mit dem Hauptgebäude. In der Planzeichnung ist die Abgrenzung der Überschwemmungsgebiete nachrichtlich dargestellt. Für eine übersichtlichere Darstellung wird nicht zwischen den Überschwemmungsgebieten von Lahn und Dill unterschieden. Das Planvorhaben erfordert danach eine wasserrechtliche Zulassung gemäß § 78 (2) WHG. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens ist der Retentionsraumausgleich nachzuweisen sowie der Nachweis zu erbringen, dass sich das Abflussverhalten nicht nachteilig verändert. Das wasserrechtliche Verfahren wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt und soll bis zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB abgeschlossen sein.

Die Auenlandschaft von Lahn und Dill ist als Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ unter Schutz gestellt. Die Grenzziehung orientiert sich im Bereich der Dillspitze an der vorhandenen Bebauung einschließlich des Parkplatzes. Der Geltungsbereich der Planänderung liegt somit ausserhalb des LSG, dieses grenzt aber unmittelbar westlich und östlich entlang der Ufer von Lahn und Dill an den Geltungsbereich an.

1.8 Geologie und Boden

Das Gebiet liegt in der Lahn-Mulde, einer geologischen Einheit innerhalb des Rheinischen Schiefergebirges. Bei den natürlich anstehenden Böden ist mit Sedimenten der Lahn-Hauptterrasse zu rechnen. Dabei handelt es sich um Schluffe, Sande, Kiese und Schotter. Darunter folgen Festgesteine des Unterdevons, bestehend aus Tonschiefern und Grauwackensandsteinen.

Aufgrund den bisher im Plangebiet durchgeführten Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenprofile vollständig überprägt und umgelagert sind. Zusammen mit dem hohen Versiegelungsgrad führt dies dazu, dass die natürlichen Bodenfunktionen am Standort praktisch nicht mehr vorhanden sind. Daher ist es wichtig, dass bei Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen auch wieder ein funktionsfähiger Boden mit einem ausreichenden durchwurzelbaren Bodenraum geschaffen wird.

Die Belange des Bodenschutzes sind Gegenstand der Umweltprüfung. In diese findet auch das von der Stadt Wetzlar im Dezember 2020 beschlossene Bodenschutzkonzept Eingang.

1.9 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, Kampfmittelvorkommen

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen 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.

Näheres kann der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst vom 014.02.2022 entnommen werden, welche der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Hinweise auf andere schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Geltungsbereich sind nicht bekannt. Die betreffenden Behörden wurden aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hierzu die bei Ihnen vorliegenden Informationen der Stadt mitzuteilen. Die Untere Bodenschutzbehörde hat einen Hinweis auf Flurstück 53/5 nördlich des Geltungsbereichs gegeben. Es handelt sich um eine Verdachtsfläche aufgrund der historischen gewerblichen Nutzung. Nähere Informationen liegen nicht vor. Aktuell wird das Grundstück als Fahrradgeschäft genutzt. Darüber hinaus wurden keine weiteren Standorte genannt. Auch der Stadt sind keine weiteren Verdachtsfälle bekannt.

Flurstück 53/5 liegt ausserhalb des Geltungsbereichs. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden im Umfeld keine grundsätzlich neuen Baurechte geschaffen. Auffällige Funde im Rahmen der bisherigen Baumaßnahmen sind nicht bekannt. Im übrigen ist der jeweilige Grundstückseigentümer verpflichtet entsprechende Vorsorge zu treffen. Somit ergibt sich für das Bauleitplanverfahren keine besonderer Handlungsbedarf.

2. Vorhabensbeschreibung

2.1 Das Berufsbildungs- und Technologiezentrum „Arnold-Spruck-Haus“

Die Handwerkskammer Wiesbaden ist eine von drei Handwerkskammern in Hessen. Der Sitz der Handwerkskammer ist die Landeshauptstadt Wiesbaden. Eine eigene Geschäftsstelle in Wetzlar betreut die Region Mittelhessen. Eine Handwerkskammer ist eine in der Rechtsform einer Körperschaft des öffentlichen Rechts organisierte Selbstverwaltungseinrichtung des gesamten Handwerks. Als solche kümmert sich die Handwerkskammer auch um die Aus- und Weiterbildung. Zu diesem Zweck betreibt die Handwerkskammer Wiesbaden die Berufsbildungs- und Technologiezentren (BTZ) Lahn-Dill „Arnold-Spruck-Haus“ in Wetzlar sowie Wiesbaden I „Karl-Schöppler-Haus“ und Wiesbaden II "Robert-Werner-Haus" in Wiesbaden.

Das „Arnold-Spruck-Haus“ in Wetzlar wurde 1978 auf der Dillspitze errichtet. Es umfasst mehrere Gebäude mit Schulungsräumen und Werkstätten. 1995 wurde es um ein Internatsgebäude erweitert damit die Betriebe ihre Lehrlinge ohne Zusatzkosten auch aus den entfernt liegenden Regionen an den Fortbildungen teilnehmen

lassen können. In den BTZ finden vor allem die überbetrieblichen Lehrlingsunterweisungen (ÜLU) statt. Als Teil der fachpraktischen Ausbildung ergänzt sie die Lehre im Betrieb. Sie stellt eine breite und einheitliche Grundausbildung sicher, die sich den technischen und ökonomischen Veränderungen anpasst. Daneben finden insbesondere Maßnahmen zur Vorbereitung auf die Meisterprüfung sowie berufsbegleitende Fort- und Weiterbildungen statt. In Wetzlar sind die Handwerksbereiche Dachdecker, Fahrzeuglackierer, Feinwerkmechaniker, Friseur, Installateur- und Heizungsbauer, Klempner, Kraftfahrzeugkarosserie, Kraftfahrzeugtechniker, Landmaschinenmechaniker, Maler- und Lackierer, Maurer- und Betonbauer, Metallbauer, Schweißtechnik und Zweiradmechaniker untergebracht. Jährlich nehmen rund 5.000 Teilnehmer an bis zu 400 Lehrgängen teil. Das BTZ „Arnold-Spruck-Haus“ stellt damit die zentrale Bildungseinrichtung für die Aus- und Fortbildung im Handwerk für die Region Mittelhessen dar.

2.2 Anlass und Beschreibung der geplanten Erweiterung

Der technologische und wirtschaftliche Wandel ist eine ständige Herausforderung, auf die die Bildungszentren des Handwerks mit ihren Ausbildungsinhalten reagieren müssen. Damit sind die Zentren auch ein Garant für die Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen und ihrer Beschäftigten. Um den Anforderungen moderner Ausbildungsmethoden weiterhin gerecht werden zu können, hat die Handwerkskammer Wiesbaden mit öffentlicher Förderung von Bund und Land immer wieder Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt, die letzte in 2019. Im Rahmen eines zehnjährigen Investitionsplans 2018-2028 plant die Handwerkskammer für ihre drei Bildungszentren in Wiesbaden und Wetzlar weitere umfangreiche Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen.

Am Standort Wetzlar ist eine bauliche Erweiterung des BTZ um eine neue KFZ-Ausbildungshalle geplant. Diese Erweiterung soll die Möglichkeit geben, den bislang auf mehrere Gebäude verteilten KFZ-Bereich neu zu strukturieren, zusätzliche Kapazitäten für die zukünftigen Anforderungen der Elektromobilität zu schaffen und räumliche Entlastung für andere Fachbereiche zu schaffen.

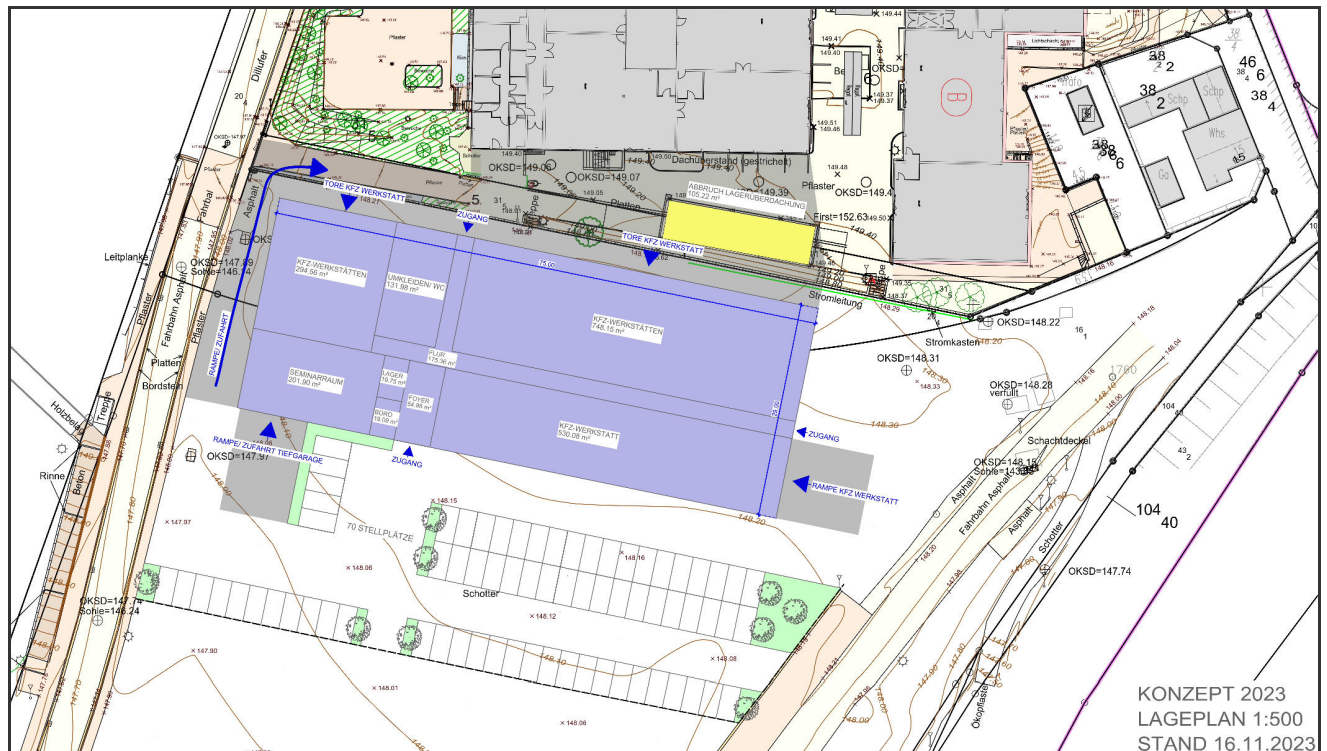
Die Erweiterung wird notwendig, da derzeit lediglich eine der drei vorhandenen Werkstätten dem Flächenbedarf an Kfz-Werkstätten nahezu entspricht. Die beiden anderen Werkstätten sind umgenutzte Werkstätten aus anderen Fachbereichen, die weder die erforderliche Größe noch die erforderliche Höhe besitzen. Im Zuge der Digitalisierung und Veränderung der Mobilität kommen alternative Antriebstechniken hinzu, die aus Sicherheitsgründen nicht unverändert in den Räumen mit Verbrennungsmotoren geschult werden können. Ebenso wird der Platzbedarf in der Grundfläche der Werkstatt in Verbindung mit digitalen Messständen und dem modernen Unterrichtskonzept aus theoretischem und praktischem Teil in Kombination größer werden. Diese Anforderungen können in den bestehenden Räumlichkeiten nicht mehr umgesetzt werden. Weiterhin sind auch andere Fachbereiche am Standort (wie z. B. Dachdecker und SHK) von akuter Platznot betroffen, da immer neue Schulungsinhalte vermittelt werden müssen, die größere Flächen benötigen. Einzelne Werkstätten sind zudem von Lage, Zuschnitt, Belichtung/Besonnung und Fluchtwegen aber nicht mehr zeitgemäß.

Der Erweiterungsbedarf ergibt sich alleine aus den gestiegenen Anforderungen an die Ausbildungsinhalte und nicht aus einer steigenden Nachfrage. Insgesamt ist keine Kapazitätserweiterung bezüglich der Teilnehmerzahlen vorgesehen. Dies bedeutet dass mit der geplanten baulichen Erweiterung keine Zunahme des Verkehrsaufkommens verbunden ist und dass sich an der aktuellen Verkehrssituation nichts ändern wird.

Als Erweiterungsfläche ist ein rund 6.200 m² große, südlich an das Bestandsgelände angrenzende Fläche des Festplatzes Bachweide vorgesehen. Die Handwerkskammer wird hierfür die Fläche von der Stadt Wetzlar erwerben.

Die Planung sieht eine Halle mit einer Gesamthöhe von ca. 9 Metern vor. Im unteren Geschoss ist eine etwa 6 m hohe Ausbildungsstätte mit 4 Werkstätten (für jeweils 15 Personen + Ausbilder) geplant. Weiterhin sollen hier die notwendigen Nebenräume wie Meisterbüros, Lagerräume sowie Umkleide- und Sanitärräume ihren Platz finden.

Im Obergeschoss sind Seminarräume vorgesehen, so dass die praktischen und theoretischen Lehrinhalte in direkter räumlicher Nähe vermittelt werden können und kurze Wege gegeben sind. Ergänzt werden die Schulungsräume durch Büroräumlichkeiten sowie den hier ebenfalls vorgesehenen Nebenräumen wie WCs und Lager.



Lageplan der geplanten Erweiterung des BTZ „Arnold-Spruck-Haus“
(Architekturbüro Hundt + Swoboda, 2023, unmaßstäblich).

Weiterhin sind zusätzliche Nebengebäude vor allem für Lagerzwecke der unterschiedlichen Unterrichtsmaterialien geplant. Durch die Neuanlage von Stellplätzen in diesen Bereich können diese im gleichen Umfang im Bestandsbereich entfallen und hier die Möglichkeit weiterer Erweiterungen geschaffen werden. Die verbleibenden Freiflächen werden als Grünflächen angelegt. Im Bereich der Stellplätze ist die Pflanzung von Bäumen entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar vorgesehen.

2.3 Standortalternativen

Als Standortalternativen kommen eine komplette Verlagerung des gesamten BTZ sowie eine externe Erweiterung in Betracht.

Eine komplette Verlagerung des BTZ wäre mit enormen Investitionen und langen Planungszeiten verbunden. Das anstehende Raumproblem könnte hierdurch nicht in einem angemessenen Zeitraum gelöst werden. Zudem gibt es hierfür aktuell keinen geeigneten Standort im Stadtgebiet.

Der Neubau der erforderlichen Erweiterung an einem anderen Standort würde die Auslagerung eines einzelnen Fachbereichs bedeuten. Diese Variante würde erhebliche organisatorische Probleme mit sich bringen. Am derzeitigen Standort ist auch das Internat mit Übernachtungszimmern für die Auszubildenden und Meisterschüler vorhanden. Eine Fachbereichsauslagerung würde erheblichen Pendelverkehr bedeuten und Medienausstattungen und Räume können nicht so flexibel genutzt werden, wie es erforderlich ist. Zudem würden hierdurch ebenfalls nicht unerhebliche zusätzliche Kosten entstehen.

Beide Varianten stellen somit keine Alternativen zu der Erweiterung am bestehenden Standort dar.

2.4 Wasserrechtliche Anforderungen

Der Standort für die geplante Erweiterung liegt im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Zusammenfluss von Lahn und Dill. Damit ist im Regelfall gemäß § 78 WHG eine Bebauung formal ausgeschlossen. Dies ist nur im Zuge einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung zulässig. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein standortgebundenes Vorhaben, welches in einem besonderen öffentlichen Interesse liegt. Daher kann von seiten der Wasserbehörde eine solche Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Die Hochwasserrückhaltung darf durch den Bau nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden. Verloren gehender Rückhalteraum muss umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden.
- Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser dürfen nicht nachteilig verändert werden.
- Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden.
- Das Vorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Im Rahmen der Vorplanungen wurde auch ein hydrologisches Gutachten mit einer hydraulischen Strömungsmodellierung erstellt. Auf der Grundlage der Ergebnisse wurde das Vorhaben hochwasserangepasst umgeplant. Die Vorhaben wird in aufgeständerter Bauweise errichtet, wobei der Fußboden des EG über der Wasserspiegellage des HQ100 angeordnet wird. Das UG wird als Tiefgarage ausgebaut, welche im Hochwasserfall überflutet wird. Die Tiefgarage muß dabei besondere bauliche Anforderungen erfüllen. Weiterhin muß ein vorgreifendes Gefahrenmanagement installiert werden, welches die Gefahr von Personen- und Sachschäden im Hochwasserfall minimiert. Die Lahn ist ein relativ gut überwachter Fluss, so das entsprechende Vorwarnzeiten möglich sind.

Damit erfüllt das Bauvorhaben die maßgeblichen Kriterien. Im Rahmen der Strömungsmodellierung konnte nachgewiesen werden, das bei der geplanten Bauweise keine relevanten Aufspiegelungen im räumlichen Umfeld stattfinden. Dies gilt insbesondere für die benachbarte Wohnbebauung. Die Tiefgarage fungiert im Hochwasserfall als zusätzlicher Retentionsraum, welcher die unvermeidbaren Retentionsraumverluste durch den Bau von ergänzenden baulichen Anlagen (Rampen etc.) mehr als ausgleicht.

Im Einzelnen ist dies im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, welches parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt wird. Die wasserrechtliche Genehmigung ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Gegenstand der Planänderung ist im wesentlichen die Einbeziehung des nördlichen Bereichs der „Fläche für den Parkplatz“ in die Gemeinbedarfsfläche für die geplante Erweiterung des BTZ. Da der Parkplatz zukünftig nicht mehr als Festplatz genutzt wird, kann auch die Darstellung dieser Doppelnutzung auf der Restfläche entfallen.

Weiterhin ist die Anpassung der Darstellungen im Bestand an die tatsächliche Nutzung Gegenstand der Planänderung. Die betrifft 2 Teilflächen der östlich benachbarten Wohnbaufläche, welche aber tatsächlich der Gemeinbedarfsfläche des BTZ zuzuordnen sind.

4. Festsetzungen

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Gegenstand der Planänderung ist in erster Linie die Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche sowie die Erweiterung des Geltungsbereichs zur Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche.

Die Festsetzung des BTZ-Geländes erfolgt in seiner Gesamtheit als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“. Zusätzliche textliche Festsetzungen konkretisieren die zulässigen Nutzungen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen. Danach sind alle baulichen Anlagen zulässig welche der Zweckbestimmung „Schule“ dienen.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an der im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Innerhalb dieser Fläche befinden sich auch 2 vollständige, bebaute Wohnbaugrundstücke sowie die rückwärtigen Gärten der westlichen Wohngebäude entlang der „Flutgrabenstraße“ sowie ein rückwärtige Fläche entlang der „Hessenstraße“. Die Einbeziehung dieser Flächen und die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend den benachbarten Wohngebieten dient der Klarstellung zur zukünftigen planungsrechtlichen Einordnung.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Der vorhandene Bebauungsplan beinhaltet für die Wohngebiete nur einen sehr kleinen Regelungsumfang, für die Gemeinbedarfsfläche gar keinen. Die Festsetzungen für die Gemeinbedarfsfläche orientieren sich daher am Bestand und dem Bedarf eines Schulbaus. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,5 für die Gemeinbedarfsfläche sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 für das Wohngebiet. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine hohe Ausnutzung ermöglicht werden um die vorhandenen Flächen optimal nutzen zu können. Da die Regelungen von § 14 BauNVO und § 23 BauNVO nicht für Gemeinbedarfsflächen gelten, bedarf es zusätzlich einer Regelung zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen. Die zulässige Höhenentwicklung wird über die Festsetzung von Vollgeschossen geregelt. Die auch jetzt schon teilweise vorhandene 3-geschossige Bebauung soll allgemein zulässig sein, wobei kein zusätzliches Dachgeschoss zulässig ist.

Für die Wohnbauflächen werden die geltenden Festsetzungen der benachbarten Flächen übernommen. Dies gilt generell für alle Festsetzungen, da es sich überwiegend nur um Teilflächen bereits vorhandener Bauflächen handelt und es nicht zielführend ist hierfür einen eigenständigen Regelungskatalog aufzustellen.

4.4 Bauweise, Baugrenzen

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die ist erforderlich, da die allgemeinen Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO die Gebäudelänge auf 50 m beschränkt, das BTZ aber eine Gebäudelänge bis zu 90 m aufweist. Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes wird aber ansonsten die offene Bauweise mit den Regelungen zum seitlichen Grenzabstand gewählt. Baugrenzen regeln die überbaubaren Grundstücksflächen.

Auf den Wohnbauflächen wird die offene Bauweise ohne weitere Regelungen festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze im Norden schließt an die bestehende Baugrenze der Nachbarflächen an. Die beiden vollständig einbezogenen Baugrundstücke erhalten ein eigenständiges Baufenster. Ansonsten besitzen die angrenzenden Flächen bereits eigenständige Baufenster.

4.5 Festsetzungen zum Klimaschutz

Die Festsetzungen zum Klimaschutz beziehen sich auf neu zu errichtende Gebäude im Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Für diese wird folgendes festgesetzt:

Verbot der Verwendung von fossilen Brennstoffen: Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr.23 erfolgt das Verbot zum einen aus allgemeinen Gründen zum Klimaschutz zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. Zum anderen erfolgt das Verbot aufgrund der topographischen Situation im Lahntal. Bei winterlichen Inversionslagen besteht aufgrund des fehlenden Luftaustauschs die Gefahr der örtlichen Anreicherung von Luftschadstoffen.

Diese Situation soll nicht weiter verschärft werden. Zu den fossilen Brennstoffen gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Keine fossilen Energieträger sind Biomasse und Holz.

Nutzung von Solarenergie: Bei der Errichtung neuer Gebäude sind Solarmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche umfasst (Solarmindestfläche). Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 (1) 23b BauGB. Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Damit soll wenigstens ein Teil der durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten erzeugten neuen Energiebedarfe durch die im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (50 % der Bruttodachfläche). Die Festsetzung regelt nur die Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist zunächst vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Dachbegrünung: Dachbegrünungen wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Aktuell stellt die Fläche eine Wärmeinsel dar. Gründächer können mit ihrer temperatenausgleichenden Wirkung einen Beitrag zur Verringerung der thermischen Belastung leisten.

4.6 Wasserrechtliche Satzung

Auf der Grundlage von § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 (4) BauGB wird eine wasserrechtliche Satzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese schreibt den Einbau einer Baruchwasserzisterne oder einer anderen Sammeleinrichtung für Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung vor. Das Mindestvolumen wird für Dachflächen bis 1.000 m² auf 1 m³ je 100 m² Dachfläche festgelegt. Das Mindestvolumen wird für Dachflächen über 1.000 m² aus ökonomischen Gründen auf 10 m³ begrenzt, da mit zunehmender Gebäudegröße nicht zwangsläufig auch der Brauchwasserbedarf proportional ansteigt.

4.7 Sonstige Festsetzungen

Zur Klarstellung wird eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Textliche und zeichnerische Festsetzungen sollen ein Mindestmaß an Begrünung sicherstellen.

5. Umweltbericht, Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Bewertung

Die Umweltprüfung kann sich auf die noch unbebaute Fläche beschränken, welche für die Erweiterung vorgesehen ist. Die betreffende Fläche umfasst rund 6.400 m². Die Betrachtung der Umweltauswirkungen kann sich auf die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild und Bodenfunktion beschränken. Die relevanten Belange der Wasserwirtschaft werden in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren behandelt (siehe Kapitel 2.3). Weiterhin ist zu prüfen, ob das Vorhaben nachteilige Auswirkungen auf das angrenzende

LSG „Auenverbund Lahn-Dill“ haben kann. Aus der Sicht der Stadt ist dieser Untersuchungsumfang zunächst ausreichend. Für die Umweltprüfung ist der Planbereich gemäß Hessischer Kompensationsverordnung einzuordnen und eine artenschutzrechtliche Untersuchung relevanter Tiergruppen erforderlich.

Die Erfassungsarbeiten für das artenschutzrechtliche Fachgutachten wurden bereits im Jahr 2020 durchgeführt. Diese umfassen die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse. Die Ergebnisse sind der Begründung als Anlage beigefügt. Artenschutzrechtliche Konflikte sind danach nicht zu erwarten.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, das mit dem Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind und das sie nicht eingriffsrelevant im Sinne der Hessischen Kompensationsverordnung ist. Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich.

Wetzlar

August 2024

Bebauungsplan Nr. 215
„Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und
Hainstraße“ - 1. Änderung -
und
78.Änderung des Flächennutzungsplans
in der Kernstadt Wetzlar

- Gemeinsame Begründung –

**Anlage 1: Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt –
Kampfmittelräumdienst vom 24.01.2022**



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- Wz 601-2022
Ihr Zeichen:	Herr Andreas Zettl
Ihre Nachricht vom:	24.01.2022
Ihr Ansprechpartner:	Alexander Majunke
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail:	alexander.majunke@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	14.02.2022

Wetzlar, "Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße"

Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 215

- 1. Änderung und 78. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

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

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

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

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

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine

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

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

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

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

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

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

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

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

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Mit einer Luftbilddetauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

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

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

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

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

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

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

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

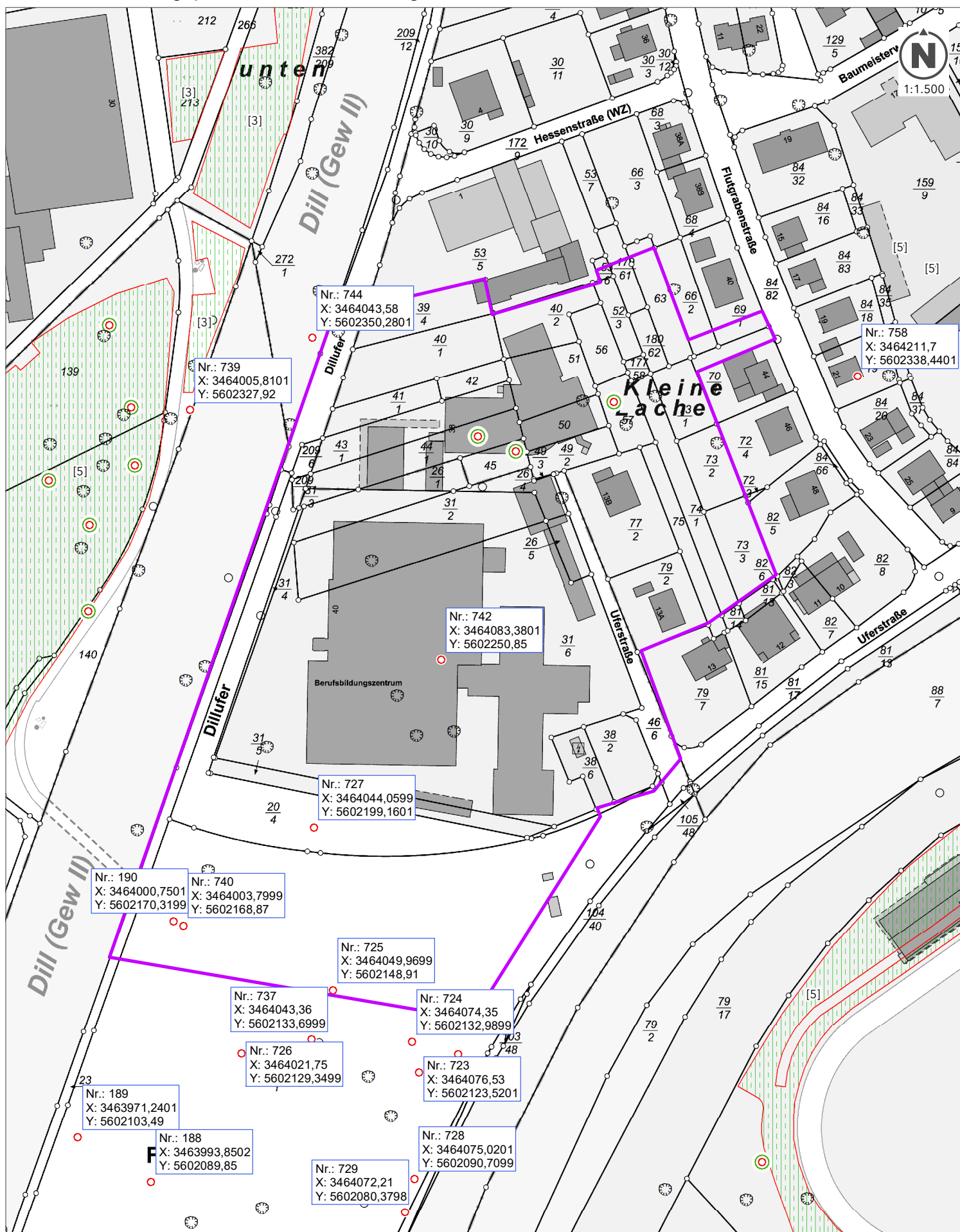
Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Alexander Majunke



Luftbildauswertung, Messpunkte

- Verdachtspunkt
- VP überprüft (Bombenfund)
- Verdachtspunkt überprüft
- Bombenrichter
- Flakstellung

Kampfmitteluntersuchung

- Fläche mittels verschiedener Detektionsverfahren auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht
- Anfrage

Regierungspräsidium Darmstadt

Kampfmittelräumdienst
des Landes Hessen

64278 Darmstadt, Luisenplatz 2

HESSEN



Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen

Auftraggeber für Kampfmittelräumungsarbeiten sind das Land Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt), Kommunen, Private und Bundesbehörden.

Kampfmittelräumungsarbeiten sind insbesondere:

- Aufsuchen, Bergen und Zwischenlagern von Kampfmitteln
 - Systematische Untersuchung von Flächen mit Sonden
 - Systematische Entmunitionierung von Flächen mit Oberflächensuchgeräten
 - Punktueller Untersuchung von Blindgängerverdachtspunkten
 - Herstellen von Sondierungsbohrungen, Messwertaufnahmen und Interpretation der Messergebnisse auf Bombenblindgänger
 - Aufgrabung der detektierten Anomalien
 - Identifizierung der Kampfmittel
 - Zwischenlagerung von Kampfmitteln
 - Berichtsführung

1. Durchführungsbestimmungen

Die Arbeiten sind jeweils nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen. Dies ist bei der Auftragsbestätigung zu versichern.

- Dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen sind rechtzeitig mitzuteilen:
- Auftraggeber (Auftrag und Auftragsbestätigung)
- Verantwortliche Person (Befähigungsschein und Ausbildungsnachweis)
- Arbeitsaufnahme und Arbeitszeit, gegebenenfalls Arbeitsunterlagen
- Aktenzeichen des Kampfmittelräumdienstes

Die untersuchten bzw. entmunitionierten Flächen sind in Lageplänen M 1 : 1 000 zu dokumentieren. Eine Ausfertigung ist dem KMRD nach Beendigung der Arbeiten zu übergeben. Kampfmittelräumungsarbeiten sind nach den üblichen Gesetzen, Verordnungen und Regeln der Technik insbesondere auch nach den Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz beim Zerlegen von Gegenständen mit Explosivstoff oder beim Vernichten von Explosivstoff oder Gegenständen mit Explosivstoff BGR 114, Anhang 5, des HVBG Fachausschuß „Chemie“ durchzuführen.

2. Sicherheitsbestimmungen

Die Kampfmittelräumarbeiten dürfen nur unter ständiger Aufsicht einer Verantwortlichen Person (Befähigungsinhaber/in nach § 20 SprengG) durchgeführt werden.

An der Arbeitsstelle ist gut sichtbar ein Alarmplan anzubringen, der folgende Informationen enthält:

- Verantwortliche Person der Arbeitsstelle
- Tel.-Nr. und Adresse des nächsten Unfallkrankenhauses

- Tel.-Nr. des nächsten Hubschrauberrettungsdienstes
- Tel.-Nr. und Adresse des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen

Die geborgenen Kampfmittel, Munitionsteile sowie alle anderen Objekte, die im Zusammenhang mit Kampfmitteln stehen, sind sofort listen mäßig zu erfassen und nachzuweisen. Sofern Kampfmittel nicht transportfähig sind oder nicht verlagert werden können, ist von der Kampfmittelräumfirma der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen. Bei Gefahr im Verzug ist die Verantwortliche Person berechtigt und verpflichtet, sofort die zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Polizei, Bürgermeister/in, Oberbürgermeister/in) zu verständigen und die seiner/ihrer Meinung nach erforderlichen Absperrmaßnahmen zu veranlassen. Die Entschärfung, Sprengung sowie der Abtransport von Kampfmitteln ist ausschließlich dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen oder der von ihm beauftragten Person überlassen.

3. Ergänzende Bestimmungen

Bergungsfremde Gegenstände, die bei den Arbeiten gefunden werden und keine Kampfmittleigenschaft aufweisen, sind dem Eigentümer des Grundstücks zu überlassen. Sofern ehem. reichseigene Kampfmittel gefunden werden, besteht die Möglichkeit der Kostenerstattung durch den Bund. Er macht allerdings zur Auflage, dass der Kampfmittelräumdienst die von der Fachfirma gestellte Rechnung zur Prüfung erhält und diese mit einem Sichtvermerk kennzeichnet. Dies setzt in jedem Falle die Einhaltung der vorgenannten Bestimmungen voraus. Weiterhin ist zu erklären, ob das betreffende Grundstück vom Bund erworben wurde.

Bauaushubüberwachung und Baubegleitende Kampfmittelräumung Theorie und Wirklichkeit, Verantwortlichkeiten

Jürgen Sebald
BG Bau, Pirnaer Landstraße 40, 01237 Dresden
0351-2572-324, juergen.sebald@bgbau.de

1. Einleitung

Weltweit werden Bauarbeiten für verschiedenste Vorhaben durchgeführt, sei es wie z.B. Um-, oder Ausbau bzw. Sanierung von Industrie-, Wohn- oder Mischgebieten, aber auch Lückenbebauungen. Für erneuerbare Energien sind tollkühne Ideen in der Planung, einiges davon steht bereits in der Ausführungsphase. Pipelines werden durch unwirtliche Gegenden, sogar durch Gewässer wie z.B. Ostsee verlegt, auch an Orten, wo bekanntermaßen Kampfmittel verklappt wurden.

Es ist davon auszugehen, dass ca. 10 - 15 % der im 2. Weltkrieg abgeworfenen Bomben nicht zur Wirkung gelangten und auch heute noch eine Gefahr für die Umgebung darstellen (Abb. 1). Zusätzlich dazu findet man auch in Ballungszentren

- aufgegebene oder zerstörte Fliegerabwehrstellungen,
- Vergrabestellen,
- zur Sprengung vorbereitete Bauwerke,
- ehemalige Stellungen- und Grabensysteme mit Munition.



Abb. 1. Fliegerbombe, angetroffen bei Bauarbeiten in der Nähe einer Tankstelle

Daher werden Bauvorhaben immer wieder durch Kampfmittelfunde, ja sogar auch „Explosionen von Kampfmitteln“ gestoppt (Abb. 2).



Abb. 2: bei Bohrarbeiten 5-Zentner-Bombe angebohrt

Vor diesem Hintergrund stellen sich folgende Fragen:

- hat der Bauherr bzw. dessen Planer im Rahmen der Gefahrenvorsorge das Problem „Kampfmittel im Baugrund“ überhaupt erkannt ?
- hat der sich Bauherr bzw. dessen Planer mit den zur Verfügung stehenden Sondier- und Räumverfahren überhaupt befasst ?
- ist sich der Bauherr seiner Verantwortung gegenüber den bausausführenden Unternehmen bewusst ?

Bei Bauarbeiten unter Kampfmittelverdacht entstehen Gefährdungen, deren Beseitigung zu den vertraglichen Pflichten des Bauherrn gehört (siehe dazu VOB/C ATV DIN 18299).

Vielfach ist aber festzustellen, dass "aus Kostengründen" keine Kampfmittelräumung im engeren Sinne geschieht, sondern versucht wird, dem Problem des Kampfmittelverdachts mittels sog. „Bauaushubüberwachung“ oder der „Baubegleitenden Kampfmittelräumung“ Herr zu werden. Dies geschieht insbesondere dann, wenn kein konkreter, sondern ein sogenannter "diffuser" Kampfmittelverdacht vorliegt, d.h., dass anhand von Luftbildern oder anderer Unterlagen zwar keine verortbaren Ansatzpunkte festgestellt werden können, aber doch so konkrete Verdachtsmomente dafür, dass ein gewisser Kampfmittelverdacht bestehen bleibt (tw. auch bezeichnet als "Fläche mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr" [1]).

2. Pflichten des Bauherren

Die Bereitstellung des Baugrundes zur weiteren Bearbeitung, z.B. zur Herstellung eines Bauwerkes ist gemäß der Rechtsprechung nach § 645 BGB im Sinne der Lieferung eines Baustoffes zu sehen. Die Verantwortung für den Zustand des Baustoffes „Baugrund“ trägt grundsätzlich der Bauherr, d.h. er trägt das so genannte „Baugrundrisiko“.

Unter Beachtung des Rechtsgrundsatzes der Allgemeinen Verkehrssicherungspflicht hat der Bauherr, der sein Vorhaben auf einer Fläche errichten möchte, die nach historischer Erkundung als kampfmittelgefährdet anzusehen ist, die Pflicht, Schäden, die von seinem Grund und Boden ausgehen, von den Bauarbeitern abzuwenden. Er hat somit dafür zu sorgen, dass evtl. vorhandene Kampfmittel unschädlich gemacht werden, was i.d.R. durch eine Kampfmittelräumung im klassischen Sinn geschieht.

Dies gilt sowohl bei einem konkreten, als auch bei dem oben beschriebenen "diffusem" Kampfmittelverdacht. In diesem Fall können z.B. in Nordrhein-Westfalen die Ordnungsbehörden entsprechende Vorgehensweisen verfügen [1] und seit im Jahre 1994 auf einer Baustelle in Berlin die Explosion einer Bombe vier Arbeiter in den Tod gerissen hat, wird in einigen kreisfreien Städten und Landkreisen Sachsens die Antragstellung zur Kampfmittelbelastungsprüfung von Baugrundstücken vorgeschrieben! Eine vorbildliche Vorgehensweise, an die sich andere Städte und Landkreise anschließen sollten !

Darüber hinaus hat aber jeder Bauherr im Rahmen der Planung und Ausführung eines Bauvorhabens ohnehin Vorgaben zu beachten, die in die gleiche Richtung weisen. Hier ist insbesondere die BaustellV in Verbindung mit § 4 ArbSchG zu nennen, aber auch § 819 StGB "Baugefährdung". Weitere Hinweise zu den Bauherrenpflichten bei Bauarbeiten auf Kampfmittelverdachtsflächen enthält auch die BGI 833 - Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung [2].

2.1 Baustellenverordnung – BaustellV

Eine ganz allgemeine, in ihrer Zielrichtung aber sehr deutliche Vorgabe, die auf jeder Baustelle zu beachten ist, enthält § 2 BaustellV, "Planung und Ausführung des Bauvorhabens". § 2, Absatz 1 lautet (verkürztes Zitat):

- (1) Bei der Planung der Ausführung eines Bauvorhabens sind die allgemeinen Grundsätze nach § 4 des Arbeitsschutzgesetzes zu berücksichtigen (siehe auch Abb.2)

Somit hat der Bauherr schon bei der Planung der Ausführung eines Bauvorhabens gemäß den ersten und wesentlichsten drei allgemeinen Grundsätzen nach § 4 ArbSchG zu berücksichtigen, dass

- Die Arbeit so zu gestalten ist, daß eine Gefährdung für Leben und Gesundheit möglichst vermieden und die verbleibende Gefährdung möglichst gering gehalten wird;
- Gefahren an ihrer Quelle zu bekämpfen sind;
- der Stand von Technik, Arbeitsmedizin und Hygiene sowie sonstige gesicherte arbeitswissenschaftliche Erkenntnisse berücksichtigt werden.

Werden diese Vorgaben der BaustellV nicht beachtet, könnte im Schadensfall, d.h. in unserer Betrachtung der "Explosion" eines Kampfmittels, auch § 819 StGB "Baugefährdung" heranzuziehen sein:

- (1) Wer bei der Planung, Leitung oder Ausführung eines Baues oder des Abbruchs eines Bauwerks gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik verstößt und dadurch Leib oder Leben eines anderen Menschen gefährdet, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

Eine für die Kampfmittelräumung aus dem Kreis der anerkannten Regeln der Technik einschlägige Regel ist die oben bereits erwähnte BGI 833 [2]. Diese BGI hilft in erster Linie der Kampfmittelräumfirma, aber auch dem Bauherrn bzw. dessen Planer, die allgemeinen Grundsätze nach § 4 ArbSchG bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens auf "kampfmittel-verdächtigem Untergrund" zu berücksichtigen und umzusetzen.

Allgemeine Grundsätze nach § 4 ArbSchG bei Anwendung der BaustellV und deren zugehörigen Pflichten

Bauherr oder beauftragter Dritte nach § 4 BaustellV

Zugehörige Pflichten:

auf allen Baustellen:

§ 2 Abs. 1 BaustellV *

Die allgemeinen Grundsätze des § 4 ArbSchG sind bei der Planung der Ausführung zu berücksichtigen

Zusätzlich auf Baustellen auf denen Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden:

§ 3 Abs. 1 BaustellV

Bestellter Koordinator oder Bauherr selbst

§ 3 Abs. 2 Nr. 1 BaustellV *

Die allgemeinen Grundsätze sind bei der Planung der Ausführung zu koordinieren

§ 3 Abs 3 Nr. 1 BaustellV *

Die Anwendung der allgemeinen Grundsätze ist bei der Ausführung zu koordinieren

*** Diese Pflichten werden in den Abschnitten 5.1 und 5.2 der RAB 33 konkretisiert**

Abb. 3

3 „Bauaushubüberwachung“ - "baubegleitende Kampfmittelräumung" - Verfahren nach dem Stand der Technik ?

Gängige Praxis ist es, in den Ausschreibungsunterlagen von den ausführenden Unternehmen "den Stand der Technik" abzufordern.

Weil aber aufgrund zu vieler im Untergrund vorhandener Störkörper die klassischen Vorgehensweisen der Kampfmittelräumung manchmal nicht anwendbar sind, aber auch deshalb, weil Bauherren aus finanziellen Gründen vor Sondierungen zurückschrecken, wird schon bei der Planung des Bauvorhabens auf "kampfmittel-verdächtigem Untergrund" zum Mittel der sogenannten Bauaushubüberwachung gegriffen, d.h. es wird eine zur Kampfmittelräumung befähigte Person - im folgenden "Feuerwerker" genannt - neben den Bagger gestellt, die ein Auge auf den Aushub haben und die Arbeiten sofort stoppen soll, wenn sie etwas Auffälliges bemerkt.

Diese auch als „fachtechnische Begleitung" des Bauvorhabens bezeichnete Vorgehensweise stößt in der Fachwelt auf herbe Kritik ("ist eigentlich nur ein zusätzlicher Toter"), sowohl in der Tatsache, dass es vom Bauherrn so gefordert und ausgeschrieben wird, aber auch in der Tatsache, dass sich einige Kampfmittelräumfirmen überhaupt darauf einlassen ! Vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Zwänge mag das zwar verständlich sein, aber eine solche Vorgehensweise ist ein vehementer Verstoß nicht

nur gegen die allgemeinen Grundsätze des § 4 ArbSchG, sondern auch gegen jedes Prinzip der Sicherheitsplanung:

- hat der Feuerwerker überhaupt eine Chance, eine konkrete Gefahr durch ein bewegtes oder freigelegtes Kampfmittel rechtzeitig festzustellen ?
- wie lange hält er das durch, den Aushubbereich nach Unregelmäßigkeiten und die Aushubmassen nach "Verdachtsinhalten" so intensiv wie notwendig zu "scannen" ?
- kann er dem Druck der "Erdbaufirma" standhalten, "Leistung zu bringen", "Masse zu machen" ?
- wer trägt die Verantwortung, wenn es zu einem Schadensereignis kommt, die Verantwortliche Person der Kampfmittelräumfirma, die Kampfmittelräumfirma selbst oder der Bauherr?

Eine Definition der "Bauaushubüberwachung" zum Auffinden von Kampfmitteln und damit eine bindende Vorschrift zur Vorgehensweise gibt es nicht (wie auch, es ist ja kein in der Fachwelt anerkanntes Verfahren !).

Oft wird aber für die gleiche wie oben beschriebene Vorgehensweise ein anderer Begriff gebraucht bzw. missbraucht:

"Baubegleitende Kampfmittelräumung"

Im Gegensatz zur "Bauaushubüberwachung" sind die Vorgehensweisen der "baubegleitenden Kampfmittelräumung" exakt beschrieben und definiert im Abschnitt 3 der Arbeitshilfen Kampfmittelräumung - AH-Kampfmittelräumung des Bundes [3]. Folgende Zitate aus diesem Abschnitt der AH-Kampfmittelräumung sprechen für sich und bedürfen keiner weiterer Kommentierung, **besonders wichtige Passagen** aber in Fettdruck hervorgehoben:



Abb. 4. Schichtenweiser Abtrag, verpflichtend bei baubegleitender KMR

3.2 Baubegleitende Kampfmittelräumung

Bei diesem Räumverfahren werden die horizontalen und vertikalen Flächen der Baugrube mit aktiven und / oder passiven Sonden untersucht.

Nach Freigabe durch die verantwortliche Person (§ 19 Abs. (1) Nr. 3 SprengG) kann der Boden unter **zusätzlicher** visueller Kontrolle **schichtweise** abgebaut werden. Dieser Vorgang wird bis zum Erreichen der Aushubsohle wiederholt.

3.2.1 Verfahrensbeschreibung

Zum Erreichen des Räumziels „Kampfmittelfreiheit“ sind die Aushubsohle und die Grubenböschungen bzw. –wände in Abhängigkeit der vermuteten Kampfmittel mittels aktiver und / oder passiver Sonden vollflächig und systematisch zu untersuchen und ggf. zu räumen.

Die BGR 114 Anhang 5 „Besondere Sicherheitsanforderungen“ ist zu beachten.

3.2.2 Verfahrensgrenzen

Dieses Räumverfahren kann der Reduktion von Gefährdungen bei Maßnahmen mit Bodeneingriff auf kampfmittelbelasteten Flächen dienen. Es kann angewendet werden, wenn Kampfmittel einzelfunde aufgrund konkreter Verdachtsmomente nicht ausgeschlossen werden können.

Dabei wird der im Wirkungsbereich eines Erdwerkzeuges befindliche Boden auf Kampfmittel **untersucht, bevor der Bodenabtrag stattfindet.**

Dieses Räumverfahren ist aufgrund des methodischen Ansatzes zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit ohne Einschränkungen für Baugruben geeignet. Die Verfahrensgrenzen werden durch folgende Eckpunkte beschrieben:

1. Der bei der Räummaßnahme hergestellte kampfmittelfreie Bereich beschränkt sich auf den bei den Bauarbeiten umgesetzten und den in der Baugrube anstehenden Boden.
2. Die Mächtigkeit der in der Baugrube von Kampfmitteln freigemessenen Bodenschicht wird durch die Empfindlichkeit der eingesetzten aktiven und / oder passiven Sonde bzw. die Störkörpergröße bestimmt und ist daher nicht in jedem Fall eindeutig bestimmbar.

3. Durch vorhandene bauliche Anlagen (Kabel, Leitungen, Betonbaukörper) oder Hilfsbaumaßnahmen (Verbau) können Einschränkungen der Sondierfähigkeit des in der Baugrube anstehenden Bodens entstehen.

Auch das Verfahren der baubegleitenden Kampfmittelräumung ist in der Fachwelt umstritten, weil es, wie der obige Satz 3 zeigt, nicht nur Unsicherheiten für den Räumerverfolg enthält, sondern auch für Leib und Leben der Ausführenden. Umstritten ist es aber insbesondere auch deshalb, weil dieses Verfahren so leicht von Bauherren und Planern missbraucht werden kann, um Geld zu sparen !

Das Verfahren wurde aus der Not geboren, dass es eben die Flächen gibt, wo ein nicht eindeutig verortbarer, diffuser Kampfmittelverdacht besteht und man nach einem Verfahren gesucht hat, um auch dieses Problem unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Mittel in den Griff zu bekommen.

Aber, es öffnet dem Missbrauch Tür und Tor: man braucht bei entsprechenden Verdachtsflächen nur zu postulieren, dass die klassische Sondierung nicht geht, dann wird auch noch bereits in der Ausschreibung der schichtenweise Abtrag gestrichen (behindert ja nur die Aushubleistung und bedroht damit den schon vor Beginn der Planung festgelegten Eröffnungstermin mit Bürgermeister und Sektempfang), stellt den Ausguck-Feuerwerker an den Bagger, und schon glaubt man als Bauherr das Problem erledigt zu haben !

Da sind gewisse Zweifel angebracht, betrachtet man allein die Verantwortlichkeiten, wenn die Granate dem Ausguck-Feuerwerker entgeht und mit der Aushubfuhre durch die Stadt gefahren wird !

Was ist, wenn ?

Auf der Grundlage des § 2 BaustellV, der den Bauherren verpflichtet, bereits bei der Planung eines Bauvorhabens die Grundsätze des § 4 ArbSchG zu berücksichtigen, kann nur folgende grundsätzliche Vorgehensweise die Richtige sein:

- 1) zwingende Feststellung des Kampfmittelverdachtes, ob konkret oder diffus !
- 2) wenn Kampfmittelverdacht besteht, Erarbeitung eines klar definiertes Räumkonzeptes bzw. eines Arbeits- und Sicherheitsplanes nach BGI 833:

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Anforderungen darf die baubegleitende Kampfmittelräumung nur dann angewandt werden, wenn Bauwerksreste, künstliche Auffüllungen mit hohen ferromagnetischen Anteilen, dichte Leitungsnetze oder dergleichen eine Kampfmittelräumung im klassischen Sinn unmöglich machen.

- 3) im Räumkonzept bzw. Arbeits- und Sicherheitsplan nach BGI 833 Beschreibung der an den Kampfmittelverdacht angepassten Vorgehensweise, insbesondere
 - anstehende Böschungen etc. werden vor Beginn des Aushubes vorsondiert
 - schichtenweiser Abtrag des Materials ("Abziehen")
 - die Schichtstärken werden während des Aushubes ständig durch direkte Kommunikation zwischen visuellem Überwacher (Feuerwerker") und Baggerfahrer abgestimmt
 - aufgenommenes Erdreich auf einer Zwischenlagerfläche vorsichtig abgelegt, vorseparieren und nochmals visuell auf Kampfmittel absuchen
- 4) Definition der Anforderungen an die gerätetechnischen und personelle Ausstattung der ausführenden Unternehmen (siehe BGI 833) und Berücksichtigung dieser Anforderungen in der Ausschreibung
- 5) Bereitstellung technischer und ggf. notwendiger persönlicher Schutzausrüstungen durch die ausführenden Unternehmen
- 6) Herstellung der klaren und eindeutigen Weisungsbefugnis der Verantwortlichen Person der Kampfmittelräumfirma gegenüber den Mitarbeitern der Baufirmen in Bezug auf Gefährdungen durch Kampfmittel
- 7) Anpassung der Gefährdungsbeurteilung der bauausführenden Unternehmen
- 8) Unterweisung aller auf der Baustelle beschäftigten Personen

4. Zusammenfassung

Kurz nach Kriegsende ging man davon aus, dass bis Ende 1945 alle Bombenblindgänger entdeckt und entsorgt werden würden. Heute, 66 Jahre nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs können wir nur sagen: „Wir sind noch lange nicht so weit“ und Deformierungen, Rost, Alterungsprozesse, Bodenverwerfungen bzw. -bewegungen und insbesondere Erschütterungen erhöhen das Risiko einer Detonation.

Darüber hinaus gibt es ja nicht nur Bombenblindgänger, von denen Gefahren ausgehen, sondern von allen Arten von unkontrolliert abgelagerter und Alterungsprozessen unterworfenen Munition.

Beim Thema Kampfmittelbeseitigung nehmen Bauherren/Auftraggeber bzw. deren Planer häufig unkalkulierbare Risiken in Kauf, die sie aber allein durch die Beachtung der oben beschriebenen grundsätzlichen Vorgehensweisen minimieren könnten.

Die Ausführung von Kampfmittelräummaßnahmen bedarf grundsätzlich der planerischen und konzeptionellen Vorbereitung sowie der Begleitung/Überwachung der Ausführung.

Wesentlich ist, dass jede Räummaßnahme, die sorgfältig vorbereitet wird, in der Ausführungsphase ohne größere Unterbrechungen wirtschaftlich umgesetzt werden kann.

Die Erkundung, Feststellung und Bergung von Kampfmitteln stellt außergewöhnlich hohe Anforderungen an die gerätetechnische und personelle Ausstattung der ausführenden Firmen sowie einen wesentlichen Zeit- und Kostenfaktor.

In jedem Fall stellt die baubegleitende Kampfmittelräumung die „ultima ratio“ dar, die nur unter klar definierten Randbedingungen angewendet werden darf, nicht aber allein aus dem Grund der Kostenersparnis.

Die Bauaushubüberwachung ist nicht als Kampfmittelräumung anzusehen und sollte aus dem Planungsvokabular ersatzlos gestrichen werden !

Die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr ist und bleibt ein wesentliches Element in der Sicherung der Lebensgrundlage unserer Gesellschaft und ihrer wirtschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklung und sollte sehr ernst genommen werden.

Grundsatz für Bauarbeiten auf Flächen mit Kampfmittelverdacht sollte immer sein:

Zunächst Räumstelle - dann erst Baustelle !

5. Literatur:

- [1] Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr (Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in NRW)
- [2] BGI 833 - Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung,
- [3] Arbeitshilfen zur wirtschaftlichen Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes (Arbeitshilfen Kampfmittelräumung - AH KMR)