



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	07.10.2019	1450/19 - I/481
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	14.10.2019		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	22.10.2019		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 402 "Bahnhofstraße", 2. Änderung, Wetzlar-Niedergirmes Satzungsbeschluss

Anlage/n:

Abwägungsvorschläge Teil I (Auslegungsfrist 12.04.2019)
Abwägungsvorschläge Teil II (Auslegungsfrist 13.09.2019)
Bebauungsplan (verkleinert, Original im Maßstab 1:1.000 hängt aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Geräuschemissionsprognose
Verkehrsuntersuchung
Hydraulik-Gutachten

Beschluss:

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB:

- I.1.1 Die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.
- I.1.2 Die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.
- I.2.1 Die Hinweise der enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH werden zur Kenntnis genommen.
- I.2.2 Die Hinweise der enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH werden zur Kenntnis genommen.
- I.3.1 Die Ausführungen und Hinweise von Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, werden zur Kenntnis genommen.
- I.3.2 Der Hinweis von Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, wird zur Kenntnis genommen.
- I.3.3 Der Hinweis von Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde entsprochen.
- I.3.4 Die Hinweise von Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, werden zur Kenntnis genommen.
- I.3.5 u. 3.6 Die Hinweise von Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, werden zur Kenntnis genommen.
- I.3.7 bis 3.9 Die Hinweise von Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, werden zur Kenntnis genommen.
- I.4.1 Die Ausführungen und Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung der Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill werden zur Kenntnis genommen.
- I.4.2 bis 4.5 Die Hinweise der Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill werden zur Kenntnis genommen.
- I.5.1 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- I.5.2 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- I.5.3 u. 5.4 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde entsprochen.
- I.5.5 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- I.5.6 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde entsprochen.
- I.5.7 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- I.5.8 u. 5.9 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde entsprochen.
- I.5.10 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde entsprochen.
- I.5.11 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- I.5.12 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- I.6.1 Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung des Landesamtes für Denkmalpflege, hessenArchäologie, werden zur Kenntnis genommen.
- I.6.2 Der Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege, hessenArchäologie, wird zur Kenntnis genommen.

- I.7.1 Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, werden zur Kenntnis genommen.
- I.7.2 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, werden zur Kenntnis genommen.
- I.7.3 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Grundwasser, Wasserversorgung, werden zur Kenntnis genommen.
- I.7.4 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde entsprochen.
- I.7.5 Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, werden zur Kenntnis genommen.
- I.7.6 u. 7.7 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- I.7.8 Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- I.7.9 Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, werden zur Kenntnis genommen.
- I.7.10 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, werden zur Kenntnis genommen.
- I.7.11 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Immissionsschutz II, werden zur Kenntnis genommen.
- I.7.12 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Immissionsschutz II, werden zur Kenntnis genommen.
- I.7.13 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, werden zur Kenntnis genommen.
- I.7.14 Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen, Landwirtschaft, werden zur Kenntnis genommen.
- I.7.15 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Naturschutzbehörde, wird zur Kenntnis genommen.
- I.7.16 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Forstbehörde, wird zur Kenntnis genommen.
- I.7.17 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Bauleitplanung, werden zur Kenntnis genommen.
- I.8.1 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, werden zur Kenntnis genommen.
- I.8.2 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, werden zur Kenntnis genommen.
- I.8.3 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, werden zur Kenntnis genommen.
- I.8.4 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, werden zur Kenntnis genommen.
- I.9.1 Die Hinweise des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Koblenz werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird im Ergebnis entsprochen.
- I.9.2 Die Hinweise des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Koblenz werden zur Kenntnis genommen.
- I.9.3 Der Hinweis des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Koblenz wird zur

- Kenntnis genommen.
- I.9.4 Die Hinweise des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Koblenz werden zur Kenntnis genommen.
 - I.9.5 Die Hinweise des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Koblenz werden zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB:

- I.10.1 bis 10.8 Die Hinweise der Baumeister Rechtsanwälte, Münster, werden zur Kenntnis genommen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB:

- II.1.1 Der Hinweis der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.
- II.2.1 Die Ausführungen und Hinweise von Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, werden zur Kenntnis genommen.
- II.2.2 Der Hinweis von Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, wird zur Kenntnis genommen.
- II.2.3 Der Hinweis von Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde entsprochen.
- II.2.4 Die Hinweise von Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, werden zur Kenntnis genommen.
- II.2.5 u. 2.6 Die Hinweise von Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, werden zur Kenntnis genommen.
- II.2.7 bis 2.9 Die Hinweise von Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, werden zur Kenntnis genommen.
- II.3.1 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Gesundheit, werden zur Kenntnis genommen.
- II.4.1 u. 4.2 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, werden zur Kenntnis genommen.
- II.4.3 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, wird zur Kenntnis genommen.
- II.4.4 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde entsprochen.
- II.4.5 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde außerhalb des Bauleitplanverfahrens entsprochen.
- II.4.6 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, werden zur Kenntnis genommen.
- II.4.7 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, wird zur Kenntnis genommen.
- II.4.8 u. 4.9 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde entsprochen.

- II.4.10 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde entsprochen.
- II.4.11 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, werden zur Kenntnis genommen.
- II.4.12 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, wird zur Kenntnis genommen.
- II.5.1 Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung des Landesamtes für Denkmalpflege, hessenArchäologie, werden zur Kenntnis genommen.
- II.5.2 Die Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege, hessenArchäologie, werden zur Kenntnis genommen.
- II.5.3 Der Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege, hessenArchäologie, wird zur Kenntnis genommen.
- II.6.1 Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, werden zur Kenntnis genommen.
- II.6.2 Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen, Grundwasser, Wasserversorgung, werden zur Kenntnis genommen.
- II.6.3 Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- II.6.4 Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, werden zur Kenntnis genommen.
- II.6.5 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- II.6.6 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.
- II.6.7 Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, werden zur Kenntnis genommen.
- II.6.8 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, werden zur Kenntnis genommen.
- II.6.9 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Immissionsschutz II, werden zur Kenntnis genommen.
- II.6.10 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Immissionsschutz II, werden zur Kenntnis genommen.
- II.6.11 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird zur Kenntnis genommen.
- II.6.12 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Naturschutzbehörde, werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.
- II.6.13 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen wird zur Kenntnis genommen.
- II.7.1 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, werden zur Kenntnis genommen.
- II.7.2 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, werden zur Kenntnis genommen.

- II.7.3 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, werden zur Kenntnis genommen.
- II.7.4 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, werden zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB

II.8.1 bis 8.13 Die Ausführungen und Hinweise der Baumeister Rechtsanwälte, Münster, werden zu Kenntnis genommen

2. Satzungsbeschluss

- 2.1 Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 2. Änderung, Wetzlar-Niedergirmes wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern I.1.1 bis I.10.8 sowie II.1.1 bis II.8.13 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 2.2 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 91 Hessische Bauordnung als Satzung beschlossen und in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 07.10.2019

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.07.2015 den Einleitungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Plans 402 „Bahnhofstraße“ sowie den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gefasst.

Anlass für die 2. Änderung war die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung im Bereich des Lahnhofes. Die Planung steht mit den im ISEK und im Rahmenplan Bahnhofstraße entwickelten Leitsätzen und Ideen im Einklang, insbesondere mit der Schaffung von öffentlichen Freiflächen und Wohnraum in der Nähe der Lahn.

Nachdem die Helm Holding GmbH einen Großteil der im Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses gelegenen Flächen erworben hat, wurde vom neuen Eigentümer in Zusammenarbeit mit der BLFP Frielinghaus Rohrbach Architekten Planungs GmbH und der Kubus Freiraumplanung GmbH & Co. KG in Abstimmung mit den städtischen Ämtern ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der die ursprünglichen Planungsziele konkretisiert. Planungsziele sind die Ausweisung eines Urbanen Gebietes und eines Kerngebietes sowie die Sicherung der Freiflächen und der neu zu schaffenden öffentlichen Bereiche.

Die 2. Änderung des B-Plans 402 „Bahnhofstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 gelten entsprechend.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB fand durch Offenlage der Planung in der Zeit vom 11. März 2019 bis einschließlich 12. April 2019 statt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 02. März 2019. Im Zeitraum der Offenlage ging eine Stellungnahme ein (siehe Abwägungsvorschlag Teil I in der Anlage).

Zeitgleich fand eine Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 BauGB statt. Es gingen neun Stellungnahmen mit Anregungen ein (siehe Abwägungsvorschlag Teil I in der Anlage).

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Überarbeitung der Planung erforderlich. In Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde und des Dezernates Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Gießen, wurden auf Grundlage eines hydraulischen Gutachtens hochwasserschutzbezogene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es fand daraufhin eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB in der Zeit vom 12. August 2019 bis einschließlich 13. September 2019 statt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 02. August 2019. Im Zeitraum der Offenlage ging erneut eine Stellungnahme ein (siehe Abwägungsvorschlag Teil II in der Anlage).

Zeitgleich fand eine erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Es gingen sieben Stellungnahmen mit Anregungen ein (siehe Abwägungsvorschlag Teil II in der Anlage).

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes kann nunmehr gefasst werden. Der Bebauungsplan wird durch die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.