

Bebauungsplan Nr. 288 mit integriertem Grünordnungsplan "Bahnhof Wetzlar"

1. Änderung

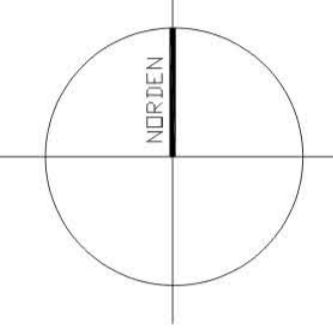
Bebauungsplan
Nr. 288
mit integriertem
Grünordnungsplan

1. Änderung - Satzung -

MAßSTAB: **1:1000**
PROJEKT NR.:
PLAN NR.: **bp 01**
DATUM: **10.02.04**

BAUVERFAHREN:
Bahnhof Wetzlar

BAUHERR:
Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35573 Wetzlar

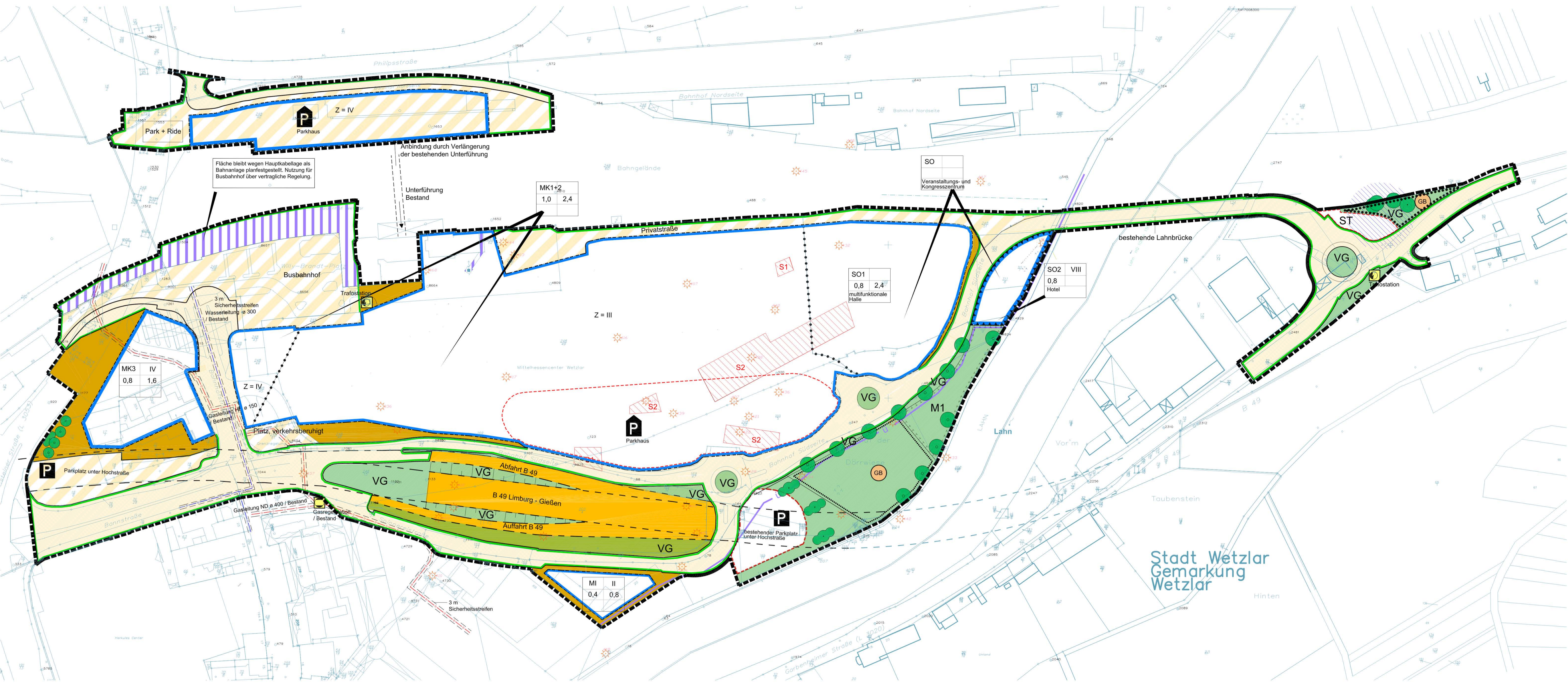


GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Hessische Bauordnung - HBO - i.d. Fassung v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 562,567, zul. geändert am 27.02.1998 (GVBl. S. 34))
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) (GVBl. I S. 127)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I S.270)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANNUNTERLAGEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUß / EINLEITUNGSBESCHLUß	DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
Digitale Lageplanunterlagen Katasteramt Wetzlar Stand: Mai 2003	AM 17.09.2003	MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUßES DES EINLEITUNGSBESCHLUßES AM 06.10.2003	BEREITGETEILT: VOM _____ BIS ENDSCHLIEßLICH _____	MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN
MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN	MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN
1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF VOM 14.10.2003 17.11.2003 DURCHFÜHRUNG	WURDE IN DER ZEIT VOM 14.10.2003 BIS ENDSCHLIEßLICH 17.11.2003 DURCHFÜHRUNG	MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN
BEKANNTMACHUNG DER 1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF: AM 06.10.2003	AM 06.10.2003	MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN
MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN	MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN
SATZUNGSBESCHLUß DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 31.03.2004	AM 31.03.2004	MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN
MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN	MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN
RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLÄNER NEUEN ZEITUNG AM 27.08.2004		



Fläche für Ersatzmaßnahmen

Externe	M2	M3
Fläche für Ersatzmaßnahmen zum B-Plan Nr. 288	Fläche für Ersatzmaßnahmen zum B-Plan Nr. 288	Externe Ausgleichsmaßnahme M3 Maßnahme aus dem Ökotoke der Stadt Wetzlar
Fläche für Ersatzmaßnahmen (bereits in Anspruch genommen)	Fläche für Ersatzmaßnahmen (bereits in Anspruch genommen)	Rekultivierung der ehemaligen Papierverwertungsanlage in Garbenheim M 1:1000 Gem. Garbenheim Flur 16, Flurst. 49/2, 53, 124/52, 123/51, 122/50, 121/49 und 11 tw. Deckung des Fehlbedarfs aus der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 288 über das Ökotoke der Stadt Wetzlar: Ökotoke der Maßnahme insgesamt: 177.030 Davon Anrechnung für Wegfall Dachbegrenzung: 105.600 Davon Anrechnung für Umwandlung öffentliche Grünfläche zu SO: 33.365 Davon Anrechnung für Ausweisung Parkhaus im Bereich P+R: 11.608 Anrechnung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 288 gesamt: 150.573

LEGENDE (gem. PlanZVO 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 BauNVO)

MK	Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
MI	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Z)	z.B.
MK	III	3,0
MI	I, II	max. 10,00 gem. 3,0

Beauweise - Bauformen - Begrenzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

- Bauweise - Bauformen - Begrenzungen (Z)
- Beauweise - Bauformen - Begrenzungen (Z)
- Beauweise - Bauformen - Begrenzungen (Z)

Flächen für Gemeinbedarf (§§ Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf hier: multifunktionale Halle

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Oberfläche Verkehrsfläche
- Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Privatstraßen bzw. Bushaltestellen (P48) Park- und Parkplatz bzw. Stellfläche
- Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz (Sicherheitsstreifen)
- Rothausungen
- Blume anpflanzen
- Blume zu erhalten
- Erhaltung von Stützelementen
- Grünfläche
- VG = Verkehrsfläche
- M1
- M

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung verschiedener Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 und § 16 BauNVO)
- Umgebung von Flächen für Naturerholung, Spielplätze (ST), Gärten und Gemeinschaftsbauanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: Verkaufsflächen bis zu einer Gesamtgröße von 20.000 m² zulässig
- Umgebung von Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung der Bildung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgebung des öffentlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorhandene Gebäude
- Fluransetzung mit Flurnummer (gemäß Karte von 2003 nachrichtlich übernommen vom Katasteramt Wetzlar)
- Überschneidungslinie gem. 1. Kennzeichnung Lahn; (gemäß amtlicher Umsetzung § 2,2 (nachrichtlich übernommen April 2007))
- B 49 Limburg - Gießen (bestand, Standorte Bestand) mit Biotekonstruktion (Planum)
- Bohrung
- Bombenfallrisiko - Verkehrspunkte
- Unterirdische Hauptversorgungsleitungen - Gas, Bestand (nachrichtl. Übernahme / Zusatz erwag. Stand April 2003)
- Unterirdische Hauptversorgungsleitungen - Wasser, Bestand (nachrichtl. Übernahme / Zusatz erwag. Stand April 2003)
- Flächen mit erhöhtem Schuttschlagrisiko (nachrichtl. Übernahme / Zusatz Stadt Wetzlar; 11.09.00)
- laufende Grundwasseranhebungsmaßnahme (nachrichtl. Übernahme / Zusatz Stadt Wetzlar; 11.09.00)
- Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Gemeinschaftsbauanlagen (nachrichtl. Übernahme / Zusatz erwag. Stand April 2007)
- Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Tiefstation (nachrichtl. Übernahme / Zusatz Stadt Wetzlar; April 2007)
- M1 Geh-, Fahr- und Verkehrsflächen zu bestehenden Flächen/ Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 5 BauGB)

In der Planzeichnung ist die jeweilige elementare Flächenverteilung farblich dargestellt. Bei bauartlicher Überschneidung sind unterschiedliche oder schwächere Anlagen gestrichelt eingetragen.

Die in dem vorliegenden Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzen mit Erlangung ihrer Rechtskraft den Bebauungsplan Nr. 288 'Bahnhof Wetzlar' außer getroffenen Festsetzungen.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) Nr. 1 bis 14 und 24 BauGB)

- In dem als Kerngebiet (MK) gekennzeichneten Bereich und Nutzung gem. § 7 (2) Nr. 1 bis 4 und Nr. 9 BauNVO zulässig. Tankstellen aller Art und Betriebe des Bordgewerbes werden gem. § 1 (3) BauNVO ausgeschlossen.
- In dem als Mischgebiet (MI) gekennzeichneten Bereich nicht die Zulassung von Nutzungen nach § 8 BauNVO.
- Im Kerngebiet mit der Kennzeichnung MK 1+2 ist insgesamt die Errichtung von Verkaufsflächen bis zu einer Gesamtgröße von 20.000 m² zulässig.
- Im Geltungsbereich MK 3 sind für den Bau eines Hotels als Ausnahme bis zu 8 Vollgeschosse zulässig.
- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltungs- und Kongresszentrum' gem. § 9 (1) (2) BauNVO wird nach der Art der zulässigen Nutzung in 2 Teilflächen gegliedert: SO-1 Multifunktionale Halle und SO-2 Hotel.
- In dem Sondergebiet mit der Kennzeichnung SO-2 werden gemäß § 9 (1) (2) (2) BauGB folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Minderung solcher Einwirkungen festgesetzt: Die Errichtung eines Hotels ist nur mit Immissionsreduzierendem Zulassung. Es wird ein Schallschirmmaß von R = 40 dB empfohlen. Die Freischichtchen in der Betriebsanordnung ist über rasche Anlage sicherzustellen, nicht über Feststellung.
- In innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Herstellung der notwendigen Grundstücksanordnung sowie die Anlage von Stellplätzen und die Erstellung von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO unter Berücksichtigung der gründerrechtlichen Festsetzung 2.5 zulässig.
- Die Gliederung und Gestaltung der Stellplätze erfolgt entsprechend der gründerrechtlichen Festsetzung (Nr. 2.7).
- Die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung in ihrer Lage festgesetzt. Alles weitere bestimmt die Ausführungsplanung.
- In der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Bereichen ist die Herstellung zweckgebundener baulicher Anlagen zulässig.

2. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 1 bis 11, 15, 20 und 25 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen:
Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind unter Vermeidung herrschender standortgerechter Bäume und Straucher landschaftsgeprägt grünlich anzuordnen und zu unterhalten. Gestaltungsrichtlinien sind im Bereich der Schutzzone der unterirdischen Abwasserkanäle (S 1, S. 5 v. § 14 BauNVO) unter Berücksichtigung der gründerrechtlichen Festsetzung 2.5 zu berücksichtigen.
Zusätzlich sind auf diesen Flächen je 300 qm mind. 1 Laubbäum der Pflanzenzone I (S 18/20) zu pflanzen.
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (Park + Ride)
Im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung 'Park + Ride' sind mind. 10 % derjenigen Flächen, die außerhalb der festgesetzten Begrenzungen liegen, landschaftsgeprägt grünlich anzuordnen und zu unterhalten.
AAV Anlage 2 Typ 11(23) anzuordnen und zu unterhalten.
- Verkehrsflächen B 49
Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen sind zu erhalten sowie fachgerecht und dauerhaft zu pflegen.
- Verkehrsflächen
Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen sind unter Vermeidung standortgerechter Bäume und Straucher landschaftsgeprägt grünlich anzuordnen und zu unterhalten. Gestaltungsrichtlinien sind im Bereich der Schutzzone der unterirdischen Abwasserkanäle durch gleichwertige standortgerechte Nachbepflanzungen zu ersetzen.
5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Soweit der Bepflanzungsgegenstand Bäume sind, sind zusätzlich ihrer Anzahl verhältnismäßig festgesetzt. Die genaue Lage der Bäume/Sträucher kann nach dem Erfordernis der Ausführungsplanung geringfügig geändert werden. Es sind standortgerechte Laubbäume (S 18/20) gem. Pflanzenzone I zu pflanzen.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Herstellung der notwendigen Grundstücksanordnung sowie der notwendigen Freiflächen, die vollständig mit laubbäumenden Bäumen zu begrünen. Zusätzlich ist auf diesen Flächen je 500 qm mind. 1 Laubbäum der Pflanzenzone I zu pflanzen.
27 Bäumen und Freiflächen zwischen Stellplätzen
Je Stellplatz ist mindestens 1 standortgerechter Laubbäum (S 18/20) der Pflanzenzone I in einer Baumhöhe von min. 2,00 m oder gleichwertig mit Schutzrand zu pflanzen (Bauelemente über die Stellplätze und Stellplätze auf Freiflächen). Zur Gliederung der Stellplätze sind die Anpflanzungen in quadratischer Anordnung vorzunehmen. Planflächen zwischen den Stellplätzen sowie die Baumstämme sind mit geeigneten Bodendeckern, vorzugsweise bodendeckenden Stauden der Pflanzenzone I zu begrünen.

2.8 Fassadenbegrenzung

Inmitten der Kerngebiete (MK) zwischen Verwaltungsgebäude DB, 'Bahnhof Südseite' und Mehrzweckhalle sind Gebäudeflächen mit mehr als 50 cm zusammenhängender, ungegliederter Fassadenfläche durch Verankerungen der Planzone 3 steif zu begründen.

2.9 Erhalt bestehender Gefälle

Die zu erhaltenen und zu pflegenden Bäume bzw. Baumgruppen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Erhaltung umfasst den Schutz während der Bauphase gemäß DIN 18 920 sowie eine fachgerechte und dauerhafte Erhaltungspflege. Abhängig Gefälle sind in der dem Abgang folgenden Planzeichnung durch gleichwertige standortgerechte Nachbepflanzungen zu ersetzen.

2.10 Befestigung der Grundstücke zur Barrierefrei

Bei der Befestigung der Grundstücke zur Barrierefrei dürfen keine verbotswidrlichen Höhen (z. B. Pappeln) sowie stark erodierende und erosionsgefährdende Böden (z. B. Erdenböden) verwendet werden. Der Platzbedarf zum Barrierefrei ist entsprechend der Situationspläne zu wählen. Vor Böden und Durchläufen muss ein Bereich von 5 m von der Befestigung ausgenommen werden.

2.11 Entwicklung von grünlich genutzten Flächen zu einer Ausweisung M1

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist als Ausweisung zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

2.12 Flächen für Ersatzmaßnahmen und deren Zuordnung

Auf den Flurstücken 2382 und 2383 i. d. Gemarkung Nautheim, Flur 18 wird gemäß § 9 (1a) BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (1) BauGB bezeichnet (M2). Die Fläche ist in eine Grünweide mit Heckengebüsch umzuwandeln und extensiv zu bewirtschaften.
Die Fläche gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Die bezeichnende Fläche sowie die Fläche M1 einschließlich der jeweiligen Maßnahmen werden zu 100 % dem öffentlichen Verkehrsflächen und der Teilfläche SO 1 'Multifunktionale Halle' zugeordnet.

2.13 Anrechnung aus dem Ökotoke der Stadt Wetzlar mit Zuordnung

Die Realisierung der elementaren Planungsveranlagung auf den Flurstücken 492, 53, 124/52, 123/51, 122/50, 121/49 und 11 tw., Gemarkung Garbenheim, Flur 16, wurde dem Ökotoke der Stadt Wetzlar zugerechnet.
Biotoppunktschubsumme der Maßnahme insgesamt: 177,030
Ein Teil des Biotoppunktschubsumme wird zum Ausgleich im Sinne des § 1a (1) BauGB festgesetzt (M2) und in Höhe zugerechnet:
1. Anrechnung für Wegfall Dachbegrenzung: 105.600
2. Anrechnung für Umwandlung öffentliche Grünfläche zu SO-2 'Halle': 33.365
3. Anrechnung für Ausweisung Parkhaus im Bereich P+R: 11.608
Anrechnung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 288 gesamt: 150,573

4.7 DB Netz AG

Vorwiegend kann bei der Bebauungsplan als Bahnhofsfläche ausgewiesenen Teilstücke des Bahnvorplatzes (Kürzel Z06) die Parkfläche aufgrund davor betrieblicher Unterhaltungsmaßnahmen und Kabel nicht aufgehoben werden. Für die geplante Nutzung ist eine Vereinbarung mit der DB Netz AG bzw. der DB Station & Service AG zu treffen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgabe, Funkstrahlung usw.). Es wird insbesondere auf die Zeiten hingewiesen, in denen während der Bauarbeiten auf dem Grundstück, z.B. mit Glasbauelementen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Töne oder Signalfunktonen benutzt. Einwirkungsparameter oder Anzeichen auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgesetzt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

4.8 Überschwemmungsgebiet der Lahn

Die im Bebauungsplan Nr. 288 ausgewiesenen Flächen M1 (GB) sowie die betreffende Parkfläche unter der Hochstraße liegen im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes dürfen keine höhermäßigen Veränderungen (Abgrabungen / Auffüllungen) des Geländes vorgenommen werden.
Basierend auf vorgenommenen Aufzeichnungen auf den M1-Fläche wird auf § 70 (2) Pl. 4 HWVG verwiesen. Die vorgesehenen Befestigungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn der Planmaßnahmen mit dem Art für Wasser- und Bodenschutz eingetragenen Akkumulieren.
Der Parkplatz im Überschwemmungsgebiet ist bei entsprechenden Hochwasserständen rechtzeitig zu sperren bzw. zu räumen.