STADT WETZLAR

Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 84. Änderung
Planbereich „Hauptstraße / Weingartenstraße“
Stadtteil Steindorf

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

EINLEITUNGSBESCHLUSS
GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM

BEKANNTMACHUNG
DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES
AM
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
GEM. § 4 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM BIS EINSCHLIESSLICH
DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
GEM. § 3 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT

VOM BIS EINSCHLIESSLICH
DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG
DER VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEM. § 3 (2) BAUGB
AM

VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET
GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB WURDE IN DER ZEIT
VOM BIS EINSCHLIESSLICH
DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

.....
HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK

AUSFERTIGUNGSVERMERK
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN

.....
HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

WIRKSAM
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

BEARBEITET / GEZEICHNET:

MAGISTRAT
DER
STADT WETZLAR
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

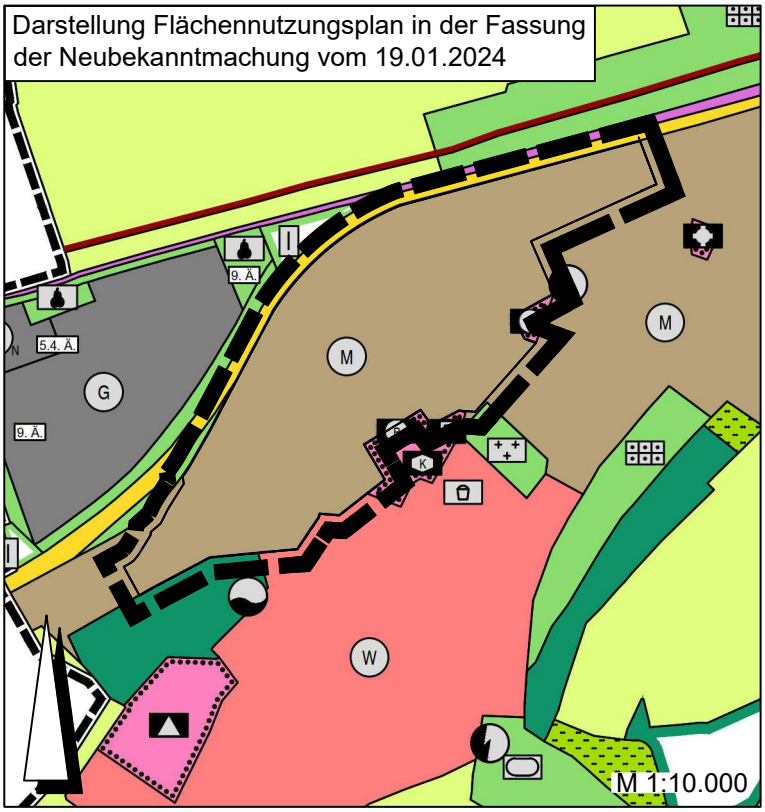
.....
AMTSLEITUNG

VORENTWURF

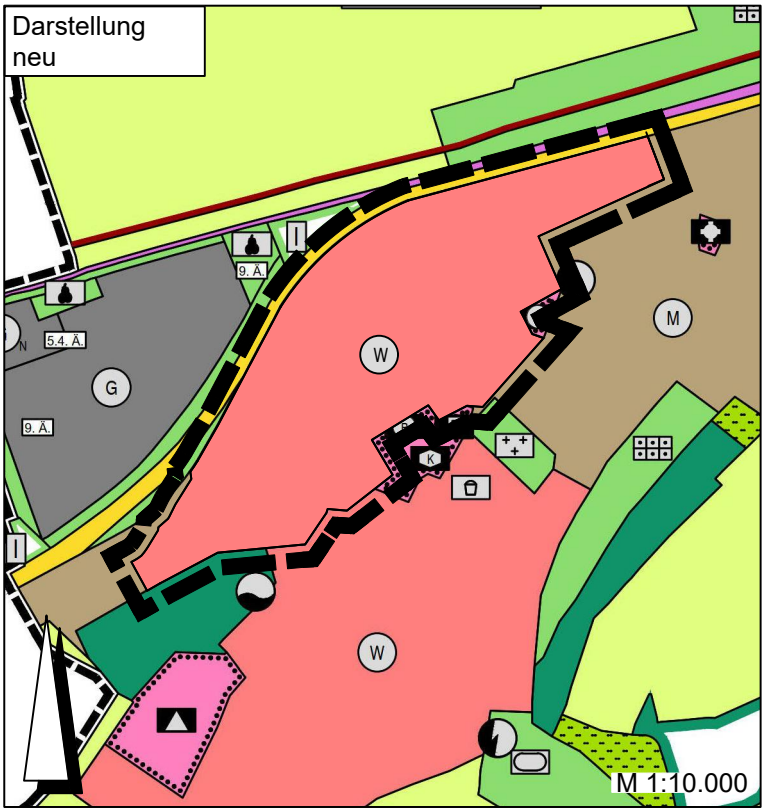
STADT WETZLAR

Flächennutzungsplan, 84. Änderung im Bereich "Hauptstraße / Weingartenstraße", Stadtteil Steindorf

Darstellung Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 19.01.2024



Darstellung neu



Legende:

- M — Gemischte Bauflächen
- W — Wohnbauflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-änderung

Der Magistrat
der Stadt Wetzlar

.....

Hundertmark
Bürgermeister

STADT WETZLAR

Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 84. Änderung
Planbereich „Hauptstraße / Weingartenstraße“
Stadtteil Steindorf

- Begründung gemäß § 2a BauGB

Veranlassung:

Die Siedlungsentwicklung des an der westlichen Stadtgrenze gelegenen und weitgehend dörflich geprägten Stadtteils Steindorf lässt sich noch heute anhand der Altortslage mit dem ursprünglichen Dorfkern und den entsprechenden Siedlungserweiterungen der Neuzeit entlang der Hauptstraße und der Weingartenstraße sowie im Bereich und weiteren Verlauf unter anderem der Schulstraße und der Jahnstraße deutlich ablesen. Die städtebauliche Entwicklung ist hier im Wesentlichen abgeschlossen, wobei die Gebäude- und Nutzungsstrukturen typischen Siedlungserweiterungen der jeweiligen Zeit entsprechen und noch weitgehend ihren ursprünglichen Charakter aufweisen. Gleichwohl wurden in den letzten Jahren wiederholt formlose Anfragen sowie Bauvoranfragen und Anträge auf bauordnungsrechtliche Genehmigungen für Anbauten, Aufstockungen oder die Errichtung von Gebäuden auf rückwärtig gelegenen Grundstücksfreiflächen und somit für verschiedene Nachverdichtungsvorhaben bei den zuständigen Ämtern und Stellen der Stadt Wetzlar eingereicht. Dies betrifft insbesondere das westlich des alten Ortskerns im Bereich südlich der Landesstraße L 3451 gelegene Gebiet entlang der Hauptstraße und der Weingartenstraße sowie der Straße An den Fichten. Für diesen Bereich besteht bislang kein Bebauungsplan, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier nach den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und somit im Wesentlichen nach dem Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung ergibt. Da die Anwendung der sogenannten Planersatzvorschrift des § 34 BauGB jedoch aus bauplanungsrechtlicher Sicht hier nicht geeignet erscheint, künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu wahren und zudem auch genehmigungsrechtlich eine nur unzureichende Beurteilungsgrundlage darstellt, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 09.11.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen und zur Sicherung der Planung in der gleichen Sitzung eine Veränderungssperre als Satzung erlassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hauptstraße / Weingartenstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Bereich des Plangebietes geschaffen werden, die dazu beitragen soll, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und in verträglichem Umfang weiterzuentwickeln.

Neben den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Erhaltung einer stabilen Bevölkerungsstruktur steht dabei die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Plangebietes innerhalb des vorhandenen Ortsteils mit seinem ursprünglichen baulichen Charakter und seiner städtebaulichen Bedeutung im Vordergrund der planerischen Zielsetzung. Im Ergebnis soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung somit auch Planungs- und Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes geschaffen werden, indem eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklungen und Nutzungen sowie auch für die Gestaltung baulicher Anlagen und der Grundstücksfreiflächen formuliert werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für diesen Bereich überwiegend „Gemischte Bauflächen“ sowie eingestreut kleinere „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Bürgerhaus“, „Feuerwehr“ und „Kindergarten“ sowie „Verwaltungsgebäude“ dar. Weiterhin werden symbolhaft „Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafostation)“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der von der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2023 beschlossenen Neubekanntmachung vom 19.01.2024 umfasst die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von 1981 und berücksichtigt die rechtswirksamen Änderungen sowie die Berichtigungen i.S.d. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, die der Neubekanntmachung vorangegangen sind.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 12 „Hauptstraße / Weingartenstraße“ nur in Teilbereichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine entsprechende teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Lage und Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Steindorf westlich des alten Ortskerns des Stadtteils Steindorf im Bereich südlich der Landesstraße L 3451 entlang der Hauptstraße und der Weingartenstraße sowie der Straße An den Fichten.

Das Plangebiet umfasst die Teilflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Hauptstraße / Weingartenstraße“, für die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nunmehr im Wesentlichen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen ist und für die im Flächennutzungsplan auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht bereits „Wohnbauflächen“ dargestellt sind.

Größe der Änderung:

Der räumliche Geltungsbereich der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 15,0 ha.

Übersichtskarte:

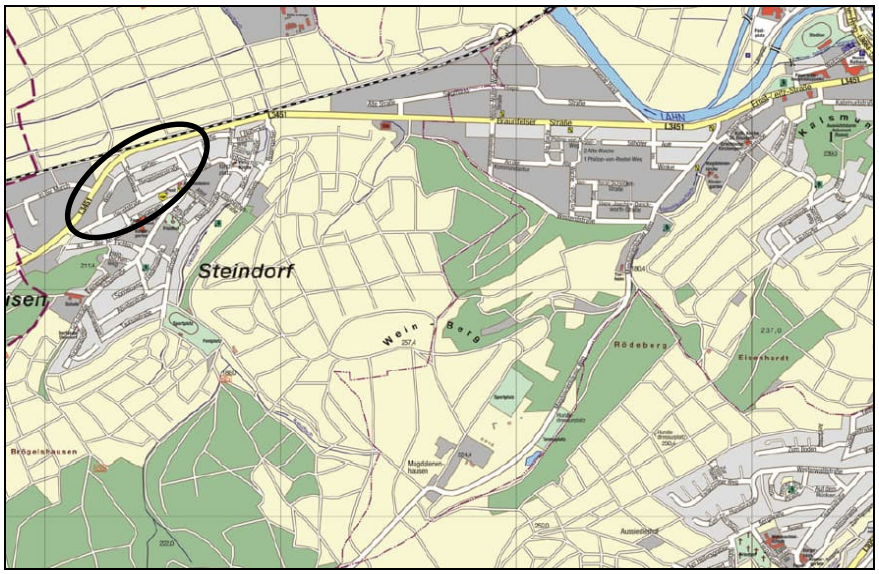


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Art der Änderung:

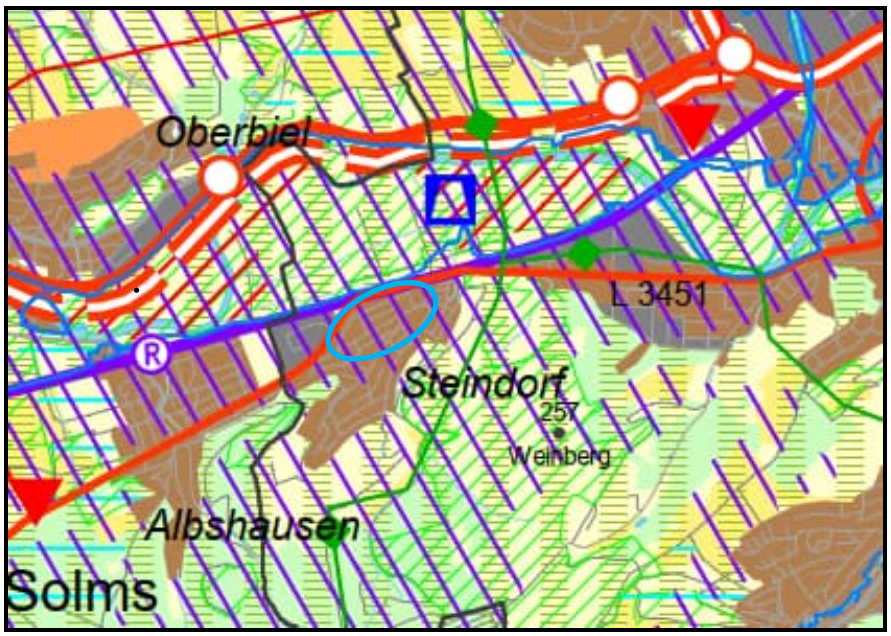
Die geplanten zeichnerischen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Hauptstraße / Weingartenstraße“ zur Art der baulichen Nutzung entsprechen nur im Bereich des vorgesehenen Mischgebietes im Osten sowie im Bereich der vorgesehenen Flächen für den Gemeinbedarf im Süden des Plangebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der überwiegende Bereich des Plangebietes mit der vorgesehenen Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet steht diesen Darstellungen jedoch entgegen, sodass eine entsprechende teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Regionalplan Mittelhessen 2010:

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 raumordnerisch als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ sowie überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt.

Entsprechend der raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-1 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 umfassen die in der Plankarte des Regionalplanes als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung“ die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen. Nach dem raumordnerischen Grundsatz 5.2-2 soll in den „Vorranggebieten Siedlung“ schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden.

Weiterhin sollen nach dem raumordnerischen Grundsatz 6.1.3-1 in den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ entspricht einem Grundsatz der Raumordnung und ist im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen.



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes ermöglicht aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung allenfalls auf bislang baulich nicht genutzten Flächen in geringem Umfang eine entsprechende Kaltluftproduktion. Da es sich im Zuge der vorliegenden Planung im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung vorhandener Bebauung und Nutzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung handelt, sind grundsätzlich keine erheblichen zusätzlichen negativen klimatischen Effekte innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 kann im Zuge der vorliegenden Planung demnach entsprochen werden. Die Planung ist auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Derzeitige Nutzung:

Der Bereich des Plangebietes umfasst die vorwiegend aus Wohngebäuden in Form von freistehenden Einzelhäusern bestehende Bebauung mit zugehörigen Hausgärten sowie vereinzelt gewerbliche und freiberufliche Nutzungen sowie die bestehenden Straßen und Wegeverbindungen.

Topografie:

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhenniveau zwischen rd. 155 m über Normalhöhennull (ü.NHN) entlang der Landesstraße L 3451 im Norden und rd. 190 m ü.NHN nördlich der Straße An den Fichten im Süden des Plangebietes. Das natürliche Gelände steigt somit ausgehend von Norden nach Süden hin zum Teil deutlich an.

Innenentwicklung und Bodenschutz:

Das Plangebiet umfasst den gewachsenen Siedlungsbereich innerhalb der geschlossenen Ortslage des Stadtteils Steindorf und somit eine nahezu vollständig bebaute Fläche, sodass es sich vorliegend planerisch nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen im bisherigen Außenbereich handelt. Bis auf wenige noch unbebaute Grundstücke, die überwiegend als Hausgärten genutzt werden, ist der gesamte Bereich des Plangebietes erschlossen und bebaut sowie bereits zu einem entsprechenden Anteil versiegelt und baulich genutzt.

	Im Zuge der vorliegenden Planung sollen demnach keine Bauflächen neu ausgewiesen, sondern vielmehr die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebietes geschaffen und eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen formuliert werden. Auch werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant, sodass Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur nicht berührt sind. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt.
Umweltprüfung:	Für die Belange des Umweltschutzes wird zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Landschaftspflegerische Wertung:	Das Plangebiet setzt sich überwiegend aus bereits bebauten und vorwiegend als Wohngebiet genutzten Flächen zusammen. Die Strukturvielfalt der vorhandenen Hausgärten reicht von strukturarm bis strukturreich. Hervorzuheben ist an dieser Stelle das innerhalb des Plangebietes vorhandene Extensivgrünland, das als Lebensraumtyp (LRT) 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ (Erhaltungsstufe C) angesprochen werden kann sowie die einseitigen Baumreihen im Bereich der Hauptstraße. Beide Biotoptypen sind gesetzlich geschützt. Weiterhin können im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung auf den privaten Grundstücksflächen vorhandene Streuobstbestände gesetzlich geschützte Biotope darstellen. Die im Eingriffsbereich vorhandenen Biotoptypen besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe (versiegelte und bebaute Flächen) über mittlere (strukturarme Hausgärten) bis erhöhte (strukturreiche Hausgärten, großkroniger Baumbestand, einseitige Baumreihen, Extensivgrünland) ökologische Wertigkeit.
Kompensationsmaßnahmen:	Die Eingriffsregelung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.
Erschließung und Anbindung:	Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße L 3451, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen und weiterführend auch über die Bundesautobahnen BAB 480 und BAB 45 eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die innerhalb des Plangebietes sowie in räumlicher Nähe bestehenden Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche Erschließung ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Landesstraße L 3451 im Norden über die zwei bestehenden Anbindungsknotenpunkte zur Hauptstraße im Westen und zur Bergstraße im Osten des Plangebietes. Die innere Erschließung über die bestehenden Straßen ist ebenfalls bereits Bestand. Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Lage unmittelbar südlich der Landesstraße L 3451 im gesamten nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich, der außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone und der hieran anschließenden Baubeschränkungszone.

Immissionsschutz:

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Auch wenn der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG bei der Überplanung bestehender Siedlungsbereiche nicht unmittelbar maßgeblich ist, kann diesem mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Darstellung von Wohnbauflächen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Im Hinblick auf die von der Landesstraße L 3451 ausgehenden Verkehrslärmeinträge in das Plangebiet ist festzuhalten, dass es sich im Zuge der vorliegenden Planung nicht um eine erstmalige Ausweisung von Flächen für eine städtebauliche Entwicklung im Nahbereich zu bestehenden maßgeblichen Emissionsquellen handelt, sondern vielmehr um die bestandsorientierte Überplanung vorhandener Bebauung und Nutzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung, sodass mithin kein planinduzierter Immissionskonflikt geschaffen oder verstärkt wird. So kann den maßgeblichen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bis zum Lärmpegelbereich III noch mit handelsüblichen Bauteilen bzw. Fenstern, die aufgrund der Anforderungen zur Energieeinsparung ohnehin vom Bauherrn zu wählen sind, entsprochen werden, während die einschlägige DIN 4109 auch ohne hierauf basierende Vorgaben zum passiven Schallschutz durch die Nachweisberechtigten eigenverantwortlich in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten ist. Demnach wird darauf hingewiesen, dass die Außenbauteile der Gebäude im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmeinträgen bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm grundsätzlich entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109 sowie Abschnitt 7 dieser Norm auszulegen sind.

Im Hinblick auf die nördlich der Hauptstraße im Westen des Plangebietes gelegene Autowerkstatt werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan Regelungen für einen sogenannten erweiterten Bestandsschutz getroffen und es wird festgesetzt, dass Erneuerungen der baulichen Anlagen der bestehenden Autowerkstatt allgemein zulässig sind. Erweiterungen und Änderungen der baulichen Anlagen der bestehenden Autowerkstatt sind hingegen nur ausnahmsweise unter der Voraussetzung zulässig, dass sich die von den erweiterten oder geänderten Anlagen ausgehenden Emissionen nicht erhöhen und der Betrieb das Wohnen nicht wesentlich stört.

	Demnach soll die hier bestehende und als solche ausgeübte gewerbliche Nutzung aufgrund der Überplanung nicht auf einen reinen Bestandsschutz zurückfallen, der dann grundsätzlich auch aus städtebaulicher Sicht unerheblichen Erneuerungen sowie im Hinblick auf das Emissionsverhalten nicht nachteiligen Erweiterungen und Änderungen des Gebäudebestandes entgegensteht. Hierfür spricht auch die gewachsene städtebauliche Situation und die Randlage des Grundstückes im Übergangsbereich zur Landesstraße und weiter westlich gelegenen gewerblichen Nutzungen sowie der Umstand, dass im Zuge der getroffenen Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz grundsätzlich keine erhebliche immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation verfestigt oder sogar neu geschaffen wird.
Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange:	Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Weiter nördlich des Plangebietes befindet sich jedoch das Überschwemmungsgebiet der Lahn (HQ 100) sowie das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem).
Altlasten/Hinweise:	Im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS-AG) als Bestandteil der Altflächendatei des Landes Hessen ist unter der Nr. 532.023.080-001.048 (Hauptstraße 16) und der Nr. 532.023.080-001.011 (Hauptstraße 56) sowie der Nr. 532.023.080-001.012 (Hauptstraße 66) jeweils ein Altstandort registriert. Aufgrund der Vornutzung dieser Altstandorte ist davon auszugehen, dass auf den Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit bei den bisher nicht erkundeten Altstandorten um altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Sollte im Bereich der Altstandorte bei Baumaßnahmen in den Boden eingegriffen werden, sind zunächst die vorliegenden Informationen zu den Altstandorten zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind weitere Recherchen und umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind dem Bauordnungsamt der Stadt Wetzlar vorzulegen. Im Zuge von Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen und auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Die Bewertung der Bodenverunreinigungen bzw. Bodenveränderungen beruht auf der jeweiligen Nutzung der Fläche. Bei sensiblen Nachnutzungen wie Wohnbebauung, Nutzgärten und Kinderspielflächen ist eine erneute Beurteilung der Schadstoffsituation erforderlich, wofür gegebenenfalls eine Nachuntersuchung notwendig werden kann. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich den zuständigen Behörden zur Prüfung anzuzeigen. Darüber hinaus treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffe enthalten können. Aushubarbeiten sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen grundsätzlich sehr sorgfältig auszuführen. Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen.

Mögliche Schadstoffbelastungen im Untergrund sind außerdem auch bei der Anlage von versickerungsfähigen Oberflächen und bei der Herstellung von Pflanzflächen zu berücksichtigen. Insbesondere zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bzw. von Böden mit hoher Funktionalität sowie zum Schutz noch vorhandener, bisher kaum anthropogen veränderter Böden wird im Rahmen von Baumaßnahmen empfohlen, eine bodenkundliche Baubegleitung hinzuzuziehen. Die rechtlichen Vorgaben und fachlichen Anforderungen an den Bodenschutz sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

Amt für Stadtentwicklung
Stand: 21.07.2026