



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	11.02.2015	2358/15 - I/524
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	23.02.2015		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	02.03.2015		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 288 "Bahnhof Wetzlar", 2. Änderung
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

- Bebauungsplan verkleinert (Plan im Maßstab 1:500 hängt in der Sitzung aus)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung zum Bebauungsplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung und Scoping) wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 1. Halbsatz und Nr. 3, 1. Halbsatz BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Wetzlar, den 11.02.2015

Semler
Stadtrat

Begründung:

1. Planungsanlass

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“. Dieser schuf die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Forums Wetzlar und der heutigen Rittal-Arena und sorgte für eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Bahnhofsumfeldes.

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 11.09.2003 die Einleitung eines 1. Änderungsverfahrens beschlossen. Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde der Bebauungsplan an geänderte planerische Rahmenbedingungen angepasst, sodass die ursprünglichen Planungsintentionen einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung des gesamten Stadtquartiers im Umfeld des Wetzlarer Bahnhofes mit dem Bau der multifunktionalen Arena und dem daraus resultierenden überregionalen Veranstaltungsangebot kurzfristig realisiert werden konnten.

Bereits im ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplan sowie auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes war ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungs- und Kongresszentrum“ festgesetzt. Das Sondergebiet wurde in zwei Teilbaugebiete mit den Zweckbestimmungen „Multifunktionale Halle“ und „Hotel“ unterteilt.

Während die für die geplante multifunktionale Halle vorgesehene Fläche mit der heutigen Rittal-Arena bereits bebaut ist, wurde in der für ein Hotel vorgesehenen Fläche trotz der stadträumlich exponierten und verkehrsgünstigen Lage im Umfeld von zum Teil stark publikumsintensiven Nutzungen bislang kein entsprechendes Bauvorhaben umgesetzt. Nun existiert jedoch ein konkreter Vorhabenträger, der an dem Standort die Errichtung einer entsprechenden Hotelanlage plant.

Da sich zwar das geplante Hauptgebäude innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befindet und bauplanungsrechtlich demnach bereits nach den Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2004 zulässig wäre, aber die geplante Vorfahrt zum Eingangsbereich sowie die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage innerhalb einer bislang festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche M1 mit dem Entwicklungsziel Auenwiese) befinden, ist zur Umsetzung des geplanten Vorhabens die 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da die festgesetzten Baugrenzen jedoch dem Verlauf der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Lahn folgen und sich ab dem Fuß- und Radweg lahnseitig das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ anschließt, bedarf es im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes einer besonderen Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belange.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens geschaffen. Darüber hinaus wird die zugehörige Erschließung einschließlich des bestehenden Rad- und Fußweges entlang der Lahn und dessen geplanter Anbindung an die Wolfgang-Kühle-Straße planungsrechtlich gesichert.

Das Planziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes i.S.d. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ sowie die Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen und Grünflächen. Darüber hinaus werden die bisherigen Festsetzungen an die aktuellen Gegebenheiten und gesetzlichen Anforderungen angepasst. Im Zuge der teilräumlichen Inanspruchnahme der bislang

festgesetzten Ausgleichsfläche wird der naturschutzrechtliche Ausgleich über die Zuordnung von Ökopunkten entsprechend neu geregelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, die Flurstücke 169/53 teilweise (tlw.), 169/54, 169/55 tlw., 251/1 tlw., 258/2 tlw., 311/10 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Wolfgang-Kühle-Straße und Lahnbrücke sowie Bahntrasse

Westen: Wolfgang-Kühle-Straße und Rittal-Arena

Süden: Grünflächen mit Gehölzbestand

Osten: Uferbereich und Gewässerverlauf der Lahn

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt rd. 0,34 ha (3.355 m²).

3. Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ fest. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes die Errichtung einer Hotelanlage einschließlich einer gastronomischen Nutzung sowie der zugehörigen Stellplatzflächen, Nebenanlagen und sonstigen betriebstechnischen Anlagen zulässig ist. Die zulässigen Nutzungen können demnach abschließend bestimmt und das geplante Bauvorhaben kann entsprechend der vorgesehenen Planung umgesetzt werden.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Baugrenzen durch eine aufgeständerte oder hängende Terrassenkonstruktion in Richtung Süden und Südosten auf maximal 85 % der Breite der jeweiligen Außenwand bis zu einer Tiefe von im Mittel 10 m überschritten werden können, sofern die Unterkante der Terrasse eine Höhe von mindestens 151,70 m ü.NN beträgt und hierdurch die Belange des Hochwasserschutzes nicht beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, dass die geplante Hotelanlage lahnseitig durch eine voraussichtlich aufgeständerte Terrasse ergänzt werden soll. Die Terrasse soll gemäß der vorgelegten Bauungskonzeption als Überbauung des Radwegs ausgebildet werden, sodass die Terrasse von passierenden Radfahrern unterfahrbar ist und der Radweg in seiner Funktion nicht eingeschränkt wird.

Mit der Festsetzung einer mindestens erforderlichen Höhe kann eine entsprechende lichte Höhe von 2,40 m zwischen Radweg und Terrassenunterkante gewahrt und zugleich sichergestellt werden, dass durch die Terrassenkonstruktion bei Hochwasserständen keine Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange und der Belange des Hochwasserschutzes erfolgt.

Zur Sicherung der Erschließung sowie des bestehenden Rad- und Fußweges entlang der

Lahn und dessen geplanter Anbindung an die Wolfgang-Kühle-Straße setzt der Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen Fußweg (öffentlich), Rad- und Fußweg (öffentlich), Vorfahrt und Zufahrt (privat) sowie Zuwegung (privat) fest, um somit die für die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage und zur Vorfahrt zur Hotelanlage erforderlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern sowie auch für Fußgänger und Radfahrer entsprechende Anbindungen zu schaffen. Die festgesetzten Verkehrsflächen befinden sich überwiegend innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn.

Im Bereich des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ergänzend öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Uferbereich sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt, sodass die vorhandenen und geplanten Grünflächen planungsrechtlich gesichert und von einer entsprechenden Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden können.

4. Verfahrensablauf

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich im Zuge des geplanten Vorhabens um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 70.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 1. Halbsatz und Nr. 3, 1. Halbsatz BauGB. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Um Beschlussfassung wird gebeten

