

## Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wetzlar (WNZ vom 29.03.2025)

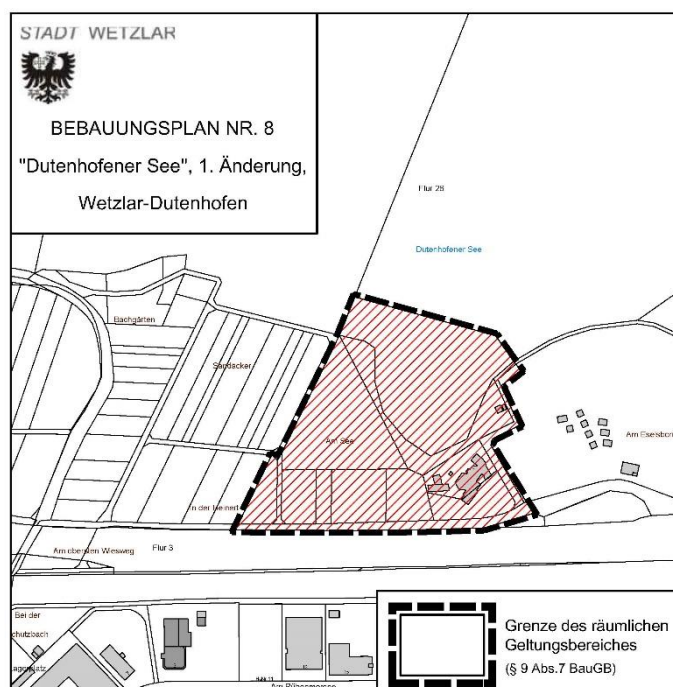
### Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

### Bebauungsplan Dutenhofen Nr. 08 „Dutenhofener See“, 1. Änderung

### hier: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 13.11.2024 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des o. g. Bebauungsplanes beschlossen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung des Bebauungsplans an die tatsächliche Entwicklung im Bereich der Gaststätte. Die bauliche und sonstige Nutzung entspricht in der Gesamtbetrachtung den Inhalten des derzeitigen Bebauungsplans von 1981, jedoch bestehen stellenweise Abweichungen zwischen der räumlichen Zuordnung der vorhandenen Nutzungen und den Festsetzungen des Bebauungsplans. Gegenstand der Änderung ist es, den Bestand planungsrechtlich abzusichern und eine weitere Entwicklung durch den Bau eines neuen Veranstaltungsgebäudes zuzulassen und städtebaulich zu ordnen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Dutenhofen zwischen der B 49 und dem Dutenhofener See. Östlich des Plangebietes liegt der Campingplatz Dutenhofen und südlich eine Einbahnstraße mit dem Namen "Dutenhofener See" sowie die B49 und die Bahnstrecke zwischen Wetzlar und Gießen. Westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst rund 33.800 m<sup>2</sup>. Der nachfolgende Lageplan stellt den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes dar.



Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit von **Montag, 07.04.2025 bis einschließlich Freitag, 16.05.2025** im Internet unter der Adresse [www.wetzlar.de/bauleitplanung](http://www.wetzlar.de/bauleitplanung) veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt während dieses Zeitraums eine öffentliche Auslegung der oben

genannten Unterlagen im Foyer des Neuen Rathauses, Ernst-Leitz-Straße 30, 35578 Wetzlar. Die Einsichtnahme ist während der Öffnungszeiten des Neuen Rathauses sowie nach Vereinbarung möglich. Es besteht dort die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Auskünfte zur Planung erteilt das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar; um Terminvereinbarung wird gebeten.

Während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf vorgebracht werden. Es wird darum gebeten, dass Stellungnahmen elektronisch unter Angabe von Namen und postalischer Adresse an *stadtentwicklung@wetzlar.de* übermittelt werden. Schriftliche Stellungnahmen können auch an nachfolgende Adresse geschickt werden: Magistrat der Stadt Wetzlar, Amt für Stadtentwicklung, Ernst-Leitz-Straße 30, 35578 Wetzlar.

Es ist kein wichtiger Grund bekannt, der eine Verlängerung des Offenlegungszeitraumes im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfordert.

### **Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:**

1) Fachplanungen in Form des Landschaftsplanerischen Beitrages (Biotoptypenkartierung) sowie einer Natura 2000-Veträglichkeitsprognose für das FFH-Gebiet „Lahnaue zwischen Atzbach und Gießen“ (DE 5417-301) und für das VSG „Lahnaue zwischen Atzbach und Gießen“ (DE 5417-401);

2) Fachplanung in Form des Umweltberichts mit Informationen und Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Boden und Wasser, Klima und Luft, Fläche, Kultur- und Sachgüter, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild und deren Wechselwirkungen untereinander – gegliedert nach den Punkten Beschreibung und Bewertung;

a. Pflanzen

Beschreibung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen mit der Feststellung, dass es durch die Planung zum Verlust eines Einzelbaumes kommt und es sich um ziemlich geringe Umweltauswirkungen handelt.

b. Tiere und biologische Vielfalt

Für die Tierwelt haben im Wesentlichen die Gehölzstrukturen und die Wasserfläche des Plangebietes Bedeutung, diese bleiben aber, mit Ausnahme eines Einzelbaumes, erhalten.

c. Boden und Wasser

Beschreibung der Geologie, natürlichen Funktion, Archivfunktion, Empfindlichkeiten und Vorbelastungen. Daraus resultiert, dass dem Schutzgut Boden im Plangebiet überwiegend keine, abschnittsweise eine mittlere Bedeutung zukommt. Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da es am Dutenhofener See zu keinen Änderungen kommen wird.

d. Klima und Luft

Für den Klimahaushalt übernimmt das Plangebiet durch die Gehölze lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Diese bleiben im Wesentlichen erhalten und werden durch weitere Pflanzungen ergänzt.

e. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Lage am Dutenhofener See mit Liegewiese und Gehölzen sowie die vorhandenen Gebäudestrukturen bestimmt. Weitreichende Blicke sind in Richtung Norden über den See möglich.

f. Schutzgut Mensch

Auf den Menschen haben sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie z.B. die Land- und Forstwirtschaft Auswirkungen. Im Ergebnis weist das Plangebiet eine mittlere Bedeutung auf.

g. Kultur- und Sachgüter

Beschreibung, dass Kultur- und Sachgüter im Plangebiet von geringer Bedeutung sind.

h. Fläche

Beschreibung, dass 37 m<sup>2</sup> derzeit unversiegelte Fläche überprägt werden

3) naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Maßnahmenbeschreibung;

4) Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Privatpersonen zu folgenden Themenkomplexen:

a. Hinweis, dass das Plangebiet teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Lahn“ liegt.

b. Hinweis, dass ein wasserrechtlicher Antrag auf Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG bei der Abteilung Wasser- & Bodenschutz beim zuständigen Lahn-Dill Kreis zu stellen ist.

c. Hinweis, dass in der Nähe des Planungsraumes das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“, das Naturschutzgebiet „Westspitze Dutenhofener See“ und das Naturschutzgebiet „Lahnaue zwischen Atzbach, Dutenhofen und Heuchelheim“ liegt. Eine direkte Betroffenheit liegt nicht vor.

d. Hinweis, dass die Lärmimmissionen von Veranstaltungen berücksichtigt werden müssten und dass zu dem im Umweltbericht erwähnten Schutzgut Mensch auch die BürgerInnen von Heuchelheim gehören.

5) Gutachten

a. Immissionsprognose

Die Unterlagen können während der Offenlegung eingesehen werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Die zum Bauleitplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen werden in öffentlicher Sitzung beraten und somit personenbezogene Daten, soweit sie für das Bauleitplanverfahren erforderlich sind, der Stadtverordnetenversammlung und mithin der Öffentlichkeit u. a. im Internet zur Verfügung gestellt. Die einschlägigen personenbezogenen Daten werden gesondert verarbeitet. Die Verarbeitung erfolgt von der übrigen Verwaltung der Stadt Wetzlar personell und organisatorisch getrennt. Es erfolgt keine Nutzung dieser personenbezogenen Daten durch eine andere Stelle für andere Verwaltungszwecke oder eine Übermittlung an eine andere Stelle bis auf das beauftragte Planungsbüro.

Wetzlar, 29.03.2025

Der Magistrat der Stadt Wetzlar  
Dr. Viertelhausen, Bürgermeister