

**Amt für Bodenmanagement
Marburg**

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Planungsbüro Zettl
Südhang 30

35394 Gießen



Geschäftszeichen
22.2-MR-02-06-03-02-B-2023#004

Bearbeiter/in Stadt, Bodenord.
Durchwahl Herr Becker
Fax 06421/3873 - 3318
06421/3873 - 3300

Bearbeiter/in Ländl. Bodenord.
Durchwahl Herr Becker
Fax 06421/3873 - 3318
06421/3873 - 3300

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom 20.01.2022

Datum 21. Februar 2022

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der oben genannten Unterlagen zum Zweck unserer Beteiligung.

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.
Nachrichtlich möchte ich darauf hinweisen, dass die beschriebenen Grundstücke unter Abschnitt 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich der Flurstücke Flur 12 Flurstücke 56/2, 60/2, 60/5, 60/6, 60/7, 64/5 und Flur 40 Flurstücke 174/25, 174/27 nicht mit dem Abbildungsbereich des Planentwurfs übereinstimmen. Die richtigen Bezeichnungen lauten: Flur 5, Flurstück 39/4, 40/1, 40/2, 41/1 u.a. und Flur 23, Flurstück 31/2, 31/4, 31/5, 31/6 u.a.

Aus Sicht der ländlichen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Schnitt)

35037 Marburg, Robert-Koch-Straße 17
Telefon (06421) 3873-0
Telefax (06421) 3873-3300
E-Mail: info.atb-marburg@hwbg.hessen.de



Einzelstad
Arbeitsgeber
Land Hessen

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

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

Abwägung des durchgeführten Verfahrens gemäß § 4 (1) BauGB

Stellungnahme 1.1:

Amt für Bodenmanagement Marburg vom 21.02.2022

Zu 1.1.1:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Die Auflistung der Flurstücke wird korrigiert.

61



FREUNDE DER ERDE
Kreisverband Lahn Dill

An den Magistrat
der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Bürgermeister
23. Feb. 2022

Haus für Umwelt und Naturschutz Deutschland		Haus für Umwelt und Naturschutz Deutschland	
Freizeit- und Bewusstseinsbildung		Freizeit- und Bewusstseinsbildung	
Waldstraße 3		Waldstraße 3	
35578 Wetzlar		35578 Wetzlar	
25. Februar 2022		25. Februar 2022	
Vorzimmer		HaushaltsVerw.	
S1		S2X S3	
S4		S5	
S6		S7	
S8		S9	
S10		S11	
S12		S13	
S14		S15	
S16		S17	
S18		S19	
S20		S21	
S22		S23	
S24		S25	
S26		S27	
S28		S29	
S30		S31	
S32		S33	
S34		S35	
S36		S37	
S38		S39	
S40		S41	
S42		S43	
S44		S45	
S46		S47	
S48		S49	
S50		S51	
S52		S53	
S54		S55	
S56		S57	
S58		S59	
S60		S61	
S62		S63	
S64		S65	
S66		S67	
S68		S69	
S70		S71	
S72		S73	
S74		S75	
S76		S77	
S78		S79	
S80		S81	
S82		S83	
S84		S85	
S86		S87	
S88		S89	
S90		S91	
S92		S93	
S94		S95	
S96		S97	
S98		S99	
S100		S101	
S102		S103	
S104		S105	
S106		S107	
S108		S109	
S110		S111	
S112		S113	
S114		S115	
S116		S117	
S118		S119	
S120		S121	
S122		S123	
S124		S125	
S126		S127	
S128		S129	
S130		S131	
S132		S133	
S134		S135	
S136		S137	
S138		S139	
S140		S141	
S142		S143	
S144		S145	
S146		S147	
S148		S149	
S150		S151	
S152		S153	
S154		S155	
S156		S157	
S158		S159	
S160		S161	
S162		S163	
S164		S165	
S166		S167	
S168		S169	
S170		S171	
S172		S173	
S174		S175	
S176		S177	
S178		S179	
S180		S181	
S182		S183	
S184		S185	
S186		S187	
S188		S189	
S190		S191	
S192		S193	
S194		S195	
S196		S197	
S198		S199	
S200		S201	
S202		S203	
S204		S205	
S206		S207	
S208		S209	
S210		S211	
S212		S213	
S214		S215	
S216		S217	
S218		S219	
S220		S221	
S222		S223	
S224		S225	
S226		S227	
S228		S229	
S230		S231	
S232		S233	
S234		S235	
S236		S237	
S238		S239	
S240		S241	
S242		S243	
S244		S245	
S246		S247	
S248		S249	
S250		S251	
S252		S253	
S254		S255	
S256		S257	
S258		S259	
S260		S261	
S262		S263	
S264		S265	
S266		S267	
S268		S269	
S270		S271	
S272		S273	
S274		S275	
S276		S277	
S278		S279	
S280		S281	
S282		S283	
S284		S285	
S286		S287	
S288		S289	
S290		S291	
S292		S293	
S294		S295	
S296		S297	
S298		S299	
S300		S301	
S302		S303	
S304		S305	
S306		S307	
S308		S309	
S310		S311	
S312		S313	
S314		S315	
S316		S317	
S318		S319	
S320		S321	
S322		S323	
S324		S325	
S326		S327	
S328		S329	
S330		S331	
S332		S333	
S334		S335	
S336		S337	
S338		S339	
S340		S341	
S342		S343	
S344		S345	
S346		S347	
S348		S349	
S350		S351	
S352		S353	
S354		S355	
S356		S357	
S358		S359	
S360		S361	
S362		S363	
S364		S365	
S366		S367	
S368		S369	
S370		S371	
S372		S373	
S374		S375	
S376		S377	
S378		S379	
S380		S381	
S382		S383	
S384		S385	
S386		S387	
S388		S389	
S390		S391	
S392		S393	
S394		S395	
S396		S397	
S398		S399	
S400		S401	
S402		S403	
S404		S405	
S406		S407	
S408		S409	
S410		S411	
S412		S413	
S414		S415	
S416		S417	
S418		S419	
S420		S421	
S422		S423	
S424		S425	
S426		S427	
S428		S429	
S430		S431	
S432		S433	
S434		S435	
S436		S437	
S438		S439	
S440		S441	
S442		S443	
S444		S445	
S446		S447	
S448		S449	
S450		S451	
S452		S453	
S454		S455	
S456		S457	
S458		S459	
S460		S461	
S462		S463	
S464		S465	
S466		S467	
S468		S469	
S470		S471	
S472		S473	
S474		S475	
S476		S477	
S478		S479	
S480		S481	
S482		S483	
S484		S485	
S486		S487	
S488		S489	
S490		S491	
S492		S493	
S494		S495	
S496		S497	
S498		S499	
S500		S501	
S502		S503	
S504		S505	
S506		S507	
S508		S509	
S510		S511	
S512		S513	
S514		S515	
S516		S517	
S518		S519	
S520		S521	
S522		S523	
S524		S525	
S526		S527	
S528		S529	
S530		S531	
S532		S533	
S534		S535	
S536		S537	
S538		S539	
S540		S541	
S542		S543	
S544		S545	
S546		S547	
S548		S549	
S550		S551	
S552		S553	
S554		S555	
S556		S557	
S558		S559	
S560		S561	
S562		S563	
S564		S565	
S566		S567	
S568		S569	
S570		S571	
S572		S573	
S574		S575	
S576		S577	
S578		S579	
S580		S581	
S582		S583	
S584		S585	
S586		S587	
S588		S589	
S590		S591	
S592		S593	
S594		S595	
S596		S597	
S598		S599	
S600		S601	
S602		S603	
S604		S605	
S606		S607	
S608		S609	
S610		S611	
S612		S613	
S614		S615	
S616		S617	
S618		S619	
S620		S621	
S622		S623	
S624		S625	
S626		S627	
S628		S629	
S630		S631	
S632		S633	
S634		S635	
S636		S637	
S638		S639	
S640		S641	
S642		S643	
S644		S645	
S646		S647	
S648		S649	
S650		S651	
S652		S653	
S654		S655	
S656		S657	
S658		S659	
S660		S661	
S662		S663	
S664		S665	
S666		S667	
S668		S669	
S670		S671	
S672		S673	
S674		S675	
S676		S677	
S678		S679	
S680		S681	
S682		S683	
S684		S685	
S686		S687	
S688		S689	
S690		S691	
S692		S693	
S694		S695	
S696		S697	
S698		S699	
S700		S701	
S702		S703	
S704		S705	
S706		S707	
S708		S709	
S710		S711	
S712		S713	
S714		S715	
S716		S717	
S718		S719	
S720		S721	
S722		S723	
S724		S725	
S726		S727	
S728		S729	
S730		S731	
S732		S733	
S734		S735	
S736		S737	
S738		S739	
S740		S741	
S742		S743	
S744		S745	
S746		S747	
S748		S749	
S750		S751	
S752		S753	
S754		S755	
S756		S757	
S758		S759	
S760		S761	
S762		S763	
S764		S765	
S766		S767	
S768		S769	
S770		S771	
S772		S773	
S774		S775	
S776		S777	
S778		S779	
S780		S781	
S782		S783	
S784		S785	
S786		S787	
S788		S789	
S790		S791	
S792		S793	
S794		S795	
S796		S797	
S798		S799	
S800		S801	
S802		S803	
S804		S805	
S806		S807	
S808		S809	
S810		S811	
S812		S813	
S814		S815	
S816		S817	
S818		S819	
S820		S821	
S822		S823	
S824		S825	
S826		S827	
S828		S829	
S830		S831	
S832		S833	
S834		S835	
S836		S837	
S838		S839	
S840		S841	
S842		S843	
S844		S845	
S846		S847	
S848		S849	
S850		S851	
S852		S853	
S854		S855	
S856		S857	
S858		S859	
S860		S861	
S862		S863	
S864		S865	
S866		S867	
S868		S869	
S870		S871	
S872		S873	
S874		S875	
S876		S	

Gemäß dem integrierten Klimaschutzplan Hessen 2025 der Hessischen Landesregierung soll das Land Hessen klimaneutral werden. Dazu kommt gemäß diesem integrierten Klimaschutzplan den Maßnahmen, die von den Kommunen zu ergreifen sind, eine besondere Bedeutung zu.

Als einer der ersten Schritte muss verhindert werden, dass durch neue Planungen die bisher verursachten Treibhausgasemissionen (insbesondere CO₂) nicht weiter erhöht werden. Die Festlegung ist verhältnismäßig, da zur Wärmeerzeugung ausreichend alternative Heizsysteme (Sonnenkollektoren und Wärmepumpen) auf dem Markt verfügbar sind.

Auch aufgrund der derzeit von Russland in der Ukraine verursachte Konfliktsituation wird deutlich, dass die Abhängigkeit der Wirtschaft der Bundesrepublik von fossilen Energieträgern möglichst schnell verringert werden muss.

2. Schonung des Grundwassers

Die Schonung des Grundwassers wird im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans nur nicht verbindliche Hinweise aufgenommen. Aufgrund der sich aufgrund des Klimawandels abzeichnenden Versorgungsgaps beim Grundwasser und letztendlich auch beim Trinkwasser ist es geboten, auch zur Schonung des Grundwassers in neuen oder geänderten Bebauungsplänen rechtsverbindliche Regelungen festzuschreiben.

Zur Aufnahme in den textlichen Festlegungen werden folgende Regelungen vorgeschlagen:

2.1 Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zur Schonung des Grundwassers z.B. zur Toilettenspülung und Bewässerung von Grünflächen zu nutzen. Dazu sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden Zisternen vorzusehen, die so groß auszulegen sind, dass der Wasserverbrauch des entsprechenden Gebäudes von 2 Monaten abgedeckt wird.

2.2 Die Ableitung des Überlaufs der Regenwasserzisternen ist zu versickern. Soweit durch die Sättigung des Bodens das Regenwasser nicht mehr versickern kann, ist der Überlauf dem Vorfluter zuzuführen.

2.3 Das Regenwasser, das auf den befestigten Wegflächen und Parkflächen anfällt ist in unmittelbarer Nähe zu versickern.

1.2.3

3. Insektenschutz

Es wird angeregt, dass im Bebauungsplan zum Insektenschutz und zum Schutz von nachtaktiven Tieren (z.B. Fledermäusen) folgende rechtsverbindliche Festlegungen aufgenommen werden:

3.1 Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Tieren ist bei der Außenbeleuchtung Leuchten mit Warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 Kelvin zu verwenden.

3.2 Die Beleuchtungseinrichtungen sind so einzurichten, dass die Lichtkegel des abgestrahlten Lichts nur auf die Flächen begrenzt wird, die innerhalb des Plangebiets liegen.

Zu 1.2.2: Schonung des Grundwassers:

Der Anregung wird im wesentlichen gefolgt.

In den Bebauungsplan wird eine wasserrechtliche Satzung aufgenommen. Gegenstand der Satzung ist die Herstellung einer Zisterne zur Nutzung von Niederschlagswasser.

Zu 1.2.3: Insektenschutz:

Der Anregung wird im wesentlichen gefolgt.

In den Bebauungsplan wird eine Regelung für eine Insektenfreundliche Beleuchtung aufgenommen. Die Beleuchtungsdauer muß flexibel aufgrund betrieblicher und sicherheitsrelevanter Anforderungen geregelt werden können und kann daher nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

- 3.3 Die Beleuchtung ist so zu begrenzen, dass nicht mehr als die Hälfte der Dunkelstunden die Beleuchtung eingeschaltet ist.
Dies kann durch Zeitschaltuhren und/oder durch Bewegungssensoren geschehen.**

Begründung:

Gemäß dem "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" (BfN-Skripten 543, 2019) des Bundesamts für Naturschutz sollte aus Gründen des Schutz von nachtaktiven Insekten und Tieren kaltweißes Licht mit einem hohem Blaulichtanteil (Wellenlänge unter 500 nm und Farbtemperatur über 3000 Kelvin) vermieden werden.

Bei der faunistischen Untersuchung des Planungsbüros Zettel, die Teil der vorgelegten Unterlagen ist, wurden im Bereich des Plangebiets mit zwei Detektormessungen drei streng geschützte Fledermausarten angetroffen. Eine Verschlechterung des Lebensraums dieser Fledermausarten aufgrund der vorgelegten Planungen ist entgegenzuwirken.

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


Hans-Jürgen Bergmann

1.2.4

Zu 1.2.4: Artenschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Fledermäuse wurden im gesamten Geltungsbereich sowie auch in den angrenzenden Siedlungsreichen nachgewiesen. Die Nachweise konzentrieren sich dabei erwartungsgemäß auf Bereiche mit Gehölzen. Die geplante Erweiterung des BTZ erfolgt auf einer reinen Schotterfläche. Diese hat keinerlei ökologischen Wert für die Fledermäuse, weder als Quartier, Jagdrevier oder Leitbahn. Mit dem Neubau ist auch die Anlage von Grünflächen und Gehölzen verbunden. Dies ist jedem Fall als Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation zu bewerten.

Betreff: Bebauungsplan der Stadt Wetzlar Nr.215 Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße und Änderung des FNP
Von: <Ines.Hartz@telekom.de>
Datum: 01.03.2022, 11:06
An: <info@planungsbuero-zettl.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,
zunächst vielen Dank für Ihre Nachricht.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Aktuelle Destandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per E-Mail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung zu treten. Dem Bauherren stehen hierzu die kostenfreie Rufnummer 0800 33 01903, sowie das Internetportal <https://www.telekom.de/umzug/bauherren> zur Verfügung.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abweiskästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Ines Hartz

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
Ines Hartz
PT124 BB2-5
Phillipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
+49 641 963-7070 (Tel.) +49 641 963-7004 (Fax)
E-Mail: Ines.Hartz@telekom.de
www.telekom.de
(Grün heißt "Dul"; man darf mich gerne mit meinem Vornamen ansprechen)

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 215

„Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ - 1. Änderung -
in der Kernstadt Wetzlar

Abwägung des durchgeführten Verfahrens gemäß § 4 (1) BauGB

Stellungnahme 1.3:

Telekom Deutschland Technik GmbH vom 01.03.2022

Zu 1.3.1:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich wird von vorhandenen Telekommunikationslinien durchquert. Die Telekom GmbH ist daher vom Vorhabenträger rechtzeitig in die Planung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen einzubeziehen. Die Kabelschutzanweisung (KSA) ist zu beachten. In die Planzeichnung wird ein allgemeiner Hinweis auf die Berücksichtigung vorhandener Versorgungsleitungen aufgenommen.

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen

Aktuelle Zeichen

Dr. Sandra Sosnowski
(0611) 6906-141
(0611) 6906-137
Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de

Durchwahl
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum

15.03.2022

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

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

78. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 215

„Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ – 1. Änderung -
in der Kernstadt Wetzlar

Abwägung des durchgeführten Verfahrens gemäß § 4 (1) BauGB

Stellungnahme 1.4:

Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 15.03.2022

Zu 1.4.1:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Formulierung des Hinweises in der Planzeichnung wird entsprechend der Stellungnahme geändert.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalerschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalerschutzes und der Bau-denkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin



Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser
FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz

Datum: 10.02.2022
Aktenz.: 26/2022-BEW-23-001
Kontakt: Frau Wilson
Telefon: 06441 407-2217
Raum-Nr.: D3 129
E-Mail: Sarah.Wilson@lahn-dill-kreis.de

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

Architektur- & Ingenieurbüro
Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen

Vorhaben: Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
- Bebauungsplan Nr. 215 'Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße' - 1. Änderung in der Kernstadt Wetzlar
- 78. Änderung des Gesamtnutzungsplans in Wetzlar, Gemarkung Wetzlar, Flur 23, Flurstück 16/1, 20/4, 31/2, 31/5, 31/6

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

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Zettl,

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:

Der im Textteil Seite 1 genannte Geltungsbereich stimmt gar nicht mit den Plänen überein. Die dort genannten Flächen gehören zum Bebauungsplan Nr. 242 (Bergstraße). Hier ist eine Änderung nötig.

Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

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

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

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

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

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

Abwägung des durchgeführten Verfahrens gemäß § 4 (1) BauGB

Stellungnahme 1.5:

Land-Dill-Kreis – FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz vom 10.02.2022

Zu 1.5.1 Geltungsbereich:
Dem Hinweis wird gefolgt.

Die Ausführungen zum Geltungsbereich werden korrigiert.



Gewässer
Bearbeiterin: Frau Köhler, 1748

Das Planungsgebiet beinhaltet selbst kein Gewässer, allerdings liegt das Gebiet vorwiegend im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und teilweise direkt angrenzend an einem Gewässer, der Dill. Weiterhin ist das Gewässer Lahn in unmittelbarer Nähe.

Aufgrund der Gewässernähe ist gemäß §23 Hessisches Wassergesetz (HWG) die Freihaltung einer Gewässerandrastreifens von 5 m im Innenbereich, 10m im Außenbereich erforderlich. Weiterhin dürfen in Gewässerandrastreifen durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Die Entscheidung, ob hier eine Genehmigung gemäß § 23 (3) HWG bezüglich des Gewässerandrastreifens erforderlich und zulässig ist, liegt in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Gießen.

1.5.2

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt (§78 (4) Wasserhaushaltsgesetz kurz WHG). Nach §78 (5) WHG kann die zuständige Behörde abweichend von (4) bauliche Anlage im Einzelfall genehmigen. Diese kann nach § 45 (3) hessisches Wassergesetz (HWG) mit der Baugenehmigung erteilt werden, wenn die Prüfung positiv ausfällt.

Im vorliegenden Fall geht es noch nicht um eine bauliche Anlage (Zuständigkeit UWB), sondern um die Ausweisung/ Erweiterung von Bauleitplänen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Im Textteil Seite 7 und 8 wird darauf hingewiesen, dass eine wasserrechtliche Zulassung gemäß §78 (2) WHG erforderlich ist und diese parallel zu vorliegendem Verfahren durchgeführt wird. Dieses soll bis zur Offenlage gemäß §3 (2) BauGB abgeschlossen sein.

Unsere Zuständigkeit ist bei diesem Verfahren nicht gegeben.

In der Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden (Zuständigkeitsverordnung Wasserbehörden - WasserZustVO) vom 2. Mai 2011, zuletzt geändert am 15. August 2018 (GVBl. S.369) steht dazu in **§1 Zuständigkeit der oberen Wasserbehörde** folgendes:

- (1) Abweichend von § 65 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes ist die obere Wasserbehörde zuständig für
6 b) die Zulassung der Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes,

Weiterhin liegen Teile der Flurstücke (23-31/3; 23-31/6; 23-26/1; 23-26/4; 5-44/1) im faktischen Überschwemmungsgebiet. Diese Fläche ist dem Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) der Lahn zu entnehmen. Hiernach werden entsprechende Teile der Flächen mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren (HQ_{extern}, entspricht dem 1,3-fachen des HQ 100) überschwert werden.

Die §§ 77, 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Nach § 77 WHG sind die Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalterflächen zu erhalten, da der natürliche Rückhalt von Niederschlagswasser Einfluss auf das Entstehen und das Ausmaß von Hochwasser hat. Die Errichtung von Gebäuden könnte einen Verlust an

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Heimer-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-100
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF333
Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF333

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

**Zu 1.5.2: Gewässer:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Wie ausgeführt erfordert der Bau der geplanten Erweiterung des BTZ aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 (5) WHG. In enger Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde beim RP Gießen wurden im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Grundlage ist eine zweidimensionale Strömungsmodellierung. Anhand dieses Modells können die Auswirkungen unterschiedlicher Gebäudeanordnungen hinsichtlich der Wasserspiegellagen in der Umgebung überprüft werden. Die Modellierung hat ergeben, dass die gesetzlichen Anforderungen bei einer aufgeständerten Bauweise erfüllt werden können. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag wurde mittlerweile beim RP eingereicht. Das Baufenster im Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst. Die aufgeständerte Bauweise ist kombiniert mit einer vorlaufenden Abgrabung. Das so entstehende offene Untergeschoss kann als Tiefgarage genutzt werden. Im Hochwasserfall wird es geflutet. Hierdurch entsteht zusätzlicher Retentionsraum, welcher den durch andere Baumaßnahmen wegfallenden Retentionsraum mehr als ausgleicht. Der gesetzliche Uferandrastreifen ist nicht betroffen.



Retentionsraum nach sich ziehen. Dieser wäre auszugleichen. Nach § 78b sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Abwasser, Niederschlagswasser, vorsorgender Bodenschutz
Bearbeiter: Herr Diwisch, 1743

Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Bezüglich unbeabsichtigter Grundwasseraufschlüsse bitten wir eine ausreichende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Wasserversorgung, Abwasserableitung

Aus den vorliegenden Planungsunterlagen sind keinerlei Angaben und Informationen zur ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist unter Beachtung der derzeit geltenden R. d. T. sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ und die danach erforderlichen Angaben und Nachweise.

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

Bodenschutz

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 zwar enthalten, eine Bewertung der vorhandenen Bodenfunktionen und die durch die geplante Bebauung eintretenden weiteren Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen fehlt jedoch. Wir verweisen daher auf die im Mai 2013, durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz veröffentlichte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ und die danach bestehenden Anforderungen sowie die erforderlichen Angaben, eine entsprechende Ergänzung bzw. Änderung der Planungsunterlagen halten wir für erforderlich. Außerdem verweisen wir auf die bundesrechtlichen Vorgaben zur Reduzierung der Versiegelung

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

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE44 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

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

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

**Zu 1.5.3: Grundwasser:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Zu 1.5.4: Wasserversorgung, Abwasserableitung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der Erweiterungsbedarf ergibt sich alleine aus den gestiegenen Anforderungen an die Ausbildungsinhalte und nicht aus einer steigenden Nachfrage an Teilnehmern. Insgesamt ist keine Kapazitätserweiterung bezüglich der Teilnehmerzahlen vorgesehen. Mit der geplanten baulichen Erweiterung ist somit keine relevante Zunahme des Wasserbedarfs und keine relevante zusätzliche Einleitung in den örtlichen Kanal verbunden. Das Regenwasser soll direkt in die Dill abgeschlagen werden. Die vorhandene Erschließung ist somit auch für die geplante bauliche Erweiterung ausreichend dimensioniert.

**Zu 1.5.5: Bodenschutz:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Obere Bodenschutzbehörde wurde ebenfalls beteiligt. Die Bewertung der Bodenschutzbelange erfolgte im Rahmen der nun vorliegenden Umweltprüfung. Die frühzeitige Beteiligung diente als Scoping zur Umweltprüfung und erfolgte somit vorlaufend zur Umweltprüfung. Die Stadt weist darauf hin, dass es sich bei der Erweiterungsfläche um eine reine, stark verdichtete Schotterfläche handelt. Diese diente bis vor kurzem als Parkplatz, aktuell sind hier Flüchtlingsunterkünfte aufgebaut. Mit der geplanten Erweiterung ist auch die Anlage von Grünflächen und damit letztlich eine Reduzierung der Versiegelung verbunden. Der Hinweis auf den besonderen Schutz des Oberbodens kann sich höchstens auf den übrigen Planbereich beziehen. In die Planzeichnung wird ein Hinweis zu den Belangen des Bodenschutzes aufgenommen.



von Bodenflächen sowie auf die Vorgaben (§ 202) im Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens/Mutterbodens.

Schädliche Bodenveränderungen
Bearbeiterin: Frau Brech, 1733

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch daraufhin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass im Bereich der 78. FNP-Änderung auf dem betroffenen Flurstück 53/5 der Flur 5 ein Altstandort eingetragen ist. Da die Zuständigkeit für die Altlastenbearbeitung jedoch nicht bei unserer Behörde, sondern beim Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen liegt, empfehlen wir Ihnen, sich für weitere Informationen diesbezüglich an das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, Marburger Straße 91, 35396 Gießen zu wenden.

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

Fazit: Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet unzulässig. Es sollte daher zunächst mit der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium geklärt werden, ob eine Zulassung gemäß § 78 Abs. 2 WHG notwendig ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Ulbricht

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

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF3333
Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF3333

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

1.5.6

**Zu 1.5.6: Schädliche Bodenveränderungen:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die betreffenden Behörden wurden aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hierzu die bei Ihnen vorliegenden Informationen der Stadt mitzuteilen. Die Obere Bodenschutzbehörde wurde ebenfalls beteiligt. Außer dem Hinweis auf Flurstück 53/5 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 kein besonderer Handlungsbedarf. In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.



Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum
Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen

Datum: 07.02.2022
Aktenz.: 24.1 – 30.06.1 + 30.06.2 Neustadt, Wetzlar-
Wetzlar
Kontakt: Bernd Kütke
Telefon: 06441 407-1777
Telefax: 06441 407-1075
Raum-Nr.: D 4.082
E-Mail: bernd.kuethe@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“,
1. Änderung und 78. Änderung des Flächennutzungsplanes
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 (1)
BauGB und Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden landwirtschaftliche Interessen nicht
berührt. Die Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft (Regionalplan
Mittelhessen 2010) ist ohne Bedeutung, da der Bereich schon seit Jahren als Festplatz/Parkplatz in
Anspruch genommen wird. Sollten im Rahmen der Bebauung Ersatz- oder Ausgleichsflächen
erforderlich werden, sollten landwirtschaftliche Flächen geschont werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken oder Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Kütke

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

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

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

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

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 215

„Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ - 1. Änderung -
in der Kernstadt Wetzlar

Abwägung des durchgeführten Verfahrens gemäß § 4 (1) BauGB

Stellungnahme 1.6:

Land-Dill-Kreis – FD Landwirtschaft und Forsten vom 07.02.2022

Zu 1.6.1:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planänderung ist nicht eingriffsrelevant, somit sind auch keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: 118 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 Kampf- mittelräummaßnahmen notwendig.

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

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt
Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag
8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon:
Telefax:
06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 215

„Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ - 1. Änderung -
in der Kernstadt Wetzlar

Abwägung des durchgeführten Verfahrens gemäß § 4 (1) BauGB

Stellungnahme 1.7:

Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst vom 24.01.2022

Zu 1.7.1 Geltungsbereich:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse der Auswertung durch den Kampfmittelräumdienst werden in der weiteren Planung berücksichtigt. In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, in die Begrün- dung eine entsprechende Erläuterung. Die Stellungnahme selbst wird als Anlage der Begründung beigelegt.

- 2 -

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

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich beschleunigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten 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 überprüfen 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 Luftbilddetailewertung 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 sonderfähig 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.

- 3 -

- 3 -

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



Geschäftszeichen:
Dokument Nr.: RPLG-31-61a0100/45-2014/13
2022/284854

Bearbeiter/in:
Telefon: Astrid Josupeit
+49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgl.hessen.de

Ihr Zeichen: 20.01.2022
Ihre Nachricht vom:

Datum 25. Februar 2022

Planungsbüro Zettl
Südhang 30

35394 Gießen

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ in der Kernstadt

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 20.01.2022, hier eingegangen am 24.01.2022

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

Mit dem Vorhaben soll der Bereich des bestehenden Berufsbildungs- und Technologiezentrums (BTZ) auf einer Fläche von insgesamt rd. 2,9 ha einer Überplanung sowie einer Erweiterung um ca. 0,6 ha zugeführt und als Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule) bzw. als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist der geplante Geltungsbereich größtenteils als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand*, im Bereich der Erweiterung dagegen als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* und als *VRG Regionaler Grünzug* ausgewiesen und wird insgesamt von einem *VBG für besondere Klimafunktionen* überlagert. Aufgrund der Lage zwischen Lahn und Dill befindet sich der Geltungsbereich vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets und ist daher als *VRG für den vorbeugenden Hochwasserschutz* ausgewiesen, unmittelbar angrenzend an ein *VRG für Natur und Landschaft*.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale:
Zentrale E-Mail:
Internet: <http://www.rp-giessen.de>
0641 303-0
0641 303-2197
poststelle@rpgl.hessen.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



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 215

„Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ - 1. Änderung -
in der Kernstadt Wetzlar

Abwägung des durchgeführten Verfahrens gemäß § 4 (1) BauGB

Stellungnahme 1.8:

Regierungspräsidium Gießen vom 25.02.2022

Zu 1.8.1 Obere Landesplanungsbehörde - Allgemein:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zu den Belangen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen den Ausführungen hierzu in der Begründung.

-2-

1.8.2

Der Erweiterungsbereich stellt sich als geschottete Fläche dar und wird – entsprechend der bisherigen Darstellung im FNP – seit langem als Festplatz und Parkplatz genutzt. Insofern ist hier von keiner erkennbaren Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Funktionen auszugehen.

1.8.3

Die *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen grundsätzlich von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport kühler und frischer Luft behindern können, freigehalten werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 RPM 2010).

Zwar verfügt die geschottete Fläche über keine besondere Relevanz als Kaltluftproduzent, aufgrund seiner Lage ist der gesamte Bereich jedoch durchaus von Bedeutung für Luftaustauschprozesse sowie ein angenehmes Bioklima in den unmittelbar angrenzenden besiedelten Bereichen. *VRG Siedlung Bestand* sind im Übrigen dann durch *VBG für besondere Klimafunktionen* überlagert, wenn es sich dabei um überörtlich bedeutsame Luftleitbahnen handelt. Auch im derzeit in der Offenlage befindlichen Regionalplan-Entwurf wird der Bereich daher vollständig als *VBG für besondere Klimafunktionen* ausgewiesen.

Aufgrund der aus raumordnerischer Sicht jedoch nur geringfügigen Inanspruchnahme des *VBG* für den geplanten Neubau ist hier nicht von einer weiteren erkennbaren Beeinträchtigung der Klimafunktionen auszugehen. Es sollten jedoch ausreichend bemessene Freiflächen erhalten bzw. angelegt und der Neubau so ausgerichtet werden, dass die Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit von Luftleitbahnen erhalten bleibt.

1.8.4

Gemäß Ziel 6.1.2-1 RPM 2010 hat in den *VRG Regionaler Grünzug* die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen; die Funktionen des *VRG* dürfen durch die Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Hinsichtlich ihrer Abgrenzung nach innen und außen sind diese *VRG* multifunktional begründet, d. h. sie beinhalten regelmäßig eine Vielzahl unterschiedlich ausgeprägter Freiraumfunktionen, insbesondere auch für Durchlüftung und Sicherung der Frischluftzufuhr.

Insofern erfüllt auch hier der gesamte Bereich durchaus eine relevante Funktion für den *Regionalen Grünzug*, aufgrund der nur geringfügigen Inanspruchnahme durch den Neubau des Schulgebäudes ist jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

1.8.5

Die *VRG für Natur und Landschaft* sind als wesentliche Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems zu sichern und zu entwickeln und vor Beeinträchtigungen dauerhaft zu schützen; die gebietsspezifischen Schutzziele haben Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen (vgl. Ziel 6.1-1 RPM 2010). Auch von – wie hier – lediglich angrenzenden Planungen kann eine Beeinträchtigung der jeweiligen Schutzziele ausgehen, ein Umweltbericht liegt jedoch noch nicht vor.

In den *VRG 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. Dazu gehört auch die Neuanlage von Auwald. Unzulässig sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder -retentionsraum beeinträchtigen oder den Oberflächenabfluss erhöhen bzw. beschleunigen würden (Ziel 6.1.4-6 RPM 2010). Eine In-

Zu 1.8.2 Obere Landesplanungsbehörde - VBG Landwirtschaft:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.8.3 Obere Landesplanungsbehörde - VBG Klimafunktion:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird auch eine Bewertung möglicher Auswirkungen auf das Lokalklima auf der Grundlage des „Aktionsplans Klimaschutz und Klimawandelanpassung“ der Stadt Wetzlar durchgeführt.

Zu 1.8.4 Obere Landesplanungsbehörde - VRG Regionaler Grünzug:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird auch eine Bewertung möglicher Auswirkungen auf das Lokalklima auf der Grundlage des „Aktionsplans Klimaschutz und Klimawandelanpassung“ der Stadt Wetzlar durchgeführt. Die vorhandenen Wegebeziehungen, z.B. des Radwegs, sind von der Planung nicht berührt. Auch die Freiraumfunktionen des übrigen Bereichs der Dillspitze werden nicht berührt.

Zu 1.8.5 Obere Landesplanungsbehörde - VRG Natur und Landschaft:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird auch eine Bewertung möglicher Auswirkungen auf angrenzende Flächen vorgenommen.

-3-

anspruchnahme ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. Entsprechend ist in diesem Fall zunächst eine Alternativenprüfung erforderlich.

Bereits im Vorfeld wurde die Planung in verschiedenen Terminen detailliert erörtert und erläutert, dass ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist. Zudem wurde dargelegt, welche weiteren Aspekte im Rahmen der Begründung zu bearbeiten sind (u. a. Prüfung, ob die Neubauten aufgeständert und die Nutzungen so angeordnet werden können, dass bei einem potenziellen Hochwasserereignis keine wassergefährdenden Stoffe aus den Werkstätten entweichen können). Im Rahmen der Alternativenprüfung sollte zudem auch die Notwendigkeit der betrieblichen Einheit des Ausbildungszentrums dargelegt werden.

Eine Alternativenprüfung ist in den Planunterlagen dargestellt und kann, auch mit Blick auf die notwendige betriebliche Einheit des BTZ, nachvollzogen werden. Weitere im Vorfeld angesprochene Aspekte werden jedoch nicht ausführlicher thematisiert.

Laut Planunterlagen soll ein wasserrechtliches Zulassungsverfahren für das Planvorhaben durchgeführt werden, in dessen Rahmen auch der Retentionsausgleich ermittelt und ein Nachweis erbracht wird, dass sich das Abflussverhalten nicht nachteilig verändert. Aktuell gibt es allerdings keinen Hinweis auf einen diesbezüglichen Antrag.

Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist daher noch nicht möglich.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden 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

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist ein wasserrechtliches Zulassungsverfahren erforderlich. Die wasserrechtliche Zulassung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist von der Stadt Wetzlar, bei meiner Behörde als obere Wasserbehörde zu beantragen.

Ich weise darauf hin, dass eine Beschlussfassung zum Bauleitplanverfahren erst nach Abschluss des wasserrechtlichen Verfahrens erfolgen kann.

Zu 1.8.6 Obere Landesplanungsbehörde - VRG Hochwasserschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie ausgeführt erfordert der Bau der geplanten Erweiterung des BTZ aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 (5) WHG. In enger Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde beim RP Gießen wurden im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Grundlage ist eine zweidimensionale Strömungsmodellierung. Anhand dieses Modells können die Auswirkungen unterschiedlicher Gebäudeanordnungen hinsichtlich der Wasserspiegellagen in der Umgebung überprüft werden. Die Modellierung hat ergeben, daß die gesetzlichen Anforderungen bei einer aufgeständerten Bauweise erfüllt werden können. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag wurde mittlerweile beim RP eingereicht. Das Baufenster im Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst. Die aufgeständerte Bauweise ist kombiniert mit einer vorlaufenden Abgrabung. Das so entstehende offene Untergeschoss kann als Tiefgarage genutzt werden. Im Hochwasserfall wird es geflutet. Hierdurch entsteht zusätzlicher Retentionsraum, welcher den durch andere Baumaßnahmen wegfallenden Retentionsraum mehr als ausgleicht.

Der gesetzliche Uferandstreifen ist nicht betroffen. Die Notwendigkeit der betrieblichen Einheit wird differenzierter begründet.

Zu 1.8.7 Grundwasser, Wasserversorgung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.8.8 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf die Ausführungen zu 1.8.6 wird verwiesen.

-4-

Kommunales Abwasser, Gewässergüte**Bearbeiter:** Herr Hering, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4217

Mit der Bebauung auf der befestigten Schotterfläche erhöht sich der Regenwasserabfluss nur unerheblich. Daher bestehen gegen den geänderten Bebauungsplan keine Bedenken.

Zu 1.8.9 Kommunales Abwasser, Gewässergüte Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**Bearbeiter:** Herr Oerter, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4281**Nachsorgender Bodenschutz**

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbe-seitigungsanlagen 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. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebskillingungen aus dem Gewerberegister, 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 HAltBodSchG 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 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungs-pflichten und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzu-legenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behör-de in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen eben-falls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungs-hinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Hinweis:

Genäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die all-gemeinen 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 **Beurtei-lung von Belastungen des Bodens** gilt das **bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bau-leitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene**

Zu 1.8.10 Nachsorgender Bodenschutz:**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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 Boden-schutzbehörde hat einen Verdachtsfläche auf Flurstück 53/5 nördlich des Geltungsbereichs gegeben. Es han-delt sich um eine Verdachtsfläche aufgrund der historischen gewerblichen Nutzung. Nähere Informati-onen liegen nicht vor. Aktuell wird das Grundstück als Fahrradgeschäft genutzt. Darüber hinaus wur-den keine weiteren Standorte genannt. Auch der Stadt sind keine weiteren Verdachtsfälle bekannt.

Flurstück 53/5 liegt ausserhalb des Geltungsbereichs. Durch die Änderung des Bebauungsplan wer-den 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.

-5-

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:

Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Durchwahl: 4277

Das Vorhabengebiet erstreckt sich auf bereits maßgeblich anthropogen überformter Fläche. Daher gibt es aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes hierzu keine Einwände oder Ergänzungen.

Zu 1.8.11 Vorsorgender Bodenschutz:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

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, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallleistung, Deprobung, 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/Baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Immissionsschutz II

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

Gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine immissionsschutzrechtlichen Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

Zu 1.8.13 Immissionsschutz II:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.8.12

1.8.11

1.8.13

-6-

1.8.14

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

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 1.8.14 Bergaufsicht:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.8.15

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

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.
Ein Teil der Planungsfläche liegt im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, dieses wird jedoch tatsächlich nicht landwirtschaftlich genutzt.

Zu 1.8.15 Landwirtschaft:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.8.16

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

Die Planung geht jeweils nur bis zu den Wegen an Dill bzw. Lahn.
Die Böschungen sind lt. vorgelegten Unterlagen nicht betroffen.
Das Grundstück Flur 23, Flurstück 46/6 konnte nicht zugeordnet werden, ich gehe jedoch davon aus, dass sich dieses auch nicht im Auenverbund befindet.
Somit sind Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Zu 1.8.16 Obere Naturschutzbehörde:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Auenverbund ist von der Planung nicht betroffen.
Die Untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls beteiligt.

1.8.17

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

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Der ersten Trägerbeteiligung sind bereits eine Vielzahl von Abstimmungsgesprächen mit Vertretern des Stadtplanungsamtes Wetzlar und Mitarbeitern einzelner Fachdezernate meines Hauses vorausgegangen, in denen wichtige Punkte für die bauliche Erweiterung des BTZ innerhalb des Überschwemmungsgebietes von Lahn und Dill erörtert wurden. Die baulichen Anforderungen an die Erweiterung des BTZ um eine neue KFZ-Ausbildungshalle betreffen zwar im Wesentlichen den Antrag im wasserrechtlichen Zulassungsverfahren, jedoch sollte in der Begründung ausführlicher auf diese Anforderungen eingegangen werden. Dies dient nicht nur der Transparenz dieses Verfahrens, sondern liefert auch wichtige Informationen für alle im Verfahren beteiligten Stellen.

Zur besseren Lesbarkeit des Planentwurfs rege ich an, die Kennzeichnung des Überschwemmungsgebietes und der Baugrenzen stärker zu differenzieren. Das Ü-Gebiet

Zu 1.8.17 Bauleitplanung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Begründung wird um eine Erläuterung zum wasserrechtlichen Antrag ergänzt.
Die Unterscheidung von Baugrenze und Überschwemmungsgebiet in der Planzeichnung wird verbessert.
Die rechtlichen Vorgaben zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB werden beachtet.

-7-

wäre mit einer deutlich hervorgehobenen „Welle“ besser zu erkennen und von der Baugrenze eindeutiger zu unterscheiden.

Bereits mit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. **Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen. Dieser Belang ist in der Begründung zu thematisieren.**

- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
- Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind neben der Einstellung in das Internet über das zentrale Internetportal des Landes Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht.
- Ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt zu einem beachtlichen Fehler.

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

Dies bitte ich im weiteren Verfahren zu beachten

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit

Erhaltet die „Kleine Lache“

Wir Anlieger der Flutgrabenstraße, Hessenstraße, Uferstraße und Dillstraße sind gegen eine Wohnraumverdichtung im Überschwemmungsgebiet von Lahn und Dill. Mit dem Klimawandel werden Starkregen immer unberechenbarer. Die „Kleine Lache“ ist zudem ökologisch wertvoll und wichtig für das Klima vor Ort. Sie hat beste Abkühleigenschaften, hat eine große Artenvielfalt. Wir sprechen uns gegen die Änderung des aktuellen Bauplanes Nr.215 aus.

Insgesamt
35 Unterschriften

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 215

„Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ - 1. Änderung -
in der Kernstadt Wetzlar

Abwägung des durchgeführten Verfahrens gemäß § 3 (1) BauGB

Stellungnahme 2.1:

Unterschriftenliste „Rettet die „Kleine Lache““

Zu 2.1.1:

Der Anregung wird gefolgt.

Aufgrund den aktuellen klimatischen Veränderungen und steigender Hochwassergefahren sieht die Stadt von einer Nachverdichtung im Bereich der „Kleinen Lache“ ab. Die Baufenster werden auf die bestehende Bebauung beschränkt.

An das Bauamt Wetzlar

z.H Herrn Wunderlich

Ernst-Leitz-Str.30

35578 Wetzlar

Stellungnahme zu Bauleitplanung Nr.215 und BLP 78 (öffentlichen Bekanntmachung vom 15. Januar 2022)

Wetzlar den 16. 02.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

Meine Frau und ich haben ja bereits eine Stellungnahme zu Bebauung der Gärten südlich der Hessenstrasse eingereicht.

Diese Pläne sind, wenn ich es richtig verstanden habe, auf Eis gelegt.

Wir sind über die Größe des Bauvorhabens der HWK erschrocken, dass 6200m² verkauft werden sollen.

Und es handelt sich um klassisches Überschwemmungsgebiet von Lahn und Dill.

Anno 1984 war dort alles Land unter. Auch unser Geschäft. Und nun ist inzwischen zusätzlich das Dillfeld bebaut. Nach der Katastrophe in der Eifel halten wir weitere Bebauung im Hochwassergebiet für grob fahrlässig. Flüsse werden immer unberechenbarer und es geht nicht nur um die Auswirkungen vor Ort, sondern um die Auswirkungen Lahnabwärts bis zur Rhein Mündung.

Ich möchte sie bitte zu prüfen, ob die HWK nicht aufstocken kann. Das habe wir ja auch gemacht und den kompletten Dachstuhl erneuert, der nicht alt war und wir sind mit dem Ergebnis sehr zufrieden. Es gibt ja heute tolle Lastenaufzüge. Wir haben einen Aufzug bis 1,5 Tonnen. Autos in eine höhere Ebene zu bekommen ist kein Problem.

Auch hätten wir gerne gewusst, welche Bedeutung der Begriff **Gemeinbedarf** für die Planung hat. Auf Seite 4 wird geschrieben, das die Zielsetzung dieser Festsetzung (Zweckbestimmung Energieversorgung) sich nicht mehr nachvollziehen lässt. Da dort keine Energieversorgung stattfindet, ist nach unserer Logik dieser „Status“ hinfällig.

Sinn machen würde es, unsere meiner Meinung nach, ein **Gemeinbedarf** der Stadt für den Festplatz festzuschreiben.

Der Festplatz war vor Corona ein Ort der Begegnung und der Kultur. Regelmäßig war dort der Zirkus, die Kirmes, der Flohmarkt, Konzerte (Udo Lindenberg...), Wahlkampf (Helmut Schmidt) den

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 215

„Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ - 1. Änderung -
in der Kernstadt Wetzlar

Abwägung des durchgeführten Verfahrens gemäß § 3 (1) BauGB

Stellungnahme 2.2:

Private Stellungnahme vom 16.02.2022

Zu 2.2.1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die gesetzlichen Anforderungen an neue Gebäude im Überschwemmungsgebiet sind sehr hoch. Der Bau der geplanten Erweiterung des BTZ erfordert eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 (5) WHG. In enger Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde beim RP Gießen wurden im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Grundlage ist eine zweidimensionale Strömungsmodellierung.

Anhand dieses Modells können die Auswirkungen unterschiedlicher Gebäudeanordnungen hinsichtlich der Wasserspiegellagen in der Umgebung überprüft werden. Die Modellierung hat ergeben, daß die gesetzlichen Anforderungen bei einer aufgeständerten Bauweise erfüllt werden können. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag wurde mittlerweile beim RP eingereicht. Das Baufenster im Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst. Die aufgeständerte Bauweise ist kombiniert mit einer vorlaufenden Abgrabung. Das so entstehende offene Untergeschoss kann als Tiefgarage genutzt werden. Im Hochwasserfall wird es geflutet. Hierdurch entsteht zusätzlicher Retentionsraum, welcher den durch andere Baumaßnahmen wegfallenden Retentionsraum mehr als ausgleicht.

Die Stadt hat zusammen mit der BTZ mögliche Alternativen geprüft. Im Ergebnis konnte aber keine bessere Lösung gefunden werden.

Flächen für den **Gemeinbedarf** dienen dem **Gemeinwohl**, in diesem Fall „Schule und Bildung“. Angehts des immer stärker werdenden Fachkräftemangels kommt solchen berufbegleitenden Bildungsstätten eine besondere Bedeutung zu.

Hessentag und vieles andere mehr. Das Gelände Finsterloh ist abgelegen und wäre kein gleichwertiger Ersatz.

Wir würden uns über Antwort freuen,

Mit freundlichen Grüßen,

Eheleute

Reine Luft für Wetzlar

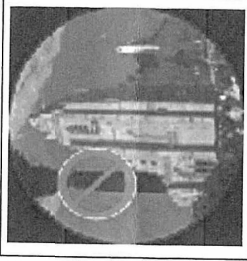
Vorstand
Reine Luft für Wetzlar e.V.
Vereinsanschrift:
Hans-Jürgen Büchner
Schwalbengraben 20
35576 Wetzlar

35578 Wetzlar
Hans-Jürgen Bergmann
Tel.: 06085/2633
E-Mail: Reine_Luft_für_Wetzlar@web.de

61

Bürgermeister
28. Feb. 2022

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 28. Feb. 2022		1
Vorzimmer	Hau-halt-Verw.	
S1	S2 X	S3
S4	S5	Handstich



25. Februar 2022

An den Magistrat der
Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 215 "Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird folgende Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 215 "Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße" der Stadt Wetzlar abgegeben:

I. Keine zusätzliche Freisetzung von CO₂-Emissionen durch Wärmeerzeugungsanlagen

Auf dem Dach des neu zu errichtenden Gebäudes in der Fläche für den Gemeinbedarf sind Panele einer Photosolaranlage und/oder Sonnenkollektoren flächendeckend zu installieren.

Zum Heizen und zur Wärmeerzeugung der neu zu errichtenden Gebäude sind nur regenerative Energieträger zulässig. Der Betrieb mit Wärmepumpen ist nur mit "Ökostrom" zulässig.

Es wird angeregt, in den textlichen Festlegungen eine entsprechende Regelung aufzunehmen.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

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

Abwägung des durchgeführten Verfahrens gemäß § 3 (1) BauGB

Stellungnahme 2.3:

Reine Luft für Wetzlar e.V. vom 25.02.2022

2.3.1

Zu 2.3.1 CO₂-Emissionen:

Der Anregung wird bedingt gefolgt.

Die bereits eingetretenen und noch zu erwartenden Folgen des Klimawandels stellen Kommunen vor große Herausforderungen. Auch die Stadt Wetzlar spürt die direkten und indirekten Auswirkungen der Klimaveränderungen infolge der Erhöhung der globalen Mitteltemperaturen. Die Stadt Wetzlar nimmt ihre Verantwortung zur Eindämmung der Folgen des Klimawandels wahr und hat hierzu bereits verschiedene Initiativen ergriffen. Die Bauleitplanung ist dabei ein Handlungsfeld, in dem die Kommune steuernd eingreifen kann und Zielsetzungen formulieren kann. Allerdings kann nicht alles, was aus klimapolitischen oder sonstigen Gründen sinnvoll oder möglicherweise auch städtebaulich gerechtfertigt ist, aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlagen auch Gegenstand von Festsetzungen in einem Bebauungsplan sein. Die Festsetzung zur Beschränkung auf "Ökostrom" ist zu unbestimmt, dazu ist unklar auf welcher Grundlage eine solche Festsetzung erfolgen kann. Dagegen ist die Festsetzung eines Verwendungsverbots von fossilen Brennstoffen auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 23 grundsätzlich zulässig und wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wird die Installation einer Solaranlage verpflichtend festgesetzt. Als Körperschaft des öffentlichen Rechts ist die HWK zudem zum einen dem Klimaschutz in besonderem Maße verpflichtet. Zum anderen hat sie den Auftrag die Mitarbeiter des Handwerks an den neuesten Techniken auszubilden. Dies bedeutet, dass sie natürlich auch selbst eine zukunftsorientierte Haustechnik nutzen wird.

Reine Luft für Wetzlar

3. Insektenschutz

Es wird angeregt, dass im Bebauungsplan zum Insektenschutz und zum Schutz von nachtaktiven Tieren (z.B. Fledermäusen) folgende rechtsverbindliche Festlegungen aufgenommen werden:

3.1 Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Tieren ist bei der Außenbeleuchtung Leuchten mit Warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 Kelvin zu verwenden.

3.2 Die Beleuchtungseinrichtungen sind so einzurichten, dass die Lichtkegel des abgestrahlten Lichts nur auf die Flächen begrenzt wird, die innerhalb des Plangebiets liegen.

3.3 Die Beleuchtung ist so zu begrenzen, dass nicht mehr als die Hälfte der Dunkelstunden die Beleuchtung eingeschaltet ist.

Dies kann durch Zeitschaltuhren und/oder durch Bewegungssensoren geschehen.

Begründung:

Gemäß dem "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" (BN-Skripten 543, 2019) des Bundesamts für Naturschutz sollte aus Gründen des Schutz von nachtaktiven Insekten und Tieren kaltes Licht mit einem hohem Blaulichtanteil (Wellenlänge unter 500 nm und Farbtemperatur über 3000 Kelvin) vermieden werden.

Bei der faunistischen Untersuchung des Planungsbüros Zettel, die Teil der vorgelegten Unterlagen ist, wurden im Bereich des Plangebiets mit zwei Detektormessungen drei streng geschützte Fledermausarten angetroffen. Eine Verschlechterung des Lebensraums dieser Fledermausarten aufgrund der vorgelegten Planungen ist entgegenzuwirken.

Für den Bund für Umwelt
und Naturschutz Deutschland e.V.

2.2.2022
Hans-Jürgen Bergmann

Zu 2.3.3: Artenschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Fledermäuse wurden im gesamten Geltungsbereich sowie auch in den angrenzenden Siedlungsreichen nachgewiesen. Die Nachweise konzentrieren sich dabei erwartungsgemäß auf Bereiche mit Gehölzen. Die geplante Erweiterung des BTZ erfolgt auf einer reinen Schotterfläche. Diese hat keinerlei ökologischen Wert für die Fledermäuse, weder als Quartier, Jagdrevier oder Leitbahn. Mit dem Neubau ist auch die Anlage von Grünflächen und Gehölzen verbunden. Dies ist jedem Fall als Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation zu bewerten.

Wetzlar, 17.02.2022

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

Amt für Stadtentwicklung AL		
EING.: 18. Feb. 2022		
Vorzimmer	Haushalt/Venw.	
S1	S2	S3
S4	S5	<i>Wunder</i>

**Bebauungsplan Nr. 215; 1. Änderung und Erweiterung
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ (Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wetzlar in der WNZ vom 15.01.2022) nehmen wir wie folgt Stellung.

Wie Sie wissen sind wir stark daran interessiert, hinter dem Haus Flutgrabenstraße 48 auf den Grundstücken 73/3 sowie 74/1 (teilweise) und 75 (teilweise) ein eingeschossiges Einfamilienhaus zu bauen. Dafür gibt es aktuell kein Baurecht.

Der Vorentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ sowie die 78. Änderung des Flächennutzungsplans in der Kernstadt Wetzlar sehen ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich westlich der Flutgrabenstraße vor, das auch die Grundstücke hinter der Bebauung an der Westseite der Flutgrabenstraße dezidiert einschließt. Die im Vorentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ dargestellten neuen Baugrenzen in diesem Allgemeinen Wohngebiet beschränken sich aber auf ein Baufenster auf den bereits bebauten Grundstücken 77/2 und 79/2, während im östlich davon gelegenen Bereich hin zur Flutgrabenstraße keine Baufenster dargestellt sind und dieser Bereich somit trotz der Darstellung als Allgemeines Wohngebiet derzeit nicht bebaut werden kann. Wir bedauern sehr, dass die Stadt Wetzlar die vorgesehene Änderung des o. g. Bebauungsplanes nicht dazu nutzt, eine behutsame Nachverdichtung durch die Ermöglichung einer rückwärtigen Bebaubarkeit in der Flutgrabenstraße zu ermöglichen.

Die Darstellung in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ steht im Widerspruch zu der Untersuchung des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar zu Innenentwicklungspotenzialen im Bereich der Dillspitze vom 09.11.2016. Hier heißt es wörtlich, dass in dem von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 215

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 215

„Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ - 1. Änderung -
in der Kernstadt Wetzlar

Abwägung des durchgeführten Verfahrens gemäß § 3 (1) BauGB

Stellungnahme 2.4:

Private Stellungnahme vom 17.02.2022

Zu 2.4.1:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Aufgrund den aktuellen klimatischen Veränderungen und steigender Hochwassergefahren sieht die Stadt von einer Nachverdichtung im Bereich der „Kleinen Lache“ ab. Das bisherige Verfahren hat zu dem die hohen Anforderungen aufgezeigt, welche bei der Errichtung neuer Gebäude im Überschwemmungsgebiet erfüllt werden müssen. Im Falle der BTZ handelt es sich um ein standortgebundenes Vorhaben, welches zudem in einem hohen öffentlichen Interesse liegt, wodurch der Bau in einem Überschwemmungsgebiet gerechtfertigt werden kann. Der Bau neuer Wohnhäuser ist dagegen nicht standortgebunden. Hierfür gibt es im Bereich der Stadt Wetzlar sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich besser geeignete Flächen. Die Baufenster im Bereich der Wohnbauflächen werden daher auf die bestehende Bebauung beschränkt.

„Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ umfassten Bereich „aus städtebaulicher Sicht eine Nachverdichtung mit einer Wohnbebauung angestrebt werden sollte. Mit einer neuen Erschließungsstraße können im Bereich zwischen der Hessenstraße, der Uferstraße und der Flutgrabenstraße sechs neue Baugrundstücke - vorzugsweise für Einfamilienhäuser - erschlossen werden“. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Stadt Wetzlar die Möglichkeit nicht nutzt, ihre eigenen städtebaulichen Konzeptionen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ auch bauleitplanerisch umzusetzen. Auch in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ wird nicht auf die städtegeordneten Vorschläge zur Nachverdichtung und Innenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingegangen. Auch eine Begründung, warum auf die Möglichkeit der Nachverdichtung durch rückwärtige Bebaubarkeit verzichtet wird, fehlt vollständig. Die bestehende, aber - wie das Beispiel des BTZ zeigt - technisch lösbare Hochwasserproblematik kann nicht der Grund für den Verzicht auf die Ausweisung von Baufenstern in diesem Bereich sein, da ansonsten auch die Ausweisung des neuen Baufensters auf den Grundstücken 77/2 und 79/2 nicht möglich wäre. Auch die faunistischen Untersuchungen in der Begründung zu der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ sowie der 78. Änderung des Flächennutzungsplans in der Kernstadt Wetzlar weisen keine gefährdeten Arten in diesem potenziellen Nachverdichtungsbereich nach.

Bei der Bearbeitung dieser Angelegenheit im Sommer/Herbst 2021 wurde bereits die Einbeziehung des von uns vorgesehenen Baugrundstückes (und weiterer, nördlich liegender Grundstücke) vorgesehen. Diese Maßnahme wurde im Umweltausschuss nahezu einstimmig verabschiedet. Leider scheiterte der Antrag im Bauausschuss mit der Konsequenz, dass durch weitere Planungen eine Bebaubarkeit in eine zeitlich nicht einschätzbare Zukunft gerückt ist.

Wir bitten daher, dass die Stadt Wetzlar ihre eigenen städtebaulichen Konzeptionen konsequent umsetzt, wenn sich im Bauleitplanverfahren schon die - vielleicht absehbar einmalige - Möglichkeit dazu bietet. Dies sollte zumindest den südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit den Grundstücken 73/2, 73/3, 74/1 (Teilfläche) und 75 umfassen. Denkbar und städtebaulich vernünftig ist es aus unserer Sicht, hierfür das neue Baufenster auf den bereits bebauten Grundstücken 77/2 und 79/2 nach Osten zu erweitern, um zumindest ein Mindestmaß an verträglicher Nachverdichtung im Sinne der Untersuchung des Amtes für Stadtentwicklung zu Innenentwicklungspotenzialen im Bereich der Dillspitze vom 09.11.2016 zu ermöglichen. In der beifügten Anlage haben wir diese Situation läienhaft mit einer erweiternden roten Linie dargestellt. Dabei kann über ein entsprechend angepasstes Maß der baulichen Nutzung auch gewährleistet werden, dass diese Nachverdichtung ausschließlich durch Einfamilienhäuser erfolgt. Somit wird auch eine relevante Mehrung des Verkehrsaufkommens im Gebiet „Dillspitze“ ausgeschlossen. Die Eigentümer des Grundstückes 73/2, haben uns in einem Gespräch signalisiert, dass sie daran ebenfalls Interesse hätten.

Die übrigen, nördlich zu den beiden genannten Grundstücken gelegenen Grundstücke, würden somit von einer absehbaren Bebaubarkeit ausgenommen.

Wenig nachvollziehbar ist in diesem Zusammenhang auch, dass der Geltungsbereich des Vorentwurfs für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ im Osten an die Flutgrabenstraße anbindet und hier zeichnerisch auch noch ein Maß der baulichen Nutzung verortet wird, ohne dass hier ein Baufenster dargestellt ist. Wenig nachvollziehbar bzw. kaum lesbar ist in diesem Bereich auch der nördliche Verlauf der

Baugrenze auf Grundstück 70/4. Alleine diese Darstellungen legen nahe, dass die Ermöglichung einer rückwärtigen Bebaubarkeit im Sinne der Untersuchung des Amtes für Stadtentwicklung zu Innenentwicklungspotenzialen im Bereich der Dillspitze vom 09.11.2016 Gegenstand der planerischen Überlegungen war, aber aus nicht nachvollziehbaren, da in den Unterlagen auch nicht dargestellten Gründen nicht in den nun vorliegenden Vorentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ eingeflossen ist. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit Blick auf eine Vermeidung eines übermäßigen Flächenverbrauchs für die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten im Außenbereich sollte dies im Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 215 „Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“ korrigiert und eine verträgliche rückwärtige Bebaubarkeit in diesem Bereich ermöglicht werden.

Wir haben Grund zur Annahme, dass eine solche Umsetzung auf Akzeptanz aller bisher Beteiligten bzw. der Anwohner stoßen wird. Die Anwohner, die (nach unserem Kenntnisstand) zum (zumindest vorübergehenden) Scheitern der ursprünglichen Erweiterung des Bebauungsplanes beigetragen haben, wären von dieser Maßnahme nicht betroffen, da sie weiter weg Richtung Norden (Hessenstraße) wohnen. Gespräche mit den direkten Nachbarn des von uns vorgesehenen Grundstückes haben ergeben, dass diese kein Problem an unserem Vorhaben sehen. Dies wurde bereits kommuniziert, weil wir uns schon seit längerer Zeit über die Erschließung des Grundstückes Gedanken gemacht und dazu Gespräche geführt haben. Diese Frage ist aber mittlerweile, wie es auch aus der Ihnen seit dem Frühjahr 2021 vorliegenden Bauvoranfrage ersichtlich ist, geklärt.

Eine Erweiterung des Baufensters auf die beiden genannten Grundstücke wäre auch insofern begründbar, dass diese beiden Grundstücke eine angemessene Größe haben. Die weiteren, drei bis vier ursprünglich ebenfalls vorgesehenen Grundstücke, sind wesentlich kleiner und so schmal, dass eine optimale Bebaubarkeit nicht vorhanden ist. Auch die Problematik der Erschließung wäre damit nicht mehr vorhanden.

Wir bitten Sie inständig, über diese Alternative nachzudenken und die Änderung des Bebauungsplanes entsprechend zu gestalten. Für uns wäre dadurch ein jahrelanges Suchen nach einem geeigneten Baugrundstück beendet und wir könnten unser Vorhaben endlich umsetzen.

Folgende weitere Aspekte sprechen darüber hinaus dafür, unser Anliegen positiv zu unterstützen:

- Der Koalitionsvertrag der vier aktuell in Wetzlar regierenden Parteien sieht vor, „im Zuge der Innenraumverdichtung auch Veränderungen der Bebauungspläne anzustreben“.
- Aufgrund von Gesprächen mit hochrangigen Vertretern der regierenden Stadtparteien, die zum Teil von uns initiiert worden sind und teilweise auch durch aktive Kontaktaufnahme gegenüber uns geführt wurden, wissen wir, dass alle Gesprächspartner für ein Scheitern unseres Vorhabens kein Verständnis hätten.
- Das im Sommer 2021 in Kraft getretene „Baulandmobilisierungsgesetz“ der Bundesregierung ist dafür gemacht, Baugrundsuchenden wie uns zu helfen. Mit Bezugnahme auf dieses Gesetz hoffen wir auf und bitten um aktive Unterstützung seitens der Stadt Wetzlar.
- Stadtverordneter Schiarmann, der bekanntermaßen zur Oppositionspartei CDU gehört, hat gem. einem Artikel der WNZ vom 30.09.2021 angeregt, dass die Stadt Wetzlar den Wunsch zum Bau auf den von uns vorgesehenen Grundstück genehmigen sollte. Sein offenkundiger Widerstand im Bauausschuss richtete sich nach unserer Kenntnis nur auf die Grundstücke,

- die schmaler sind und nördlich von dem von uns vorgesehenen Grundstück sowie außerhalb des von uns vorgeschlagenen Baufooters liegen.
- Im bereits erwähnten Koalitionsvertrag sollen ebenso im Zuge der Innenraumverdichtung die „aktuellen Bedarfe bezüglich.....energetischer Beschaffenheit berücksichtigt werden“. Genau das haben wir vor. Wir planen unser Einfamilienhaus energetisch sehr effizient bauen zu wollen und streben Energieautarkie an. Dabei können wir uns auch vorstellen, dass solch ein Haus einen Vorbildcharakter bekommt und als „Muster“ in unserer lebens- und lebenswerten Stadt Wetzlar sein könnte.

Über eine Eingangsbestätigung, gerne per Email, freuen wir uns!

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

