Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

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

35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung
EING.: 27. Sep. 2023
Vorzimmer | Haushalt
S1 | S2 | S3
S4

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/45-2014/16
Dokument Nr.: 2023/1320293

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 6102-WZ-81.FPÄ
Ihre Nachricht vom: 18.08.2023

Datum 21. September 2023

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
hier: 81. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wohn-und Gewerbepark Westend-Teilbereich West“ in der Kernstadt

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 18.08.2023, hier eingegangen am 22.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Philippi, Dez. 31, Tel. 0641/303-2418

1.1.1

Mit der vorgelegten Änderung im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ soll der FNP im Parallelverfahren an die den Bestand sichernden und eine städtebauliche geordnete Weiterentwicklung gewährleistenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ angepasst werden. Geplant ist eine Änderung des bestehenden Sondergebiets „Bund“ in ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ im Bereich der bereits existierenden Einzelhandelsnutzungen. Im Bereich der gewerblichen Nutzungen im Südosten des Plangebiets soll das Sondergebiet "Bund" geändert werden in eine Gewerbliche Baufläche.

Maßgeblich für die regionalplanerische Bewertung sind die Vorgaben des gültigen Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt den Änderungsbereich im

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

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7

Regierungspräsidium Gießen

Gütesiegel Familienfreundlicher Arbeitgeber Land Hessen

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.1 RP Gießen, Schreiben vom 21.09.2023

Zu 1.1.1:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Norden als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* und im Süden als *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* fest.

Einschlägig für die vorgelegte Bauleitplanung sind im Wesentlichen die textlichen Vorgaben des Kap. 5.4, RPM 2010 zur Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels. So sind entsprechend Ziel 5.4-5 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur in den *Vorranggebieten Siedlung* zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). Insofern widerspricht die Darstellung eines SO großflächiger Einzelhandel im südlichen Teil diesem Ziel der Raumordnung. Relativierend ist allerdings zu berücksichtigen, dass der parallel vorgelegte Bebauungsplan Nr. 279 Planung hinsichtlich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen Festsetzungen trifft, die sich sehr eng am Bestand orientieren. Insofern kann gewährleistet werden, dass sich der zentrenrelvante Einzelhandel an diesem nicht integrierten Standort nicht weiter ausdehnt. Die Darstellung der Gewerblichen Baufläche entspricht der Festlegung des RPM 2010 als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* in diesem Bereich.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst, es bestehen keine Bedenken.

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

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

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

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

Für das Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4277

Die Stellungnahme wird umgehend nachgereicht.

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

1.1.1

Nach meiner Aktenlage liegt im Plangebiet die Abfallentsorgungsanlage zur zeitweiligen Lagerung von gefährlichen und nichtgefährlichen Abfällen (Nr. 8.12.1.1 und 8.12.2 des Anhangs 1 der 4. BImSchV) der Fa. PANSE WETZLAR Entsorgung GmbH. Die Fläche wird in den Planunterlagen als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die Errichtung und der Betrieb der Anlage wurde erstmalig mit Bescheid vom 27.01.2004 genehmigt und zuletzt mit Bescheid vom 11.12.2014 wesentlich geändert.

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen zur Lagerung von Abfällen in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen (z. B. Lärm und Staub) ausgehen. Dadurch kann es zu Konflikten zwischen der Anlage und der angrenzenden Bebauung kommen. Insofern bedarf es für Abfallentsorgungsanlagen, welche einer Genehmigung nach § 4 Abs. 1 BImSchG bedürfen, aus bauplanungsrechtlicher Sicht der Ausweisung eines Industriegebietes (GI). Nur in atypischen und begründeten Ausnahmefällen können Abfallentsorgungsanlagen auch in Gewerbegebieten (GE) nach § 15 Abs. 1, 3 BauNVO zugelassen und betrieben werden.
Im BLP-Verfahren sollten mögliche Konflikte zur benachbarten Nutzung abschließend geklärt werden. Eine Verschiebung in spätere Genehmigungsverfahren ist nicht vorgesehen.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes könnten die Entwicklungsmöglichkeiten der Abfallentsorgungsanlage beeinträchtigt werden.

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

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).
Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält die u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung

Zu 1.1.1.:
Die Hinweise werden berücksichtigt.
Der Bereich wurde aus dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung herausgenommen.

unter folgendem Link: https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

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

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken vorgetragen.

1.1.2

Bergaufsicht
Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurden.
Nach den hier vorhandenen Unterlagen liegen die Fundstellen außerhalb des Geltungsbereiches.
Die örtliche Lage der bergbaulichen Untersuchungsarbeiten ist hier nicht bekannt.

1.1.3

Obere Naturschutzbehörde
Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5531

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.
Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Obere Forstbehörde
Bearbeiter: Herr Rinn, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

1.1.4

Forstliche Belange sind betroffen.
Im Süden und Südwesten des Geltungsbereiches der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar grenzen Waldflächen i.S, des § 2 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) an. Ich weise auf die Gefahren hin die sich durch Windwurf, Windbruch oder die durch das Umfallen wegen Trockenheit abgestorbener Bäume für die angrenzende Bebauung ergeben können.
Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass eine zu dicht an den Wald herangeführte Bebauung zu einer Erhöhung der Waldbrandgefährdung führen kann. Von daher sind entsprechende Brandschutzmaßnahmen vorzuhalten.
In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf meine Stellungnahme zum parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark – Teilbereich West".

Zu 1.1.2.:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.1.3.:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.1.4.:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es werden gegenüber dem Bestand keine Flächenerweiterungen vorgenommen, sondern nur im Wesentlichen der Bestand nachvollzogen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden forstliche Belange mit Blick auf die Festsetzung von Baugrenzen in die Abwägung eingestellt.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **Wz 675-2023**
Ihr Zeichen:	Herr Grischa Wunderlich
Ihre Nachricht vom:	17.08.2023
Ihr Ansprechpartner:	Suzan Hainz
Zimmernummer:	0.19
Telefon/ Fax:	06151 12 65 02 / 12 5133
E-Mail:	suzan.hainz@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	26.09.2023

Wetzlar, "Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West"
Bauleitplanung; 81. Änderung des Flächennutzungsplanes
Az.: 6102-WZ-81.FNÄ
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.2.1

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

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.2 RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Schreiben vom 26.09.2023

Zu 1.2.1:
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Auf die mögliche Kampfmittelbelastung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Hinweise aufgenommen.

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

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

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

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

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

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

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

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Suzan Hainz

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
  - Punktuelle 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 Arbeitstelle 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 Kampfmitteleigenschaft 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 Stellungs- 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 bauausführenden 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 Kampfmittelverdachtes 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 Verkehrsicherungspflicht 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.

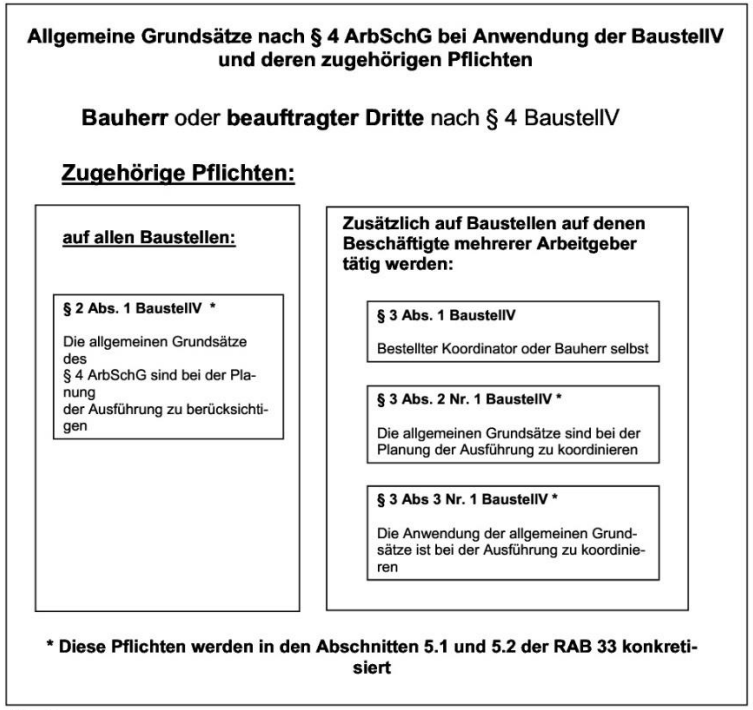


Abb. 3

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** ausgebaut 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 Kampfmitteleinzelfunde 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 Räumerfolg 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 Bauherrn 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 abgelegen, 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 unterworfener 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:

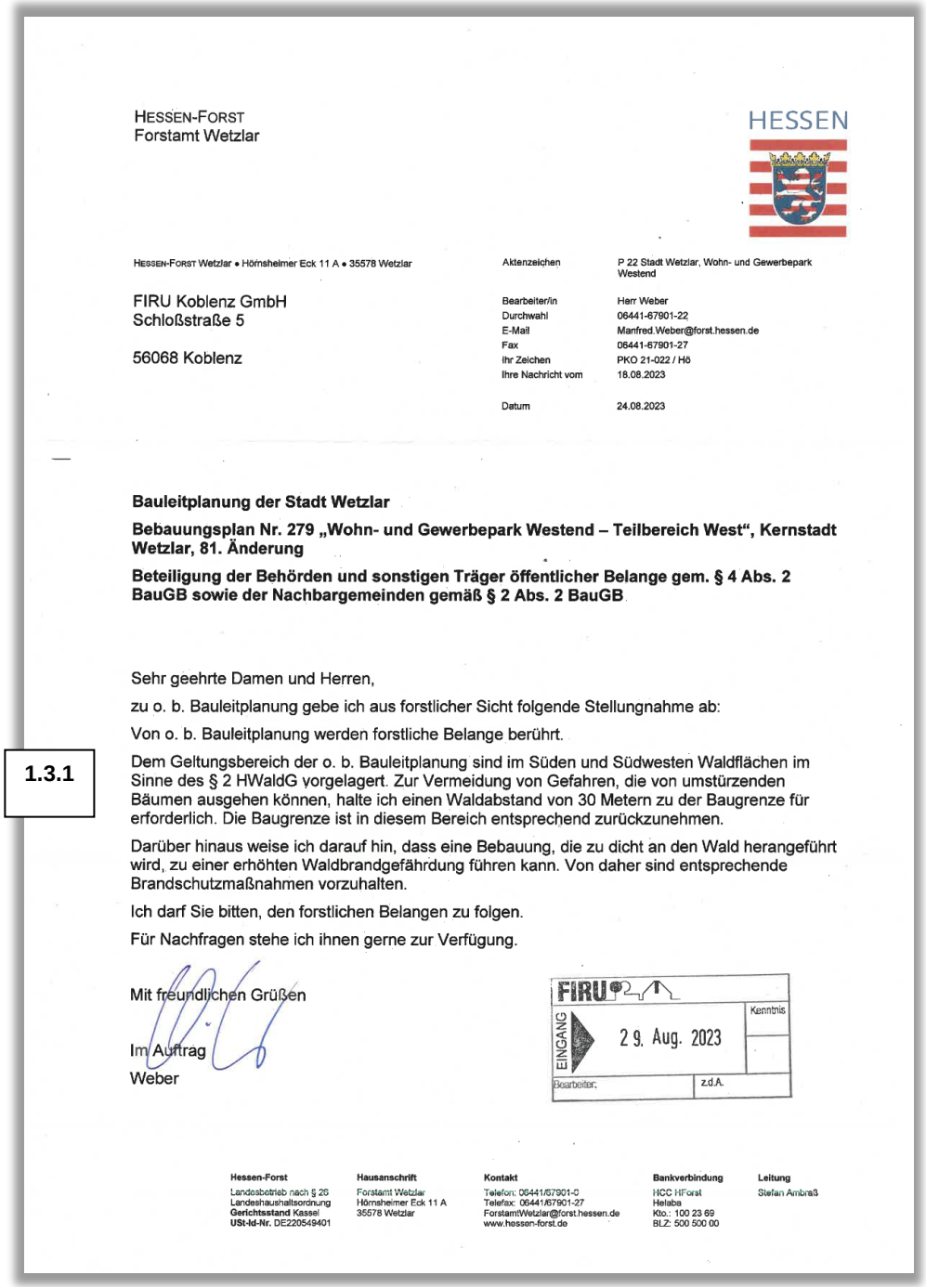
Zunächst Räumstelle - dann erst Baustelle !

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)



HESSEN-FORST
Forstamt Wetzlar

HESSEN

HESSEN-FORST Wetzlar • Hörnsheimer Eck 11 A • 35578 Wetzlar

FIRU Koblenz GmbH
Schloßstraße 5

56068 Koblenz

Aktenzeichen	P 22 Stadt Wetzlar, Wohn- und Gewerbepark Westend
Bearbeiter/in	Herr Weber
Durchwahl	06441-67901-22
E-Mail	Manfred.Weber@forst.hessen.de
Fax	06441-67901-27
Ihr Zeichen	PKO 21-022 / Hö
Ihre Nachricht vom	18.08.2023
Datum	24.08.2023

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“, Kernstadt Wetzlar, 81. Änderung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Von o. b. Bauleitplanung werden forstliche Belange berührt.

1.3.1

Dem Geltungsbereich der o. b. Bauleitplanung sind im Süden und Südwesten Waldflächen im Sinne des § 2 HWaldG vorgelagert. Zur Vermeidung von Gefahren, die von umstürzenden Bäumen ausgehen können, halte ich einen Waldabstand von 30 Metern zu der Baugrenze für erforderlich. Die Baugrenze ist in diesem Bereich entsprechend zurückzunehmen.

Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass eine Bebauung, die zu dicht an den Wald herangeführt wird, zu einer erhöhten Waldbrandgefährdung führen kann. Von daher sind entsprechende Brandschutzmaßnahmen vorzuhalten.

Ich darf Sie bitten, den forstlichen Belangen zu folgen.

Für Nachfragen stehe ich ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Weber

FIRU
EINGANG 29. Aug. 2023
Kenntnis
Bearbeiter: z.d.A.

Hessen-Forst	Hausanschrift	Kontakt	Bankverbindung	Leitung
Landesbetrieb nach § 26 Landeshaushaltsordnung Gerichtsstand Kassel USt-Id-Nr. DE220549401	Forstamt Wetzlar Hörnsheimer Eck 11 A 35578 Wetzlar	Telefon: 06441/67901-0 Telefax: 06441/67901-27 ForstamtWetzlar@forst.hessen.de www.hessen-forst.de	HCC HForst Helaba Kto.: 100 23 69 BLZ: 500 500 00	Stefan Ambraß

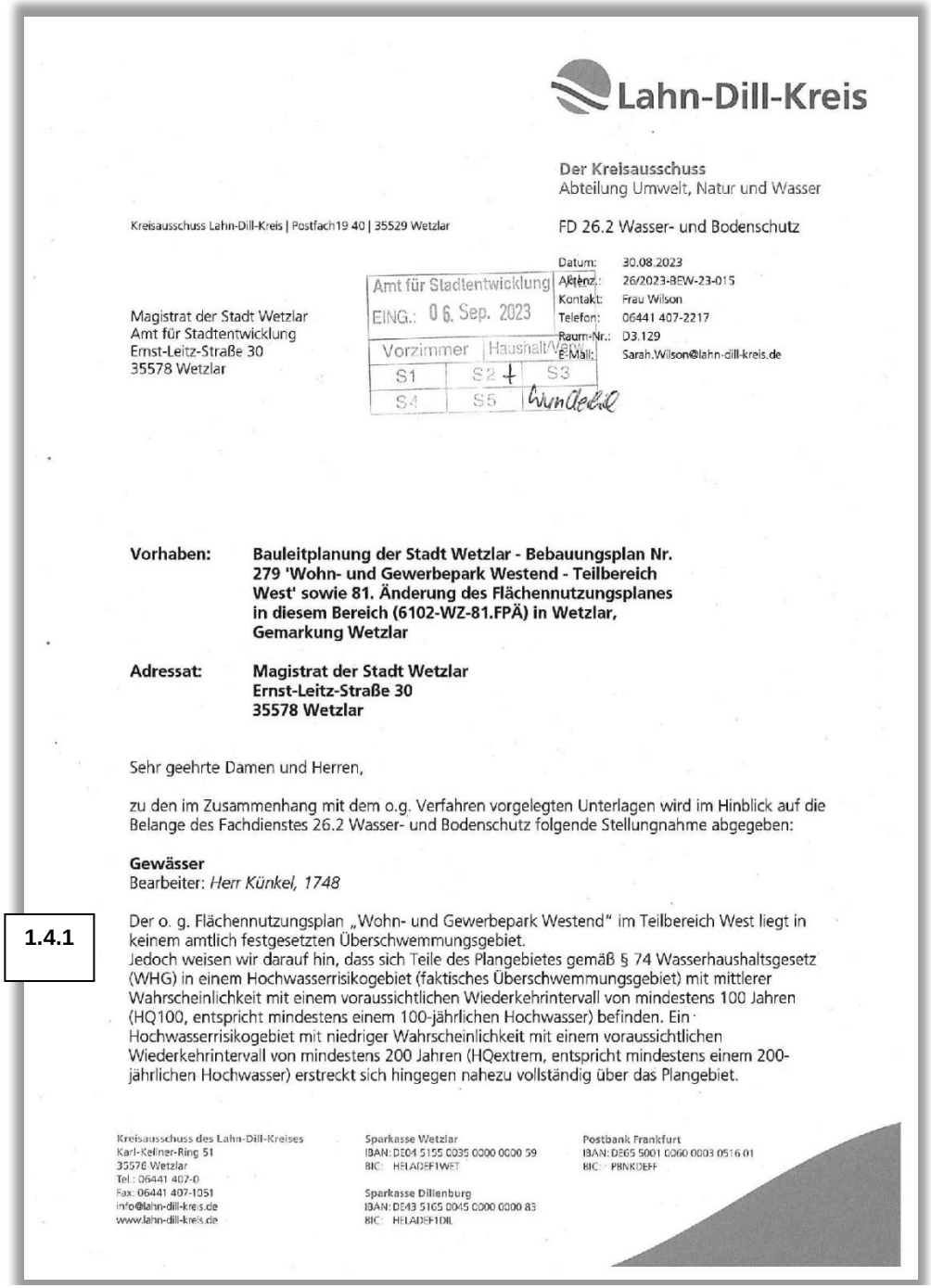
Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.3. Hessen-Forst, Schreiben vom 24.04.2023

Zu 1.3.1:
Der Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Baugrenze im Sondergebiet SO 1 wird im Zusammenhang mit der Anpassung zur Art der baulichen Nutzung auf die Bestandsgebäude angepasst.
Im Sondergebiet SO 5 wird an der Baugrenze unverändert festgehalten.
Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.
Die Belange können auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Zulassungsebene ausreichend berücksichtigt werden.
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein Anpassungsbedarf.



Lahn-Dill-Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach19 40 | 35529 Wetzlar

FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz

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

Amt für Stadtentwicklung
EING.: 06. Sep. 2023
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 | S3
S4 | S5

Datum: 30.08.2023
Aktenz.: 26/2023-BEW-23-015
Kontakt: Frau Wilson
Telefon: 06441 407-2217
Raum-Nr.: D3.129
E-Mail: Sarah.Wilson@lahn-dill-kreis.de

Vorhaben: **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar - Bebauungsplan Nr. 279 'Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West' sowie 81. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich (6102-WZ-81.FPÄ) in Wetzlar, Gemarkung Wetzlar**

Adressat: **Magistrat der Stadt Wetzlar**
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange des Fachdienstes 26.2 Wasser- und Bodenschutz folgende Stellungnahme abgegeben:

Gewässer
Bearbeiter: *Herr Künkel, 1748*

1.4.1

Der o. g. Flächennutzungsplan „Wohn- und Gewerbepark Westend" im Teilbereich West liegt in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
Jedoch weisen wir darauf hin, dass sich Teile des Plangebietes gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in einem Hochwasserrisikogebiet (faktisches Überschwemmungsgebiet) mit mittlerer Wahrscheinlichkeit mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 100 Jahren (HQ100, entspricht mindestens einem 100-jährlichen Hochwasser) befinden. Ein Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren (HQextrem, entspricht mindestens einem 200-jährlichen Hochwasser) erstreckt sich hingegen nahezu vollständig über das Plangebiet.

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

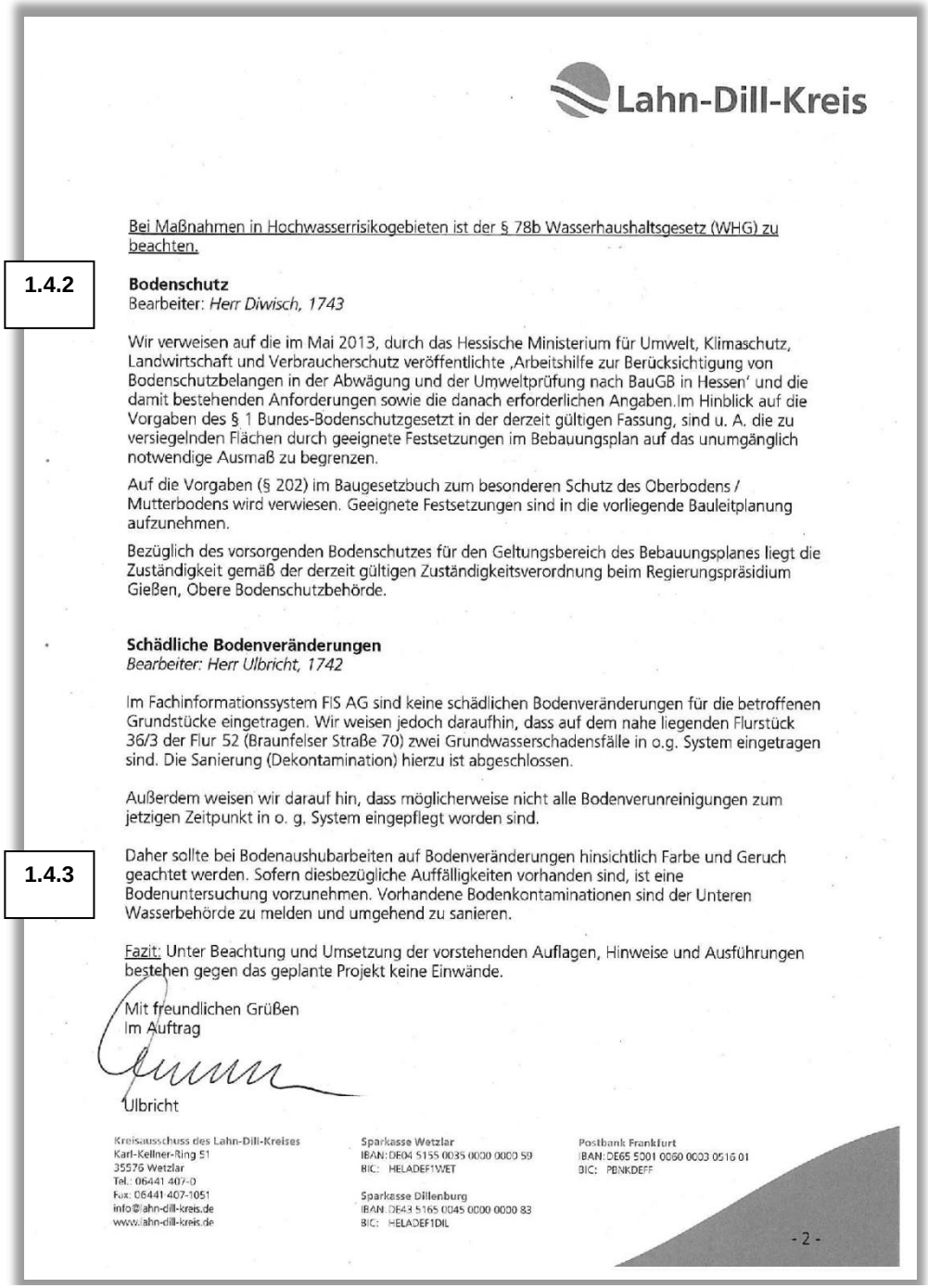
Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.4 Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, Schreiben vom 30.08.2023

Zu 1.4.1.:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Anregungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.
Die Belange des Hochwasserrisikos wurden im Bebauungsplan dargestellt und darauf auf diese hingewiesen.
Unter Berücksichtigung des Bestands sowie auch einer möglichen Neubebauung werden im Bebauungsplan jedoch keine Festsetzungen oder Maßnahmen aufgenommen. Hierbei wurde sich dafür entschieden, dass die Gefährdungslage für den Bestand bekannt ist, Festsetzungen und Maßnahmen unter Berücksichtigung des Bestandes unverhältnismäßig wären und jeder Grundstückseigentümer unter Berücksichtigung der baulichen Anlagen Maßnahmen treffen kann. Ebenfalls wurde sich hinsichtlich einer möglichen Neubebauung dafür entschieden keine weitergehenden Festsetzungen aufzunehmen, um die Flexibilität ohne detaillierte Kenntnisse einer Neubebauung weiterhin aufrecht zu erhalten. Dies auch unter Berücksichtigung, dass insbesondere objektbezogene Maßnahmen bei Kenntnis eines konkreten Vorhabens zur Minimierung der Gefährdungslage beitragen können.



Lahn-Dill-Kreis

Bei Maßnahmen in Hochwasserrisikogebieten ist der § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

1.4.2

Bodenschutz
Bearbeiter: *Herr Diwisch, 1743*

Wir verweisen 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 damit bestehenden Anforderungen sowie die danach erforderlichen Angaben.Im Hinblick auf die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetzt in der derzeit gültigen Fassung, sind u. A. die zu versiegelnden Flächen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen.

Auf die Vorgaben (§ 202) im Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens / Mutterbodens wird verwiesen. Geeignete Festsetzungen sind in die vorliegende Bauleitplanung aufzunehmen.

Bezüglich des vorsorgenden Bodenschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß der derzeit gültigen Zuständigkeitsverordnung beim Regierungspräsidium Gießen, Obere Bodenschutzbehörde.

Schädliche Bodenveränderungen
Bearbeiter: Herr Ulbricht, 1742

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch daraufhin, dass auf dem nahe liegenden Flurstück 36/3 der Flur 52 (Braunfelser Straße 70) zwei Grundwasserschadensfälle in o.g. System eingetragen sind. Die Sanierung (Dekontamination) hierzu ist abgeschlossen.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind.

1.4.3

Daher 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: Unter Beachtung und Umsetzung der vorstehenden Auflagen, Hinweise und Ausführungen bestehen gegen das geplante Projekt keine Einwände.

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: HELADEF1WET

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

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

- 2 -

Zu 1.4.1.:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Anregungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. Die Belange des Bodenschutzes wurden in der Abwägung sowie in den Darstellungen des Umweltberichts zum Bebauungsplan berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen enthalten, die die erforderliche Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken. Ebenfalls wird auf § 202 BauGB hingewiesen.

Zu 1.4.3.:
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Entsprechende Hinweise sind bereits im Bebauungsplan tlw. in den Hinweisen und teilweise in der Begründung enthalten. Es besteht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kein Handlungsbedarf.

enwag
eine Idee lebenswerter

enwag • energie- und wassergesellschaft mbh • Postfach 2680 • 35536 Wetzlar

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Postfach 21 20
35573 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 11. Sep. 2023		
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2	S3
S4	S5	

Hermannsteiner Straße 1
35576 Wetzlar

Telefon (0 64 41) 9 39 - 0
Fax (0 64 41) 9 39 - 2 11
kontakt@enwag.de
www.enwag.de

Helmut Hofmann/Vincenzo Licari/ew
helmut.hofmann@enwag.de/vincenzo.licari@enwag.de
Durchwahl 1 41/1 70
6. September 2023

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar für den Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West", Kernstadt Wetzlar
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.5.1

von Seiten der Abteilungen Strom-, Gas- und Wasserversorgung bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan der Stadt Wetzlar.

Bitte beachten Sie, dass im geplanten Bebauungsplan Nr. 279 bereits unsere Wasserversorgungsleitungen verlegt sind. Diese sind bei Veräußerungen bzw. Veränderungen der Grundstücke unbedingt zu beachten.

Freundliche Grüße

enwag
energie- und wassergesellschaft mbh
ppa. Hofmann i.V. [illegible]

cc: Herr Licari

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.5 enwag, Schreiben vom 21.09.2023

Zu 1.5.1.:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wunderlich, Grischa

Von: Kuhl, Saskia <Kuhl@lahndill.ihk.de>
Gesendet: Montag, 25. September 2023 16:40
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: WG: Stellungnahme der IHK Lahn-Dill zum Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark – Teilbereich West“ und 81. Flächennutzungsplanänderung "Wohn- und Gewerbepark Westend-Teilbereich West" in Wetzlar

Von: Kuhl, Saskia
Gesendet: Montag, 25. September 2023 16:38
An: firu-ko@firu-ko.de; grischa <wunderlich@wetzlar.de>
Cc: Wagner, Claudia <Wagner@lahndill.ihk.de>; Körber, Daniela <Koerber@lahndill.ihk.de>
Betreff: Stellungnahme der IHK Lahn-Dill zum Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark – Teilbereich West“ und 81. Flächennutzungsplanänderung "Wohn- und Gewerbepark Westend-Teilbereich West" in Wetzlar

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark – Teilbereich West“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

81. Flächennutzungsplanänderung „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.6.1

wir erkennen das Bedürfnis der Stadt Wetzlar positiv an, das Quartier der ehemaligen Kaserne weiter zu entwickeln und als funktionsfähiges Quartier mit Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten zu erhalten und in die Gesamtstadt zu integrieren. Dabei soll das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Wetzlar berücksichtigt werden und als Richtschnur dienen.

Wir stimmen den Änderungen zu, wenn gewährleistet ist, dass sich die verschiedenen Quartiere (Westend versus Innenstadt) Bestandschutz genießen und sich so entwickeln können, wie es das Marktgeschehen und Kundenverhalten einfordern. Die unterschiedlichen Flächen haben unterschiedliche Potenziale.

Der Einzelhandel hat sich nach Corona unumkehrbar verändert. Das wirkt sich auf Innenstädte unmittelbar aus und verändert die Struktur und Funktionen negativ. Frequenzen sind schon vor der Pandemie durch wachsenden Online-Handel rückläufig gewesen. Leerstände fallen deutlicher ins Gewicht. Einzelhandelsbetriebe, die aufgeben mussten oder sich durch die andauernden Krisen für eine Aufgabe entschieden haben, sind nicht mehr zurückzuholen oder austauschbar zu ersetzen. Um den Erhalt der Innenstädte als lebenswerten Raum zu erhalten, ist es nötig ein neues Flächenmanagement mit neuen Funktionen zu erstellen. Menschen wollen sich in den Innenstädten treffen und etwas erleben, Innenstädte sind heute ein Ort der Freizeitgestaltung. Sie wollen aber auch neue Handelsformate (sog. Concept-Stores) entdecken. Daher ist es richtig, dass sich die verschiedenen Quartiere ergänzen und bestehende Konzepte kommunizieren.

1.6.2

Der noch vorhandene Einzelhandel ist heute bereits identifiziert und braucht mehr Aufmerksamkeit und Unterstützung. Daher ist es wichtig, dass die bereits bestehenden Einzelhandelbetriebe im Westend nicht nur Bestandsschutz genießen, sondern sich entfalten und verändern können, wie es zeitgemäß ist. Auch wenn der stationäre Handel derzeit nicht auf Wachstum ausgerichtet ist, zeichnet sich ein Trend zu größerer Fläche ab, um Produkte und die Geschäftsphilosophie erlebbar zu machen. Die Digitalisierung drängt die stationären Betriebe dahin, ihre Produkte über verschiedene Verkaufskanäle zu vertreiben. Das gelingt aber nur, wenn die Einzelhandelsflächen dafür geeignet sind. Sie benötigen neben dem Verkaufsraum eine Servicefläche für das Verpacken und den Versand der Ware. Dieser Flächenbedarf ist z.B. in Einkaufsstraßen selten gegeben. Daher ist der Standort „Westend“ für den Erhalt von Einzelhandelsflächen nötig. Außerdem gibt es zunehmend mehr Concept-Stores, die eine Mischung von Dienstleistungen und Warenangebot (z.B. Mode, Raumausstattung, Wohnaccessoires und Gastronomie) vereinen.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.6 IHK Lahn Dill, Schreiben vom 21.09.2023

Zu 1.6.1.:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Sondergebiet SO 2 bis SO 5 „Einzelhandel und Gewerbe“ sind Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente zulässig.
Bestehende Betriebe wurden im Rahmen des Bestandsschutzes und ggf. Festsetzungen zu Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt. Es wird auf die detaillierte Beschreibung in der Begründung verwiesen.
Es besteht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kein Handlungsbedarf.

Zu 1.6.2:
Der Anregung wird gefolgt.

Der Gartenfachmarkt im Sondergebiet SO 2 bis SO 5 wurde hinsichtlich des Bestands sowie zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten im Bebauungsplan berücksichtigt. Da dieser unter Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten fällt, ist er gemäß der Festsetzungen auch weiterhin allgemein zulässig. Es besteht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kein Handlungsbedarf.

1.6.2

Es ist daher richtig und wichtig, im Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe auch Neuansiedlungen zuzulassen.

Darüber hinaus ist uns aufgefallen, dass der bestehende Gartenfachmarkt zwar in der Begründung des Bebauungsplans positiv berücksichtigt wird, aber in der „Textlichen Festsetzung und örtliche Bauvorschriften" bei den vorhandenen Betrieben (1.3.6) keinerlei Erwähnung findet. Der Gartenfachmarkt muss selbstverständlich ebenfalls Bestandsschutz genießen und sich in dem Maße zukünftig weiterentwickeln können, wie es Marktgeschehen und Kundenverhalten einfordern (siehe oben).

Neben den Einzelhandelsbetrieben bestehen weitere Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die über den Bestandsschutz hinaus ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten haben sollten, um an diesem Standort ihre Unternehmen zukunftsfähig gestalten zu können. Dies gilt für die Gewerbebetriebe in den Sondergebieten sowie im Gewerbegebiet.

Freundliche Grüße

Saskia Kuhl
Bereichsleiterin
Standortpolitik Innovation | Umwelt

Claudia Wagner
stellv. Bereichsleiterin
Recht | Fair Play

Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill
Hainstraße 103, D-35216 Biedenkopf
+49 2771 842-1200
kuhl@lahndill.ihk.de

Besuchen Sie uns im Internet: ihk.de/lahn-dill und auf Social Media:

Abonnieren Sie unseren **IHK-Newsletter** unter ihk.de/lahn-dill/newsletter



- **bündeln**
- **bilden**
- **beraten**

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren oder die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

Zu 1.6.3:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Im Osten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zurückgenommen.

Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf wird der Geltungsbereich derart angepasst, dass der Bestandsbetrieb (Abfallentsorgung) nicht mehr länger Bestandteil des Bebauungsplans ist. Es wird kein Erfordernis zur Überplanung des Bestandsbetriebs gesehen.

Weiterhin werden die vorhandenen Bestandsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgendermaßen berücksichtigt:

- Im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 sind die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe über die Festsetzungen auch weiterhin zulässig.

Im Sondergebiet SO 1.3 bis SO 1.5 sind Gewerbebetriebe – mit Regelungen zu bestimmten Ausnahmen und Ausschlüssen – allgemein zulässig. Hierbei wurde berücksichtigt, dass auch bestehende Gewerbebetriebe weiterhin zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind.
Es besteht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kein Handlungsbedarf.