



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen
 am **01.03.2000**
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 BAUDEZERNENT

BÜRGERBETEILIGUNG
 VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGERBEREITGELEGT :
 VOM **27.03**
 BIS **10.04.2000**
 OFFENLEGUNG IN FORM EINER BÜRGERVERSAMMLUNG:
 AM
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 BAUDEZERNENT

OFFENLEGUNG
 Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange
 VOM **18.06** BIS EINSCHLIESSLICH **19.07.2001**
 ÖFFENTLICH AUSGELEGT
 Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am **08.06** vollendet.
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 BAUDEZERNENT

ENTWURFSBESCHLUSS
 DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
 AM
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 BAUDEZERNENT

BESCHLUSS
 Die Änderung des FNP wurde am **22.08.2001** von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 BAUDEZERNENT

BEKANNTMACHUNG
 DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF:
 AM **08.06.2001**
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 BAUDEZERNENT

GENEHMIGUNGSVERMERK
 Genehmigt
 mit Vfg. vom **01.11.2001**
 Az.: 32.261 d 04/01
 Gießen, den **01.11.2001**
 Regierungspräsidium
 Im Auftrag
J. Sauer



DOM- UND
 GOETHESTADT
 KREISSTADT
 DES LAHN-DILL-
 KREISES

STADT WETZLAR

43. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES WETZLAR

„Bahnhofsgelände Wetzlar“

Planungsstand: **Abschließender Beschluß**

Planungs- und Hochbauamt Wetzlar



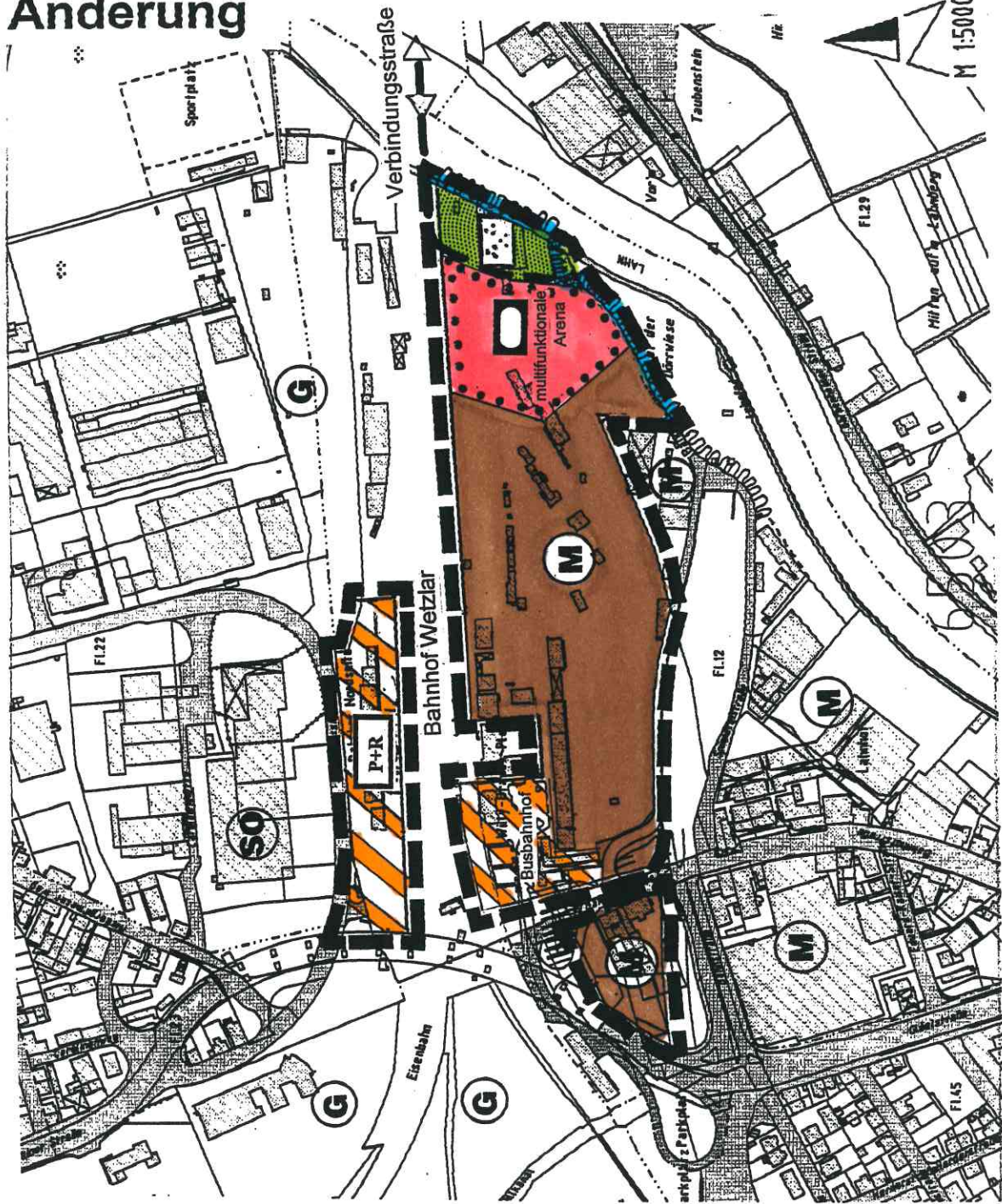
Ausschnitt aus dem
wirksamen Flächen-
nutzungsplan

M 1:5000





Änderung





Legende



Gewerbliche Baufläche



Gemischte Baufläche



Fläche für Gemeinbedarf



Verwaltung



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Verkehrsflächen



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Parc + Rideanlage
Busbahnhof



Bahnanlagen



Grünfläche – Parkanlage –



Überschwemmungsgebiet



Geltungsbereich



STADT WETZLAR



DOM- UND
GOETHESTADT
KREISSTADT
DES LAHN-DILL-
KREISES

Flächennutzungsplan 43. Änderung – Entwurf - „Bahnhofsgelände Wetzlar“

Bereich: Flur 12, Flurst. 248/22 u.a.

Lage: Güterbahnhofsbereich Nordseite und Südseite einschl. Bahnhofsvorplatz zwischen B 49 (Hochstr.), Bahnüberführung L 3053, Philipsstr. L 3285 und Lahn

Größe der Änderung: ca. 10,0 ha

Übersichtskarte: M 1 : 25.000



Art der Änderung:

- Umzonung von Gewerbegebiet in Verkehrsfläche mit Bes. Zweckbestimmung Park + Ride (P+R)
- Umzonung von Fläche für Bahnanlage in Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung Park + Ride (P+R)
- Umzonung von Fläche für Bahnanlagen in gemischte Baufläche
- Umzonung von Flächen für Gemeinbedarf – Verwaltung - in gemischte Baufläche
- Umzonung von Fläche für Bahnanlage in Fläche für Gemeinbedarf - Sport- und Spielanlagen -
- Umzonung von Fläche für Bahnanlagen in Grünfläche - Parkanlage -



- Umzonung von gemischter Baufläche in Grünfläche
- Parkanlage -
- Umzonung von Fläche für Bahnanlage in Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung (Busbahnhof)
- Umzonung von Verkehrsflächen in Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung (Busbahnhof)

Derzeitige Nutzung:

Bahnhofsbereich mit aus dem Bahnbetrieb resultierenden Einzelnutzungen. Der ehem. Güterbahnhofsbereich „Süd“ sowie die gemischte Baufläche „Bahnhof Südseite“ sind derzeit ohne Nutzung. Die Fläche „Bahnhof Nordseite“ wird gewerblich genutzt.

Topographie:

eben

Landschaftspflegerische Wertung:

Auf eine landschaftspflegerische Wertung kann im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung verzichtet werden. Detaillierte Aussagen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ getroffen.

Altlasten/Kampfmittel:

Werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht bzw. sind bereits erfolgt.

Erschließung:

Die Lagegunst der Bauflächen zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe der Bundesstraße B 49 Limburg – Gießen und die ca. 3 km entfernte Autobahnanschlussstelle zur BAB 45 Dortmund – Frankfurt aus. Da der Bundesstraßenanschluss (Wetzlar Innenstadt) stark frequentiert ist, ist die Herstellung einer zweiten Zuwegung in das Gebiet vorgesehen: Unter Nutzung der Fundamente der ehem. Eisenbahnbrücke über die Lahn soll eine Verbindung zur Anschlussstelle B 49/Garbenheim geschaffen und somit eine leistungsfähige zweite Anbindung entstehen. Die Anknüpfung erfolgt an die Landesstraße in Höhe des „Taubensteins“. Diese Anbindung wird als innerstädtische Straße in dem Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Sie wurde jedoch als „Hinweis“ aufgenommen.

Erläuterung der Änderung:

Das gesamte Stadtquartier im Umfeld des Wetzlarer Bahnhofes bedarf einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung. Anlass hierfür sind Umstrukturierungen der Deutschen Bahn AG im Bereich des Güterbahnhofgeländes durch Stilllegung nichtbetriebsnotwendiger Bahnflächen in Vereinbarung mit städtischen und überregionalen Planungen zur Verbesserung des ÖPNV (Neubau zentraler Busbahnhof).



Das im Innenstadt- und Kernstadtbereich in den letzten Jahren z. T. rückläufige Einzelhandelsangebot soll erweitert werden, mit dem Ziel, den Einzugsbereich des Wetzlarer Einzelhandels zu festigen und stärker zu frequentieren. Eingebunden in dieses Konzept – Stärkung des Einzelhandelsstandortes – sind Überlegungen, die Attraktivität des neu benannten Oberzentrums Wetzlar, durch den Bau einer multifunktionalen Arena, nachhaltig zu steigern. Mit dem Bau der multifunktionalen Arena und dem daraus resultierenden überregionalen Veranstaltungsangebot wird sich die Besucher- und Kundenfrequenz für die Gesamtstadt erhöhen.

Die 43. Änderung soll die Grundlage zur Umsetzung folgender Planungsziele, die detailliert im Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ dargelegt sind, schaffen.

- Die Neuplanung des Bahnhofsbereiches einschl. Bau eines zentralen Busbahnhofes
- Den Bau einer Park & Ride-Anlage an der Bahnhof Nordseite zwischen Philipsstraße und den Gleisanlagen
- Den Ausbau (Knotenpunkt Bahnhofstraße, Spinnereistraße, Bahnhof Südseite) und die Neuanlage (Anbindung über die Lahn zur Garbenheimer Straße) von Erschließungsstraßen
- Eine Straßen- und Platzrandbebauung entlang der Bahnhofstraße bzw. am Bahnhofplatz mit Läden, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnungen etc.
- Den Bau einer multifunktionalen Arena für Events und Sport
- Die Ansiedlung von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeit, Sport und Kultur (kerngebietstypische Nutzungen und Nutzungsmischung) im Bereich der Bahnhof Südseite (ehemaliger Güterbahnhof) einschließlich der notwendigen Stellplatz- und sonstiger interner Erschließungsanlagen.

Handlungsbedarf zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist gegeben, um den Entwicklungsgrundsatz gem. § 8 (2) BauGB sicherzustellen.

Planungs- und Hochbauamt
6102/FInp. 43. Änd. U/sa
im Mai 2001