



Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 288
„Bahnhof Wetzlar“
2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Planstand: 12.02.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

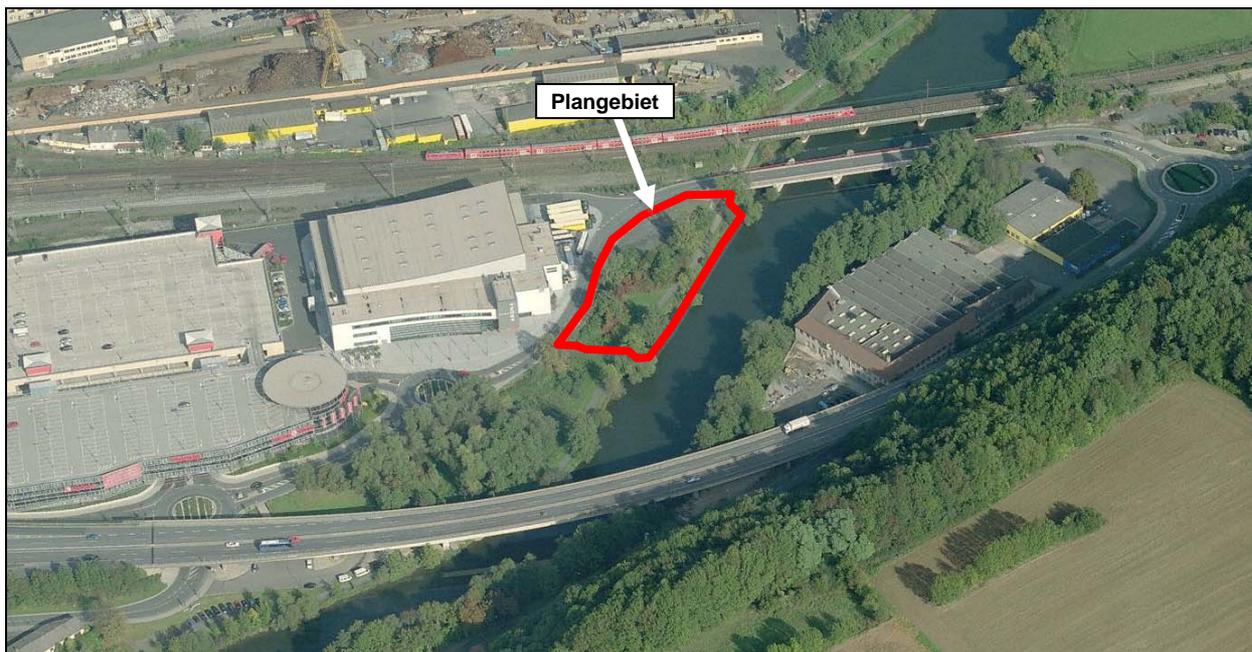
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5	Verfahren.....	6
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.1	Grundflächenzahl.....	8
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Grünflächen.....	9
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	9
3.1	Dachgestaltung	9
3.2	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	10
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	10
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	11
6	Immissionsschutz.....	12
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	12
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	13
9	Altablagerungen und Altlasten.....	15
10	Denkmalschutz.....	15
11	Bodenordnung	15
12	Kosten.....	15
13	Verfahrensstand.....	16

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Wetzlar hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ im Bereich nördlich der Bundesstraße B 49 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung insbesondere des Forums Wetzlar und der heutigen Rittal-Arena sowie für eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des gesamten Bahnhofsumfeldes geschaffen. 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, einer Erweiterung des im Innenstadt- und Kernstadtbereich rückläufigen Einzelhandelsangebotes sowie einer Ausweitung der Besucher- und Kundenfrequenz 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 im Bereich westlich der Wolfgang-Kühle-Straße und östlich des Straßenverlaufs in Richtung der Lahn ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungs- und Kongresszentrum“ festgesetzt. Das Sondergebiet wurde in zwei Teilbaugebiete mit den Zweckbestimmungen „Multifunktionale Halle“ und „Hotel“ unterteilt.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes



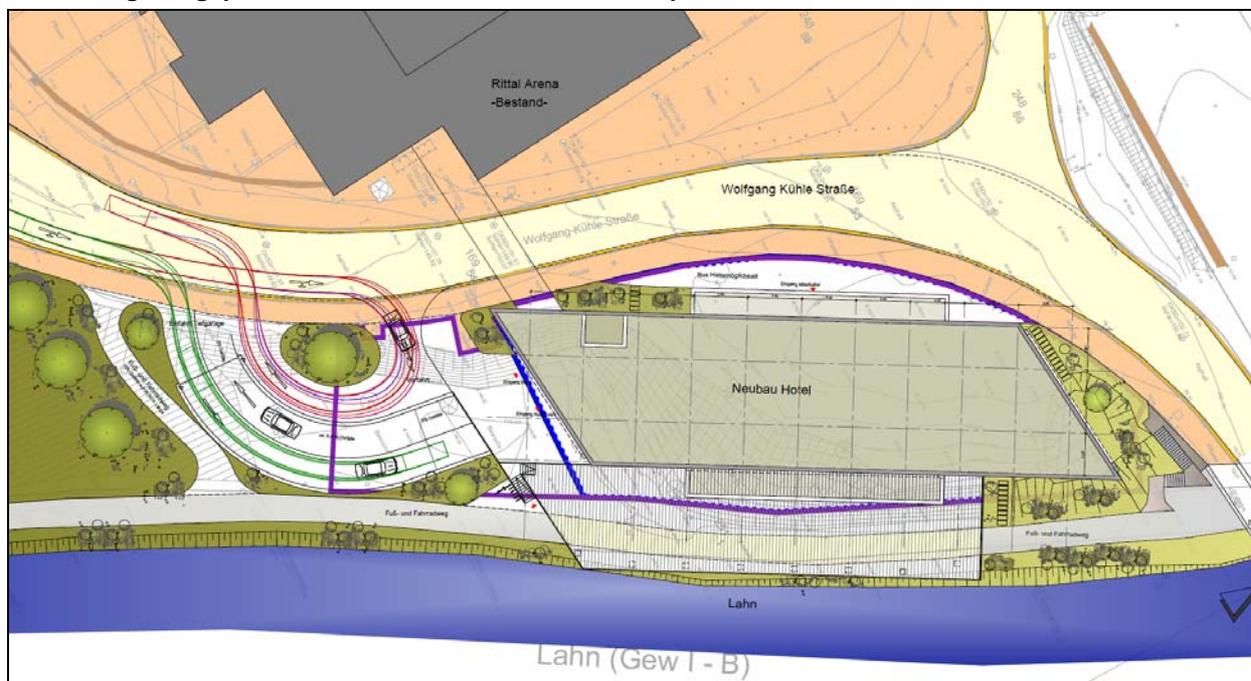
Eigene Darstellung, auf Basis von: www.bing.com/maps (21.01.15)

Schrägluftbild, ohne Maßstab

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. Mit der IMOBA SCHRÖDER GBR, Am Römerlager 29, 35633 Lahnau, besteht nunmehr jedoch ein konkreter Vorhabenträger, der an dem Standort die Errichtung einer entsprechend repräsentativen 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 sich der geplante Zufahrtsbereich jedoch innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Lahn befindet 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. Ferner werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Bereich des bisherigen Sondergebietes an den Verlauf des Überschwemmungsgebietes angepasst und demnach entsprechend zurückgenommen.

Darstellung des geplanten Bauvorhabens und Freiflächenplan



Quelle: Feldmann Architekten GmbH, 35394 Gießen, Stand: 20.01.15

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

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 und es wird im Zuge der teilräumlichen Inanspruchnahme der bislang festgesetzten Ausgleichsfläche der naturschutzrechtliche Ausgleich entsprechend neu geregelt.

1.2 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 und gewerbliche Nutzungen

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).

Bereich des Plangebietes



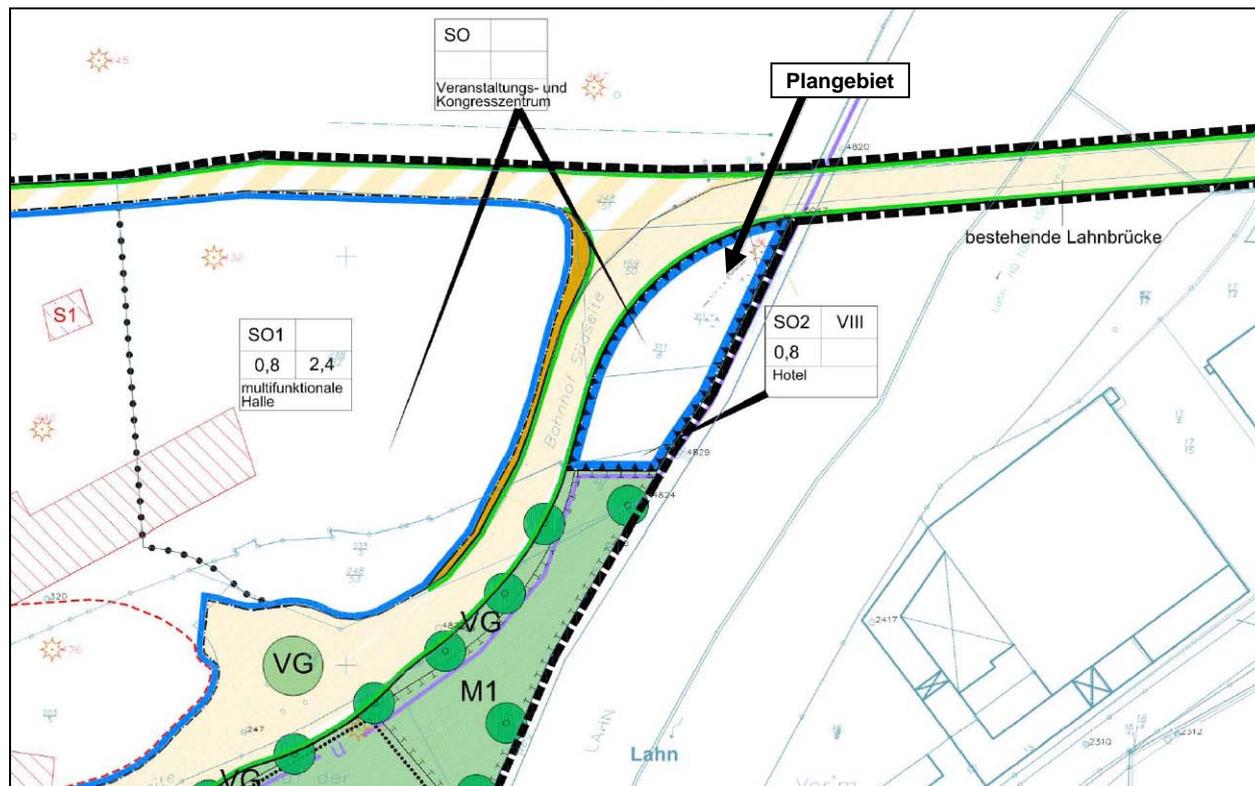
Eigene Aufnahmen (11/2014)

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar stellt für den Bereich des Plangebietes *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* sowie teilweise *Wasserflächen* und *Überschwemmungsgebiet* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit zunächst entgegen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ von 2004**, im Zuge derer für den Bereich des Plangebietes bereits überwiegend Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ sowie teilweise eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Auenwiese“ als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde.

Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 1. Änderung von 2004

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 1. Änderung von 2004 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Verfahren

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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient insofern dazu einen bislang unbebauten, aber erschlossenen Bereich innerhalb des Bebauungszusammenhanges einer standortadäquaten Nutzung zuzuführen, die das im näheren Umfeld bereits vorhandene Angebot an Infrastruktureinrichtungen bedarfsgerecht ergänzt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 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 genannten 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, so dass 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 durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für einen vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich nicht erforderlich ist. Jedoch wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch die Zuordnung von Ökopunkten ein Ersatz für die im südlichen Bereich des Plangebietes teilweise in Anspruch genommene Ausgleichsfläche festgesetzt und der naturschutzrechtliche Ausgleich somit neu geregelt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 2. Änderung aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

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.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Grundflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entsprechend den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine maximale Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung in einer städtebaulichen Dichte, die der geringen Größe und stadträumlich exponierten Lage des Plangebietes im Umfeld von zum Teil großvolumiger Baukörper gerecht wird und Bezug auf die vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur nimmt. Aufgrund der begrenzten Größe des eigentlichen Baugrundstückes wird festgesetzt, dass im Sondergebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich entsprechend den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = VIII** fest. Innerhalb des Plangebietes ist somit auch künftig eine Bebauung mit acht Vollgeschossen zuzüglich eventueller Staffelgeschosse oder auch Garagen- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, planungsrechtlich zulässig.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Bereich des bisherigen Sondergebietes an den Verlauf des Überschwemmungsgebietes angepasst und demnach entsprechend zurückgenommen. Der Verlauf der südlichen Baugrenze folgt nunmehr dem Verlauf der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Lahn.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird jedoch 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, 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.

2.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung sowie des bestehenden Rad- und Fußweges entlang der Lahn und dessen geplanter Anbindung an die Wolfgang-Kühle-Straße 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 (siehe auch *Kapitel 8*).

2.5 Grünflächen

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. Weitergehende textliche Festsetzungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher einzelne bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 2. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

3.1 Dachgestaltung

Die geplante Hotelanlage soll sich in Maßstab und Ausführung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während zugleich Blend- oder sonstige Störwirkungen vermieden werden sollen. Daher wird festgesetzt, dass die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig ist.

3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

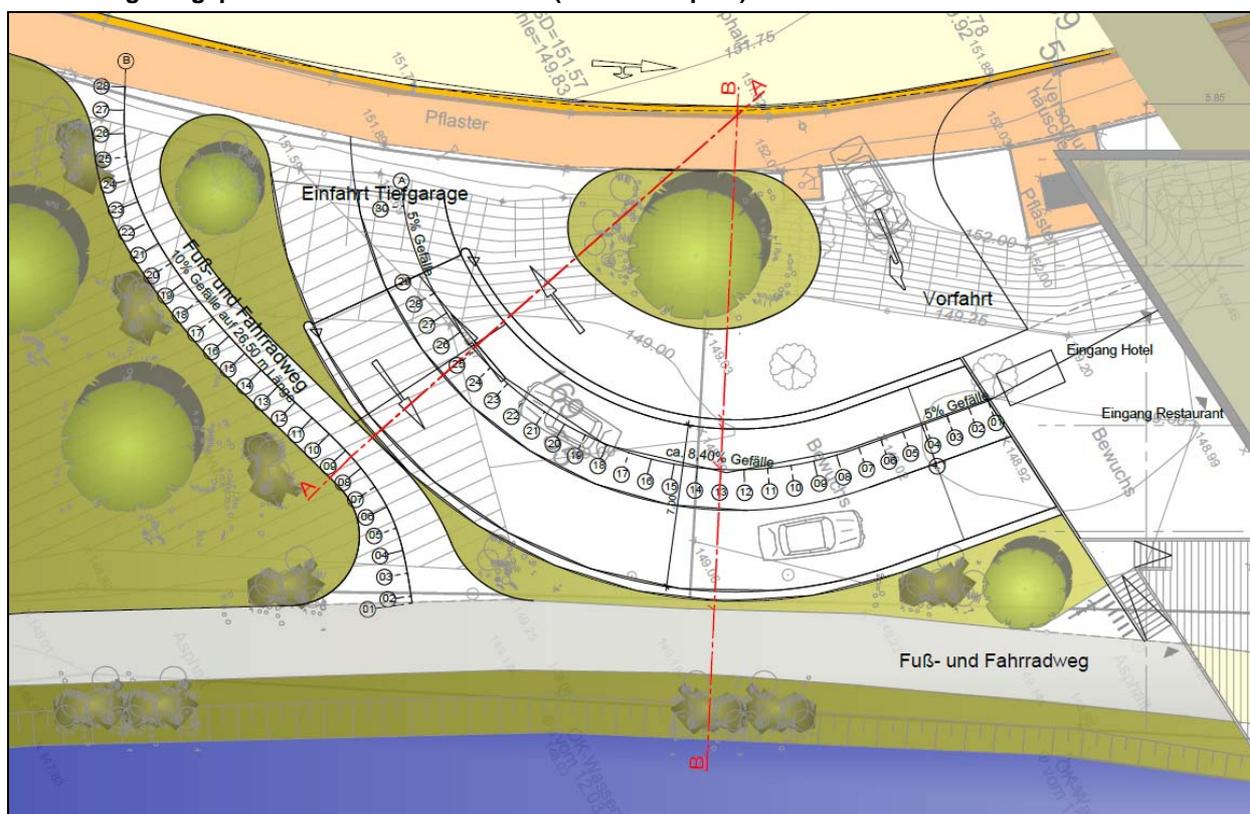
Der im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen regelmäßig erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich südöstlich der Wolfgang-Kühle-Straße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Im Zuge der Planung soll die Situation für Radfahrer zudem dadurch verbessert werden, dass mit einer vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Wolfgang-Kühle-Straße und dem bestehenden uferbegleitenden Fuß- und Radweg (Hessischer Radfernweg R7) aktuelle Radwegeplanungen der Stadt Wetzlar im Umfeld des Plangebietes aufgegriffen und durch eine neue Verbindung kurze Wege geschaffen werden können.

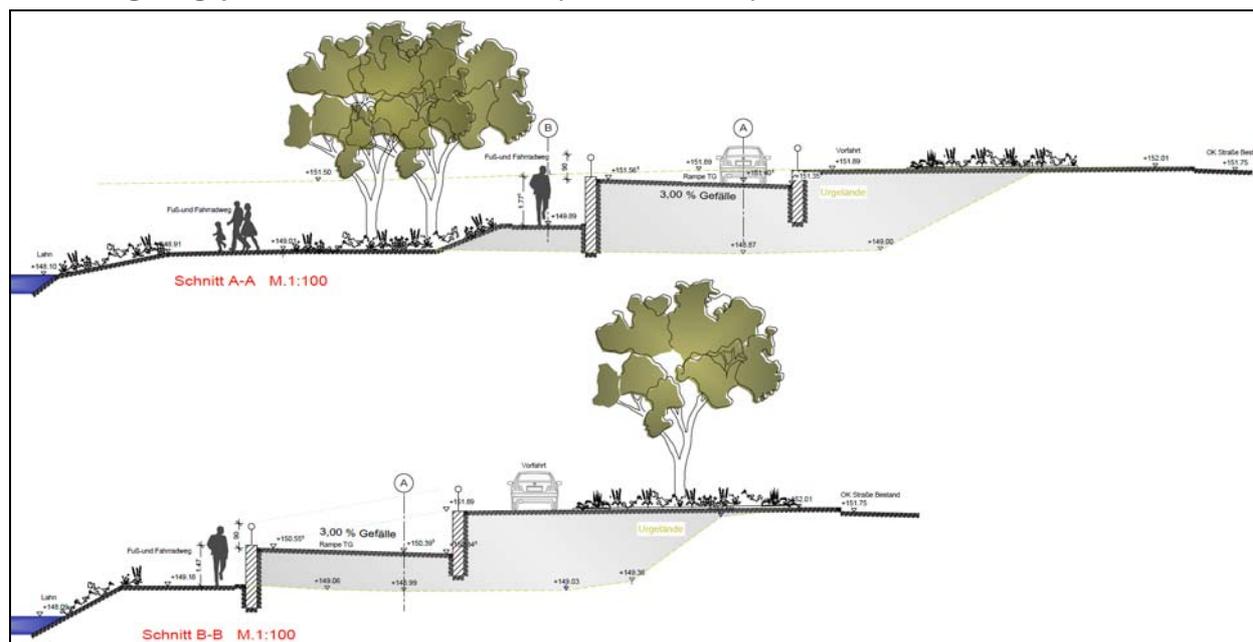
Die äußere **Erschließung** des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die Wolfgang-Kühle-Straße. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine geplante Vorfahrt zum Eingangsbereich der Hotelanlage sowie über eine Zufahrt zur geplanten Tiefgarage.

Darstellung der geplanten Vorfahrt und Zufahrt (Freiflächenplan)



Quelle: Feldmann Architekten GmbH, 35394 Gießen, Stand: 06.01.15

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Darstellung der geplanten Vorfahrt und Zufahrt (Geländeschnitte)

Quelle: Feldmann Architekten GmbH, 35394 Gießen, Stand: 06.01.15

Ausschnitt ohne Maßstab

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurden jedoch ein **Landchaftspflegerischer Fachbeitrag** sowie ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Als Ersatz für die im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes teilweise in Anspruch genommene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 1. Änderung von 2004 als **Ausgleichsfläche M1** mit dem Entwicklungsziel „Auenwiese“ festgesetzt wurde, werden insgesamt 26.819 Punkte aus Ökokontomaßnahmen der Ökoagentur des Landes Hessen, vertreten durch die HESSISCHE LANDGESSELLSCHAFT MBH (HLG) zugeordnet. Näheres hierzu wird durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der HLG mit Freistellungserklärung geregelt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das **Landchaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“** vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996, S. 4327ff.) sind zu beachten. Gegebenenfalls ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Aufgrund von Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Verkehrslärm sowie durch betriebstechnische Anlagen der zum damaligen Zeitpunkt noch in Planung befindlichen Rittal-Arena, wurden bereits im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung als Ergebnis eines Schallschutznachweises entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, sodass die vergleichsweise schutzbedürftige Errichtung einer Hotelanlage innerhalb des Sondergebietes immissionschutzrechtlich zulässig war und bauplanungsrechtlich vorbereitet werden konnte.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die bisherige Festsetzung im Hinblick auf aktuelle Rahmenbedingungen und eine sachgerechte Berücksichtigung immissionschutzrechtlicher Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren angepasst und nunmehr festgesetzt, dass im Sondergebiet bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, **bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz** zu treffen sind. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung Wetzlar, Planungs- und Hochbauamt, eingesehen werden.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trinkwasser kann aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz als entsprechend gesichert gelten. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiet sowie Gewässerrandstreifen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Wasserflächen der Lahn und befindet sich teilweise innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn. Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen grundsätzlich untersagt, sodass die Festsetzung eines Sondergebietes in diesem Bereich nicht zulässig ist. Hingegen erfolgt mit der Festsetzung von entsprechenden Verkehrsflächen für die Vorfahrt und Zufahrt zur geplanten Hotelanlage formal keine Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen i.S.d. § 78 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich nicht zulässig ist. Diesbezüglich erfolgten im Vorfeld der Einleitung des 2. Änderungsverfahrens entsprechende Abstimmungen mit der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Gießen sowie auch mit dem zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz, Außenbezirk Wetzlar. Der im Zuge der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens im südlichen Bereich des Plangebietes zu erwartende Retentionsraumverlust kann durch die geplante Errichtung einer Tiefgarage unter der Hotelanlage ohne weiteres ausgeglichen werden, da das Garagengeschoss offen und aufgeständert angelegt wird und im Hochwasserfall somit künftig als Retentionsraum dienen kann. Die diesbezüglich erforderlichen hydraulischen Berechnungen und Nachweise sind Gegenstand der Bauantragstellung und der Beantragung der entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung. Die geplante Terrassenkonstruktion berücksichtigt mit der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten und mindestens einzuhaltenden Unterkante die HQ100-Linie, sodass sichergestellt werden kann, dass durch die Terrassenkonstruktion bei Hochwasserständen keine Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange und der Belange des Hochwasserschutzes erfolgt.

Auch werden im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Bereich des bisherigen Sondergebietes an den Verlauf des Überschwemmungsgebietes angepasst und demnach entsprechend zurückgenommen. Der Verlauf der südlichen Baugrenze folgt nunmehr dem Verlauf der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Lahn.

Ferner wird auf die „Besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ insbesondere im Hinblick auf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Befreiung von diesen Verboten durch die zuständige Wasserbehörde erteilt werden. Bepflanzungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn der Pflanzmaßnahme mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Die im Überschwemmungsgebiet gelegenen Bereiche sind bei entsprechenden Hochwasserständen rechtzeitig zu sperren bzw. zu räumen. Entlang der Wasserflächen der Lahn erstreckt sich schließlich der Gewässerrandstreifen auf einer Breite von 10 m. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Diesbezüglich kann jedoch auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt.

10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

12 Kosten

Der Stadt Wetzlar entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Die Planungskosten sowie die Kosten für die Erschließung und Umsetzung des geplanten Bauvorhabens werden vom Vorhabenträger übernommen.

13 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB: __. __. ____, Bekanntmachung: __. __. ____,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: __. __. ____, – __. __. ____, Bekanntmachung: __. __. ____,

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB: Anschreiben: __. __. ____, Frist: __. __. ____,

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __. __. ____,

/Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 12.02.2015
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 01/2015

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 18
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30