



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	05.07.2013	1552/13 - I/336
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	29.07.2013		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße,, 1. Änderung
Satzungsbeschluss**

Anlage/n:

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Bebauungsplan - Maßstab 1:2000
Zeichenerklärung
Textliche Festsetzungen
Begründung zum Bebauungsplan
Vorprüfung des Einzelfalls
Hydraulische Berechnung
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Lageplan zum Fachbeitrag - Maßstab 1:2500

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB:

1.1. Die Stellungnahme von Herrn Plath wird nicht berücksichtigt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB:

- 1.2 Die Hinweise und Anregungen des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
- 1.3 Die Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Koblenz werden berücksichtigt.
- 1.4 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Natur und Wasser, werden berücksichtigt.
- 1.5 Der Hinweis der DB Service Immobilien GmbH wird zur Kenntnis genommen.
- 1.6 Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill wird zur Kenntnis genommen.
- 1.7 Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst wird berücksichtigt.

2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 1. Änderung wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.7 einschließlich Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wetzlar, 05.07.2013

gez. Semler
Stadtrat

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 29.04.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 Bahnhofstraße beschlossen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist primär die Integration von wasserrechtlichen Belangen in das Bebauungskonzept für den Bereich zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und der Lahn.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ tangiert im östlichen Teilbereich das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn. Die Integration von wasserrechtlichen Belangen erfolgt mit der Festsetzung einer 15 m breiten Bauverbotszone entlang der Lahn, die als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt wird. Hier sind Hochbauten unzulässig. Der Bauverbotszone schließt sich eine 15 m breite Baubeschränkungszone an, die als Mischgebiet festgesetzt ist. Hier sind Hochbauten zulässig, sofern sie durch eine geeignete Bauweise keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss besitzen und ein entsprechender Retentionsraumausgleich nachgewiesen wird. Durch die Festsetzung der wasserrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone ergibt sich eine Verschiebung der Baufelder zwischen Bahnhofstraße, Spinnereistraße, Inselstraße und Lahn in nördliche Richtung. Die Verschiebung der Baufelder bedingt wiederum eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen an die geänderte Situation.

Mit dieser Konzeption folgt der Bebauungsplan der Empfehlung des Innenstadtentwicklungskonzeptes ISEK, welches ausdrücklich eine Quartiersentwicklung zu einem Standort mit Wohnen, Freizeit, Dienstleistungen, Gastronomie und Grünzonen vorsieht. Die Stadt solle sich durch eine Aufwertung des Lahnuferbereiches dem Fluss öffnen und dort neue, hochwertige Nutzungen ermöglichen.

Das Aufstellungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Da die zulässige Grundfläche innerhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgeführten Schwellenwerte von 20.000 bis 70.000 m² liegt, wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 28. März bis einschließlich 03. Mai 2013 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Ergebnis der Vorprüfung war, das voraussichtlich mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sodass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14. Mai bis einschließlich 17. Juni 2013 statt. In dieser Zeit ging eine Stellungnahme von einer Privatperson ein (siehe Abwägung zu 1.1).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14. Mai bis einschließlich 17. Juni 2013 statt. 46 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie eine Nachbargemeinde wurden zur Planung gehört, sechs von ihnen gaben abwägungsrelevante Stellungnahmen ab (siehe Abwägung zu 1.2 bis 1.7). Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führt zu keiner Änderung der Planinhalte. Bebauungsplan und Begründung wurden lediglich redaktionell überarbeitet, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Um Beschlussfassung wird gebeten.