



## BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	26.04.2006	0063/06 - I/14
--------------------------	------------	----------------

### Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	23.05.2006	2	
Bauausschuss	29.05.2006	3	
Stadtverordnetenversammlung	07.06.2006	4	

### Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ in Wetzlar  
- Satzungsbeschluss -**

### Anlage/n:

Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg"

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg"

### Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ in Wetzlar mit Begründung wird als Satzung beschlossen.
  - 1.1 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 87 Hessische Bauordnung (1993) als Satzung beschlossen und gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit der Verordnung über die „Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan“ vom 28.01.1977 (GVBL. 1977, S. 102) Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 16.03.2006

gez. Beck

## **Begründung:**

Am 08.07.2004 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 'Am Lahnberg' in Wetzlar beschlossen, mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung und Erschließung der neuen Baugrundstücke zu schaffen sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Mit Anschreiben vom 18.04.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich gem. § 4 (1) BauGB zum Planinhalt zu äußern.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.04. bis einschließlich 09.05.2005.

Während der Bürgerbeteiligung wurden von drei Bürgern Anregungen schriftlich vorgebracht.

Dabei weisen alle drei Bürger auf die verkehrsmäßig unbefriedigende Situation am ‚Goethebrunnen‘ also an der Kreuzung Haarbachstraße/Philosophenweg und Wahlheimer Weg/Wöllbacher Tor hin. Durch die schlechte Einsehbarkeit des Verkehrsgeschehens, insbesondere der Blick vom Wahlheimer Weg bergauf in Richtung Philosophenweg ist nur über einen oft beschlagenen oder zeitweise verdeckten Verkehrsspiegel möglich, entstehen immer wieder riskante und Situationen bei der Einfädelung in den sehr zügig fließenden Durchgangsverkehr.

Angeregt werden im Bereich des ‚Goethebrunnens‘ u.a. eine Ampelanlage mit stationärer Radaranlage und eine Geschwindigkeitsbeschränkung im Kreuzungsbereich auf 30 km/h aber auch die Anlage eines Kreisverkehrs.

Weitere Anregungen sind eine Einbahnlösung vom Feldkreuz über den ‚kleinen Lerchenweg‘ zum Brückenborn, oder eine Verlängerung des Wahlheimer Weges durch die Feldlage in Richtung Garbenheim.

Zu den vorgebrachten Anregungen ist zu bemerken, dass unter den heutigen Bedingungen (Brückenstraße ist aufgrund der Brückenbaumaßnahmen gesperrt) der Kreuzungsbereich Haarbachstraße/Philosophenweg-Wahlheimer Weg/Wöllbacher Tor gerade noch ausreichend leistungsfähig ist.

Allerdings ist, wie auch das Polizeipräsidium Mittelhessen zur Vorabstimmung bemerkt, die grundsätzliche Gefährlichkeit der Kreuzung durch die Einmündung im Innenradius der Kurve nach wie vor gegeben und riskante und gefährliche Begegnungen werden sich bei vermehrten Fahrbeziehungen, vor allem nach Normalisierung der Verkehrssituation im Bereich Brückenstraße/ Hausertorstraße/ Garbenheimer Straße, verstärken.

Um hier die Anregungen der Bürger angemessen zu berücksichtigen und effektive Umgestaltungsmöglichkeiten im Kreuzungsbereich zu finden, wurde vom Fachamt ein Ingenieurbüro beauftragt, eine Untersuchung zur Schaffung von Verbesserungsmaßnahmen am Knotenpunkt ‚Goethebrunnen‘ durchzuführen.

In der parallel zur Bürgerbeteiligung durchgeführten Trägeranhörung wurden vom

- Polizeipräsidium Mittelhessen
- Regierungspräsidium Gießen, Dez. 43.2, Immissionsschutz II
- Regierungspräsidium Gießen, Dez. 44, Bergaufsicht
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst
- Hessische Forstamt Wetzlar, Untere Forstbehörde
- Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar
- Deutsche Telekom AG
- Landesamt für Denkmalpflege, Hessen

Anregungen vorgebracht.

Nach dem Entwurfsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 13.10.2005 erfolgte die Offenlegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.12.2005 bis einschließlich 13.01.2006.

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlegung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme bis zum 13.01.2006 gebeten.

Folgende Anregungen wurden von den **Trägern öffentlicher Belange** im Rahmen der Offenlegung vorgebracht bzw. wiederholt:

- Regierungspräsidium Gießen, Dez. 42.3/WZ, Immissionsschutz II
- Regierungspräsidium Gießen, Dez. 44, Bergaufsicht
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst
- Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar
- Deutsche Telekom AG
- iesy Hessen GmbH
- Landesamt für Denkmalpflege, Hessen

Das **Regierungspräsidium Gießen, Dez. 43.2, Immissionsschutz II**, weist auf die in der Nähe befindliche Tennisanlage und die daraus ggf. resultierenden Beeinträchtigungen hin. Das Dezernat Immissionsschutz II fordert aufgrund des vorliegenden Lärmprognosegutachtens eine Lärmschutzmaßnahme im Bereich des nächstgelegenen Spielfeldes und zur Gewährleistung, dass diese Maßnahme auch umgesetzt wird, eine Ergänzung des bereits vorhandenen Bebauungsplan-Texthinweises.

Da die im Lärmprognosegutachten vorgeschlagene Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand zwischenzeitlich bereits umgesetzt wurde, sind die Anregungen des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 43.2, Immissionsschutz II, erfüllt. Eine Ergänzung des bestehenden Texthinweises (Hinweise, Pkt. 5) ist damit nicht mehr erforderlich.

Das **Regierungspräsidium Gießen, Dez. 44, Bergaufsicht**, weist erneut auf einen im Bebauungsplan nicht dargestellten Querschlag des Ludwigsstollens der ehemaligen Grube Raab hin und fügt erstmals eine Lageskizze des Stollenverlaufs bei.

Zu dem Hinweis ist zu bemerken, dass der Stollen die überbaubaren Grundstücksflächen nicht unmittelbar tangiert, sondern etwa im Abstand von 5,00 bis 8,00 m von den nächstgelegenen Baugrundstücken innerhalb der anschließenden Ausgleichsfläche (Parz. 222/12 u. 164/12) verläuft. Zudem beträgt die Überdeckung des Stollens etwa 50 bis 60 m.

Um jedoch die Lage zu dokumentieren und auf eventuelle Auswirkungen hinzuweisen, wurde in Abstimmung mit dem Dez. 44, Bergaufsicht, der Stollenverlauf in den Bebauungsplan eingetragen und ein Texthinweis unter Punkt 6 (Hinweise) in den Bebauungsplan übernommen.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**, teilt erneut mit, dass sich der Geltungsbereich im Bombenabwurfgebiet befunden hat. Es wird eine systematische Überprüfung des Baugebietes vor Beginn der geplanten Bauarbeiten gefordert.

Der Grundstückseigentümer (Buderus Immobilien GmbH) wurde von dem Schreiben in Kenntnis gesetzt und aufgefordert bei Umsetzung der Maßnahme und Baureifmachung der Grundstücke entsprechende Untersuchungen in die Wege zu leiten. Unabhängig davon ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplantext übernommen worden (Hinweise, Pkt. 4).

Die **Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar** wiederholen ihre Stellungnahme zur Vorabstimmung und weisen erneut darauf hin, den an der nordöstlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzbestand durch textliche und zeichnerische Festsetzungen besser zu sichern.

Weiterhin wird angeregt, bei Gestaltung der öffentlicher Beleuchtungsanlagen die LAI-Leitlinie Messung und Bewertung der Lichtimmissionen zu beachten.

Der Anregung, den Gehölzbestand im nord- und südöstlichen Geltungsbereiches, also entlang der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wegeparzelle 119, zu sichern, wurde bereits aufgrund der Anregung zur Vorabstimmung in Form eines 5 m breiten Baumerhaltungstreifens gefolgt.

Die Anregung, für nachtaktive Insekten und Tierarten verträgliche Beleuchtungskörper im öffentlichen Straßenraum vorzusehen, wurde als Empfehlung an den Grundstückseigentümer weitergegeben, mit dem Hinweis bei Errichtung der Beleuchtungsanlagen die Anregung entsprechend umzusetzen.

Der Einsatz entsprechender Lampen ist heute bereits aus Energieeinsparungsgründen technischer Standard und wird auch in diesem Fall umgesetzt.

Die **Deutsche Telekom AG, T-Com**, und die **iesy Hessen GmbH** bitten so früh wie möglich um Beteiligung an den vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen.

Ein entsprechender Hinweis wurde an den Grundstücks-eigentümer weitergegeben.

Das **Landesamt für Denkmalpflege, Hessen** bittet einen Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern in den Bebauungsplantext aufzunehmen.

Dieser Hinweis ist bereits unter Punkt 1 (Hinweise) enthalten.

Weitere Anregungen seitens der Träger öffentlicher Belange wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplan Nr. 297 'Am Lahnberg' in Wetzlar wird nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch die Veröffentlichung in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) gem. § 10 (3) BauGB rechtsverbindlich.