

Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 297

„Am Lahnberg“

1. Änderung

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 08.04.2016).

Wetzlar und Linden, den 06.06.2016

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Anja Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

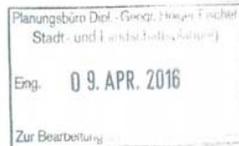
Stellungnahmen mit Anregungen

Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar (06.04.2016)
Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, FD Landwirtschaft und Forsten (17.03.2016)
Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, FD Wasser und Bodenschutz (08.04.2016)
Naturschutzverbände Lahn-Dill-Kreis (08.04.2016)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (24.03.2016)
Regierungspräsidium Gießen (07.04.2016)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Herr Lars Müller, Vor der Warte 17, 35578 Wetzlar (06.05.2016)
Herr Lars Müller, Vor der Warte 17, 35578 Wetzlar (12.05.2016)



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

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Aktenzeichen	P22	Stadt Wetzlar-Wetzlar, B-Plan Nr. 297, Am Lahnberg
Bearbeiter/in	Herr Weber	
Durchwahl	-22	
E-Mail	Manfred.Weber@forst.hessen.de	
Fax	-27	
Ihr Zeichen	Adler/Gerhard	
Ihre Nachricht vom	02.03.2016	
Datum	06.04.2016	

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“, 1. Änderung sowie 70. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. b. Bauleitplanung gebe ich aus der Sicht der Unteren Forstbehörde beim Hess. Forstamt Wetzlar folgende Stellungnahme ab:

I. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Forstliche Belange werden nicht berührt.

II. Bauungsplan „Am Lahnberg“:

1. Dem Plangebiet ist in südwestlicher Richtung hin Wald im Sinne des § 2 Hess. Waldgesetz vor gelagert. Bei den Waldflächen handelt es sich um Privatwald auf den Parzellen Gemarkung Wetzlar, Flur 32, Flst. Nr. 66, Nr. 67, Nr. 128/6 und Nr. 7/4.
2. Zur Vermeidung von Gefahren durch umstürzende Bäume halte ich auf Grund der Bestockung, der Ertragslage und der Topografie einen Waldabstand von der südwestlichen Baugrenze des Plangebietes hin zu den bereits bestehenden Waldflächen (Flst. Nr. 66, 67, 128/6, 7/4) von 20 Metern für erforderlich. Von daher darf ich Sie bitten, die Baugrenze zur Vermeidung von Gefahren sowie zur Vermeidung von Bewirtschaftungerschwernissen der angrenzenden Waldflächen entsprechend zurück zu nehmen.
3. Ebenso weise ich darauf hin, dass die Erschließungsstraße (Parzelle Nr. 132/7, Verlängerung der

Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar (06.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung zur Rücknahme der Baugrenzen zur Einhaltung eines Waldabstandes wird jedoch nicht entsprochen.

Die Lage der angesprochenen südwestlichen Baugrenze innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entspricht den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 und wird im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen. Zu den Privatwaldflächen in der Flur 32 besteht durch den seitlichen Grenzabstand der Baugrenze sowie der vorgelagerten Verkehrsfläche bereits ein räumlicher Abstand von mehr als 10 m, der somit zwar unterhalb der angeregten 20 m liegt, jedoch besteht für die Forderung eines Waldabstandes seit der Novellierung der Hessischen Bauordnung (HBO) 2002 keine Rechtsgrundlage mehr. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die Nutzung der Verkehrsfläche bauplanungsrechtlich nicht eingeschränkt wird.



Hessen-Forst
Landesbetrieb nach § 26
Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
Forstamt Wetzlar
Hörnsheimer Eck 11A
35578 Wetzlar

Kontakt
Telefon: 06441/67901-0
Telefax: 06441/67901-27
FAWetzlar@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung
HCC HFForst
Helaba
Kto.: 100 23 69 BLZ: 500 500 00
IBAN: DE7750050000001002369
BIC: HELADEF3333

Leitung
Harald Dersch

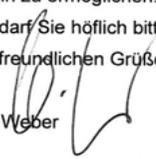


Straße „Am Feldkreuz“) auch weiterhin für Zwecke des Waldschutzes als auch für forstbetriebliche Zwecke (z. B. Holzabfuhr, Holzernte) genutzt werden muss. Ich darf Sie bitten, dieses auch weiterhin zu ermöglichen.

Ich darf Sie höflich bitten, den forstlichen Belangen zu folgen.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. Weber





Landrat des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str.16
35440 Linden



**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg", 1. Änderung und 70. Änderung
des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar**
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Am Lahnberg“ sollen Flächen die bisher als interne Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 297 von 2006 dienen zu privaten Hausgärten umgenutzt werden. Der Ersatz für die wegfallenden Ausgleichsflächen soll auf landwirtschaftlichen Flächen, durch Anlage von Streuobstwiesen, geschaffen werden.

1. Der Umwidmung landwirtschaftlicher Nutzfläche zur Anlage privater Hausgärten wird ausdrücklich nicht zugestimmt.
2. Zu den weiteren Änderungen des Bebauungs- und des Flächennutzungsplanes bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen oder Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Kütke

Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten
Datum:
2016.03.17
Aktenzeichen:
24.1-30.06.1 und 30.06.2
Am Lahnberg, Wetzlar-
Wetzlar
Ansprechpartner(in):
Herr Kütke
Telefon Durchwahl:
06441 407-1777
Telefax Durchwahl:
06441 407-1075
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 4.142
Telefonzentrale:
06441 407-1764
E-Mail:
Bernd.Kuethe@lahn-dill-kreis.de
E-Mail zentral:
info-ai@lahn-dill-kreis.de
Internet:
www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
02.03.2016
Ihr Zeichen:
Adler/Gerhard

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
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

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, FD Landwirtschaft und Forsten (17.03.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 sollen insbesondere die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsflächen A und B) im Bereich der Teilfläche A als nicht überbaubare Grundstücksflächen dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und im Bereich der Teilfläche B als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Flächen umgewidmet werden, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden oder hätten genutzt werden können. Der Hinweis betrifft insofern die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, da der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar zumindest für diesen Bereich bislang noch *Landwirtschaftliche Flächen* darstellt und dies im Zuge der 70. Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 entsprechend angepasst werden soll. Hierbei darf jedoch nicht verkannt werden, dass für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und die Zulässigkeit von Vorhaben bereits die Festsetzungen des bisherigen rechtswirksamen Bebauungsplanes maßgeblich sind (d.h. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als interne Ausgleichsflächen A und B) und bereits durch diese Festsetzungen eine landwirtschaftliche Nutzungen der Flächen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen ist. Auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes kommt es hierbei letztlich nicht an. Auch führt die vorliegende Bauleitplanung demnach zu keiner Einschränkung landwirtschaftlicher Nutzungen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Vorgang: Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 297 'Am Lahnberg'
1. Änderung sowie 70. Änderung
Flächennutzungsplan in Wetzlar, Gemarkung Wetzlar,
Flur-Flurstück 32-13/19, 32-13/20, 32-13/21, 32-13/22,
32-13/23, 32-132/2, 32-132/3, 32-132/4, 32-132/5, 32-
132/6

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wird im Hinblick auf die Belange der Abwasserentsorgung und des Bodenschutzes folgendes festgestellt:

1. Wasserschutzgebiete

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

2. Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gewässer und deren Uferlandstreifen werden nicht berührt.

3. Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Ein entsprechender Hinweis ist nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

26.2 FD Wasser-
und Bodenschutz

Datum:
08.04.2016
Unser Zeichen:
26.2/2016-BEW-23-005
Ansprechpartner(in):
Frau Köhler
Telefon Durchwahl:
06441 407-17 48
Telefax Durchwahl:
06441 407-10 65
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 3.067
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
silke.koehler@lahn-dill-kreis.de
Internet:
<http://www.lahn-dill-kreis.de>

Ihr Schreiben vom:
02.03.2016

Ihr Zeichen:
Adler/ Gerhard
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
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

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, FD Wasser und Bodenschutz (08.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde zur weitergehenden Berücksichtigung bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

4. Wasserversorgung, Abwasserableitung

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

5. Verwertung von Oberflächenwasser

Im Schriftteil und den Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes sind bereits Hinweise hierzu enthalten, wir bitten jedoch folgende Ergänzung vorzunehmen:

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens nicht eintritt. Sofern eine Verunreinigung des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen ist, die über das natürliche Ausmaß hinausgeht, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser, aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig ist.

Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,5m zum höchstgelegenen Schicht- bzw. Grundwasserleiter einhalten. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist der Grundwasserabstand und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Entsprechende Hinweise bitten wir in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

6. Bodenschutz

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes nicht enthalten.

Im Hinblick auf die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (vom 17.03.1998, BGBl. 1 S. 502, in der derzeit gültigen Fassung) sind folgende, bodenschutzrechtliche Anforderungen an den Bebauungsplan und die danach zulässigen Bauvorhaben zu stellen:

1. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sind die zu versiegelnden Flächen auf das unumgängliche notwendige Ausmaß zu begrenzen.
2. Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzuschleppen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebten Boden, insbesondere bei der Herstellung von Baugruben, ist zu vermeiden.
3. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen.
4. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Da nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes auf Grund der baurechtlichen Vorgaben keine gesonderte Baugenehmigung nach Hess. Bauordnung mehr erforderlich wird, wenn die Bauvorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen, sind die vorgenannten Anforderungen des Bodenschutzes in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird entsprochen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden entsprechende Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser und zu den einschlägigen diesbezüglichen Vorgaben in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bereits im Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplanes waren entsprechende Hinweise zum Bodenschutz enthalten. Zudem werden auch im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, das Maß der zulässigen Versiegelung zu begrenzen. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass die vorgebrachten Hinweise mangels Rechtsgrundlage nicht unmittelbar als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes demnach kein weiterer Handlungsbedarf, jedoch werden zur Klarstellung weitergehende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Im Übrigen bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die von der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises zu beurteilenden wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



Silke Köhler

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

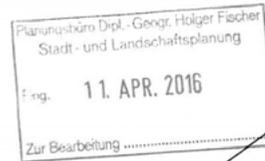
**Naturschutzverbände des
Lahn-Dill-Kreises und der
Stadt Wetzlar**

HGON / BUND / NABU / BVNH / SDW / LJV / VHS / DGWW

☒ Verb. LDK u. Wz, Jörg Thomaka, Gebr.-Grimm-Str.16, 35614 Aßlar

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden



Jörg Thomaka
Gebrüder-Grimm-Straße 16
35614 Aßlar
E-Mail:
Jorg.ThomakaJ@forst.hessen.de
Tel.: 06441 / 87301

Aßlar, den 08. April 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg", 1. Änderung, Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar;

**Ihr Schreiben vom 02.03.2016, Az. Adler / Gerhard;
Stellungnahmen der Verbände vom 26.04.2005 und 16.12.2005;**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar nehmen zu dem vorliegenden Planentwurf wie folgt Stellung:

1. In den o. a. Stellungnahmen wiesen die Naturschutzverbände darauf hin, dass aufgrund der sehr sichtexponiert Lage des Plangebietes geeignete Maßnahmen zur Einbindung des neu entstehenden Ortsrandes festgesetzt werden sollten (Eingriffsminimierung).
2. Den Hinweisen und Empfehlungen der Verbände folgt der damalige Planentwurf und die aktuellen Änderung nicht.
3. Die Ergebnisse einer solchen Planung (weithin sichtbarer Bebauung, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Naherholungsfunktion) sind nun gut erkennbar.
4. Die Neubebauung stellt sich als Fremdkörper in der Landschaft dar und ist durch die verbliebenen Gartenflächen kaum in das Landschaftsbild einzubinden.
5. Die nun vorgesehene Änderung verhindert nun auch eine landschaftsgerechte Einbindung im Süden des Planungsraumes.
6. Die zur Gestaltung der Gartenflächen festgesetzten Maßnahmen werden hier kaum Wirkung entfalten, zudem ist anzunehmen, dass eine Durchsetzung gegenüber den Grundstückseigentümern kaum erfolgen wird.

Naturschutzverbände Lahn-Dill-Kreis (08.04.2016)

Beschlussempfehlungen

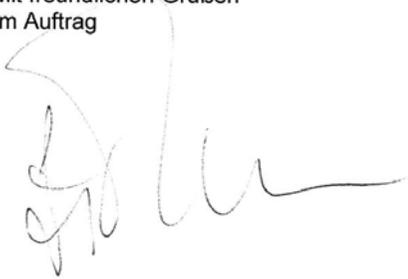
Zu 1 bis 4: Die Hinweise zur Planungskonzeption und zum Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5 bis 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Jedoch werden auch im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt. Die angesprochene derzeit weithin sichtbare Bebauung folgt insbesondere dem Umstand, dass die bereits gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen überwiegend noch nicht umgesetzt wurden, nicht zuletzt da die jeweiligen Baumaßnahmen an sich noch nicht abgeschlossen sind.

7. Aus Sicht der Verbände sollte der Planungsträger weiterhin auf eine geeignete Einbindung des Ortsrandes hinwirken (Schaffung von Pflanzgebotsflächen im Osten und Süden des Planungsraumes).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jörg Thomaka', written in a cursive style.

Jörg Thomaka



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
Wz 357-2016
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 03.03.2016
Ihr Ansprechpartner: Rene Bennert
Zimmernummer: 3.52
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail: Rene.Bennert@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de
Datum: 24.03.2016

**Wetzlar, "Am Lahnberg", Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 297 - 1. Änderung sowie 70. Änderung des Flächennutzungsplanes, Az.: Adler / Gerhard
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen 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 Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (24.03.2016)

Beschlussempfehlungen**Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes waren entsprechende Hinweise zur Lage des Plangebietes innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes sowie auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen in den Planunterlagen enthalten. Die bisherigen Hinweise werden nunmehr ergänzt und aktualisiert. Der als Anlage zur Stellungnahme beigefügte Übersichtsplan wird in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen und Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

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

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

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

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

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

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

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt. Auf diesen Flächen sind keine weiteren Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

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

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

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

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

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

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

- 3 -

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

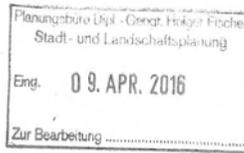
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Rene Bennert



Anlage zum Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/43-2014/14
Dokument Nr.: 2016/68231
Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Adler/Gerhard
Ihre Nachricht vom: 02.03.2016
Datum: 07. April 2016

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ in der Kernstadt

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 02.03.2016, hier eingegangen am 04.03.2016

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. Der Bereich des Wohngebiets „Am Lahnberg“ wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt. Die geplante Ausweisung von Hausgärten ist mit dieser Darstellung vereinbar.
2. Der Bereich der nunmehr extern geplanten Ausgleichsflächen ist im RPM 2010 als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* enthalten. Das geplante Anlegen einer Streuobstwiese ist mit diesen Gebietskategorien grundsätzlich vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

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

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. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

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



Regierungspräsidium Gießen (07.04.2016)

Beschussempfehlungen

Obere Landesplanungsbehörde

Zu 1 und 2: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Grundwasser, Wasserversorgung

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiterin: Frau Schreiner, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4183

4. Durch die Änderung des o.g. Bebauungsplanes werden die von hier aus zu vertretenden Belange nicht berührt. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken..

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Ebadie, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4213

5. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Am Lahnberg“ bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.
6. Die ordnungsgemäße Entwässerung des Baugebietes kann durch den Anschluss an die bestehenden Kanalisationsanlagen des Ortsteils Wetzlar sichergestellt werden
7. Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262

8. In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt u. Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

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

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem GewerbeRegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Stumpf, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4368

9. Nach meiner Aktenlage wird keine Abfallentsorgungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG betroffen. Abfallwirtschaftliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

10. Zur o. g. B-Planänderung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6 und 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz II

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Ebert / Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4516/-4533

11. Aus Sicht des von mir zu vertretenden Belangs des Altbergbaus spricht grundsätzlich nichts gegen die Darstellung als nicht überbaubare Grundstücksfläche. Ich sehe keine akute Gefahr für Leib und Leben. Ich bitte den Hinweis zu übernehmen, dass bei der Errichtung von Nebenanlagen im Bereich über dem Stollen, eine größere Gefahr von setzungsbedingten Schädigungen besteht. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass eine Errichtung von Geothermiesonden im Planungsbereich wegen des Altbergbaus nicht für genehmigungsfähig gehalten wird.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

12. Bezüglich der oben genannten Bauleitplanung der Stadt Wetzlar werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde

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

13. Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

14. Die o.g. Änderung des Bebauungsplanes betrifft forstliche Belange. Außerhalb des Geltungsbereiches im Südwesten (Flur 32, FlSt. 66, 67, 128/6 und 7/4) befindet sich Wald i. S. d. § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG).
15. Der zu geringe Sicherheitsabstand zwischen den Gehölzen auf o.g. Flurstücken und der geplanten Baugrenzen birgt daher erhebliche Gefahren für Mensch und Bauwerk (umstürzende Bäume). Ich empfehle daher die Baugrenze des Geltungsbereiches parallel zum Waldrand mit einer ausreichenden Entfernung (25 m) zu legen.

Bauleitplanung

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

Planungsrechtlicher Hinweis

16. Für den weiteren Verfahrensablauf möchte ich vorsorglich darauf hinweisen, dass nach der Rechtsprechung (*Bayer. VGH, Urteil v. 13.12.2012 – 15N 08.1561 - / BVerwG, Urteil v. 18.07.2013 – 4 CN 3/12 -*) der Hinweis auf einen Umweltbericht und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden und Verbände nicht den Voraussetzungen an eine Bekanntmachung der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen genügt. (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verpflichtet dazu, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren.

Bergaufsicht

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Landwirtschaft

Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde

Zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Forstbehörde

Zu 14 und 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung zur Rücknahme der Baugrenzen zur Einhaltung eines Waldabstandes wird jedoch nicht entsprochen.

Die Lage der angesprochenen südwestlichen Baugrenze innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entspricht den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 und wird im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen. Zu den Privatwaldflächen in der Flur 32 besteht durch den seitlichen Grenzabstand der Baugrenze sowie der vorgelagerten Verkehrsfläche bereits ein räumlicher Abstand von mehr als 10 m, der somit zwar unterhalb der angeregten 25 m liegt, jedoch besteht für die Forderung eines Waldabstandes seit der Novellierung der Hessischen Bauordnung (HBO) 2002 keine Rechtsgrundlage mehr. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Bauleitplanung

Zu 16: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bekanntmachung der Entwurfs offenlegung erfolgt in der gesetzlich vorgeschriebenen und auch durch die neuere Rechtsprechung bestätigten Form.

risieren. Dabei erstreckt sich das Bekanntmachungserfordernis auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in den Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde jedoch für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.

Dies ist bei der Bekanntmachung der Offenlage nach § 3(2) BauGB zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

Von: Lars Mueller [mailto:l.mueller@pbgm.de]
Gesendet: Freitag, 6. Mai 2016 10:50
An: Rosenberger, Heike; Liebich, Silvia; Wein, Tobias
Cc: Junker, Gunda
Betreff: Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg", ST Wetzlar, 1. Änderung - Einleitungsbeschluss

Sehr geehrte Damen und Herren,

Betreff: Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg", ST Wetzlar, 1. Änderung - Einleitungsbeschluss - Anlage/n: Antrag der „Planungsgemeinschaft Vor der Warte“ Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ (Plan in M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“, M 1:1000

1. Mit Verwunderung habe ich festgestellt, dass Sie einen Einleitungsbeschluss für die og B-Planänderung getroffen haben, ohne meine Zustimmung als direkt Betroffenen dafür eingeholt zu haben.
2. Ich bin der Planungsgemeinschaft nicht beigetreten.
3. Die B-Plan Änderungen wurden mir vor dem Einreichen nicht vorgelegt.
4. Das Verfahren ist aus meiner Sicht somit formal nicht zulässig.
5. Sollten mir Kosten aus dem laufenden Verfahren oder Folgekosten entstehen, werde ich zur Abwendung dieser gezwungen sein, entsprechende Mittel einzusetzen.

Freundliche Grüße
Lars Müller
Vor der Warte 17
D-35578 Wetzlar
Tel +49.6441.770 75 25
Mobil +49.170.381 45 18

Herr Lars Müller, Vor der Warte 17, 35578 Wetzlar (06.05.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 folgt insbesondere dem Wunsch der Planungsgemeinschaft Vor der Warte, die auf den rückwärtigen Grundstücksteilen festgesetzten Ausgleichsflächen als Hausgärten zu nutzen und zu diesem Zweck auch Grundstückseinfriedungen zu errichten. Da die sachgerechte Neuregelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, die eine Umsetzung der Kompensationsverpflichtung vereinfacht, auch im öffentlichen Interesse der Stadt Wetzlar liegt, wurde daraufhin das Verfahren zur entsprechenden Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2006 eingeleitet. Hierbei wurden die verfahrensrechtlichen Vorschriften und Anforderungen des Baugesetzbuches und der Hauptsatzung der Stadt Wetzlar beachtet; die Vorgehensweise ist ohne weiteres städtebaurechtlich zulässig. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass auch dem Einwender im Zuge der Bebauungsplan-Änderung Vorteile bei der künftigen Nutzung seines Baugrundstückes entstehen. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren einschließlich der Neuregelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden im Übrigen von der Planungsgemeinschaft Vor der Warte getragen, der der Einwender nicht beigetreten ist, sodass diesbezüglich wohl auch keine Kosten entstehen.

Von: Lars Mueller [mailto:l.mueller@pbgm.de]

Gesendet: Donnerstag, 12. Mai 2016 17:02

An: Wunderlich, Grischa

Cc: Junker, Gunda

Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg", ST Wetzlar, 1. Änderung - Einleitungsbeschluss

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

vielen Dank für das klärende Gespräch am heutigen Vormittag. Den B-Plan Änderungsentwurf wollten Sie mir per Postweg zukommen lassen.

So wie ich Ihre Erläuterungen verstanden habe, beinhaltet der jetzige Änderungsentwurf lediglich die Zaunherstellung und Reduzierung der Pflanzverpflichtungen, jedoch sind Nebenanlagen und Flächenveränderungen des Grünlandes nach wie vor ausgeschlossen.

Ich bitte um Prüfung inwieweit meine folgende Ergänzungen bereits in den B-Plan Änderungsantrag mit eingeflossen sind und ob diese im weiteren Verfahren Zustimmung finden.

1.

Die im gültigen B-Plan aufgeführten Pflanzungen sind in vollem Umfang umzusetzen, weitere individuelle Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Garten-Grabland wird gestattet.

2.

Zur Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen ist es erlaubt eine Garten-Gerätehaus in Holzbauweise mit einer max. Größe von 2 x 3 m (jeweils Außenwandlänge) und einer Höhe von 2,20 m herzustellen.

3.

Ein Stück zusammenhängende Terrassenfläche vom max. 25 m ist im Bereich der Ausgleichsfläche A gestattet, eventuell errichtete Windschutzelemente dürfen max. 2.0 hoch sein.

4.

Zuwegungen mit einer max. Breite von 80 cm zur Terrasse und Garten-Gerätehaus und eventuelle Stufen zur Überwindung der Geländegeometrie, aus künstlichen Materialien, sind zulässig.

5.

Sonstige Nebenanlagen sind, wie im gültigen B-Plan bereits dargelegt nicht gestattet.

6.

Natursteinstützmauern bis in eine Höhe von 1,5 m zur Geländemodellierung sind zulässig.

7.

Holzlager für Kaminholz sind in der Ausgleichsfläche A gestattet.

Gerne tel. wir dazu. Frau Junker habe ich mit einkopiert.

Freundliche Grüße kind regards

Lars Müller

Vor der Warte 17

35578 Wetzlar

Tel +49.170.381 45 18

Herr Lars Müller, Vor der Warte 17, 35578 Wetzlar (12.05.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 folgt insbesondere dem Wunsch der Planungsgemeinschaft Vor der Warte, die auf den rückwärtigen Grundstücksteilen festgesetzten Ausgleichsflächen als Hausgärten zu nutzen und zu diesem Zweck auch Grundstückseinfriedungen zu errichten. Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen werden daher entsprechend angepasst und auch der naturschutzrechtliche Ausgleich neu geregelt.

Zu 2 bis 7: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 297 wird die bislang als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte interne Ausgleichsfläche B in private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgärten umgewidmet, sodass die künftigen Gartenbereiche bauplanungsrechtlich gesichert, aber gleichzeitig auch von einer Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden können. Ergänzend wird daher festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, um somit eine über das bislang zulässige Maß hinausgehende bauliche Nutzbarkeit insbesondere auch aufgrund der Ortsrandlage sowie zur Sicherung der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen auszu-schließen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Zufahrten sowie von Einfriedungen bleibt hiervon unberührt. Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt insofern zwar in der Ermöglichung einer weitergehenden Nutzbarkeit der bisherigen internen Ausgleichsflächen, aber nicht in einer gleichzeitigen Ausweitung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen in diesen Flächen, die nicht bereits durch textliche Festsetzungen vorgesehen sind.