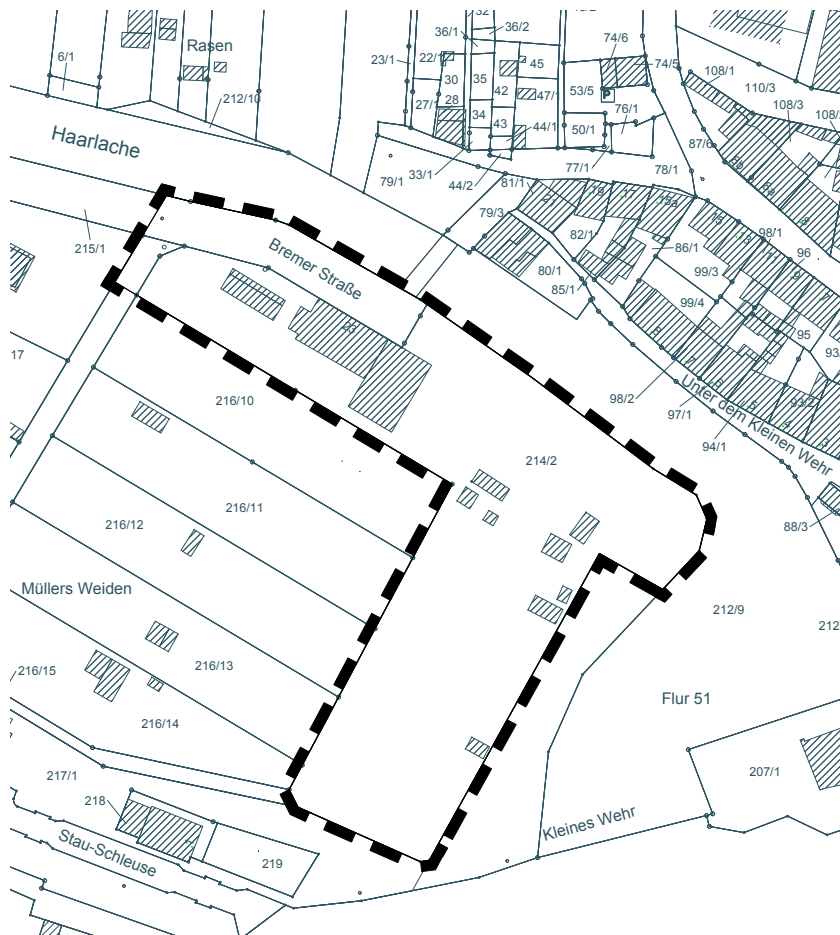


Bebauungsplan Nr. 78.2 „Werrainsel – Müllers Weiden“ in Eschwege (vereinfachtes Verfahren)

Begründung – Entwurf –

Stand: 14. Juli 2020



Auftraggeber:
Stadt Eschwege



Bearbeitung:



Architektur Städtebau
Bankert, Linker & Hupfeld
Karthäuserstraße 7–9 · 34117 Kassel
(05 61) 76 63 94 0
www.architekturundstaedtebau.de

Sebastian Stürzel

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans „Werrainsel – Müllers Weiden“	3
2. Verfahren und Rechtsgrundlagen.....	3
3. Ausgangssituation.....	4
4. Flächennutzungsplan	4
5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78.1 „Werrainsel – Müllers Weiden“.....	5
6. Planungsrelevante Naturschutzbelange und Auswirkungen der 2. Änderung	7
7. Folgekosten und Erschließungskosten für die Stadt.....	7
8. Gesamtabwägung.....	7

1. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans „Werrainsel – Müllers Weiden“

Anlass der Planung ist das Erfordernis einzelne Festsetzungen für die Umsetzung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans beabsichtigten Hotelneubaus an die Gebäudeplanung anzupassen bzw. die Klarstellung der ursprünglich getroffenen Festsetzungen durch geringfügige Änderungen, welche die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berühren, die somit beibehalten wird. In Folge dieser notwendigen Anpassungen einzelner Festsetzungen umfasst die vorliegende Änderung den Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 78.1 (im folgenden Text auch 1. Änderung genannt), ersetzt diesen aber nur in den geänderten Festsetzungen, die in dieser Begründung dargelegt sind (s. Kapitel 5)

2. Verfahren und Rechtsgrundlagen

Am2020 wurde der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die öffentliche Auslegung der Planänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 78.2 „Werrainsel – Müllers Weiden“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschwege beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78.2 ist deckungsgleich mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 78.1.

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt:

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung – nämlich die planungsrechtliche Sicherung von Bauflächen für einen Hotelneubau sowie Erschließungs- und Grünflächen – werden durch die Änderungen der Festsetzungen nicht berührt. Auch die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BauGB aufgeführten Bedingungen, dass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,

sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Änderung des Bebauungsplans hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete vor, da derartige Gebiete weder im näheren noch im weiteren Umfeld liegen.

3. Ausgangssituation

(unverändert zum rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 78.1)

Die Kreisstadt Eschwege liegt am östlichen Rand Nordhessens im Werra – Meißner - Kreis. Der, zum Teil durch aufwendig Sanierungen- und Restaurierungen geprägte Altstadt kern liegt direkt an der Werra und ist organisch um die Flussinsel Brückenhausen (Werrainsel/ Insel Müllers Weiden) gewachsen. Neue Siedlungsgebiete der Stadt Eschwege entwickelten sich im Laufe der Jahrzehnte weiter in die weitläufige Werraniederung. Die Wirtschaftskraft Eschweges wurde in den letzten Jahren, neben einigen ansässigen z.T. international aufgestellten Unternehmen, immer mehr durch den zunehmenden Tourismussektor gestärkt. Auslöser hierfür sind die Lage in einer landschaftlich sehr reizvollen Umgebung (Hoher Meißner, Werraverlauf), die gute regionale- und überregionale Anbindung an das Straßen- und Schienennetz und die überwiegend durch Fachwerkbauten geprägte Altstadt. Um die Attraktivität im Tourismusbereich weiter zu steigern, wurde die Stadt Eschwege in den letzten Jahren an verschiedene Rad- und (Fern-) Wanderwege angeschlossen. Hauptbaustein hierbei ist die Werra mit ihren Zu- und Abflüssen und der dazugehörigen Werrainsel. Dies erzeugte eine enorme Attraktivität der Stadt in den Bereichen Rad-, Wander- und Wassersporttourismus.

Um der Nachfrage gerecht zu werden bemüht sich die Stadt Eschwege seit einigen Jahren um die Schaffung weiterer angemessener Übernachtungsmöglichkeiten für den „Werra-Tourismus“. Im Mittelpunkt hierbei stehen neben den regulären Übernachtungsgästen die „Wasserwanderer“. Zentraler Punkt des vorhandenen Wasserwegenetzes der „Wasserwanderer“ ist die Werrainsel. Begünstigt durch das angelegte Stauwehr, nördlich der Altstadt, wurde auf der Insel eine Kanu-Anlege- bzw. Umtragestelle eingerichtet. Diese Implementationen erfreuen sich enormer Beliebtheit und bieten ein besonderes, an anderer Stelle vergebens zu suchendes Potenzial für die Errichtung einer Übernachtungsmöglichkeit. Im Zuge des Planungsverfahrens wurden auch alternative Standorte für ein Hotel auf ihre Potenziale und die Verfügbarkeit hin geprüft jedoch steht gegenwärtig kein weiterer oder besser geeigneter Standort zur Verfügung.

Um diesen Umstand zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur über eine Errichtung einer entsprechenden Einrichtung realisiert werden kann, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 umgesetzt (rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 78.1) mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung einer Sondergebietsnutzung (Hotel) und von Erschließungs- sowie Grünflächen im östlichen / südöstlichen Bereich der Werrainsel.

4. Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Eschwege von 1979 wird das komplette Plangebiet als Fläche für Eigentums- und Pachtgärten dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 78.1 (1. Änderung) wurde gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, der FNP ist im Zuge der Berichtigung entsprechend anzupassen. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist hinsichtlich der geplanten Nutzungen deckungsgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 78.1 und entspricht somit dem anzupassenden FNP.

Die Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan sind somit gegeben.

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78.1 „Werrainsel – Müllers Weiden“

Im Folgenden werden die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelnen erläutert und begründet.

Ziel der vereinfachten Änderung ist die Anpassung und Klarstellung folgender ursprünglich getroffener Festsetzungen, die der konkreten Umsetzung des geplanten Hotelneubaus dienen. Die zwei innerhalb des Baukörpers parallel verlaufenden Baugrenzen innerhalb des Flurstücks Nr. 213 werden entfernt und die getroffenen Höhenfestsetzungen leicht angepasst. An der zugrunde liegenden und planungsrechtlich maximal möglichen Gebäudekubatur wird sich durch das Entfernen der Baugrenzen inklusive der Bemaßungspfeile nichts ändern. Es bleibt ein bis zu ca. 80 m langer Baukörper innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig welcher auf einer 5,0 m breiten Passage, deren räumliche Verschiebung innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig ist, die Durchwegung für die Öffentlichkeit sicherstellen muss. Die Änderung dieser zeichnerischen Festsetzung dient der Klarstellung, dass innerhalb des Baufeldes nicht zwei in ihrer Länge begrenzten Baukörper, sondern ein zusammenhängendes Gebäude gemäß der unverändert festgesetzten Bauweise zulässig ist, jedoch eine Passage als öffentlicher Durchgang sicherzustellen ist.

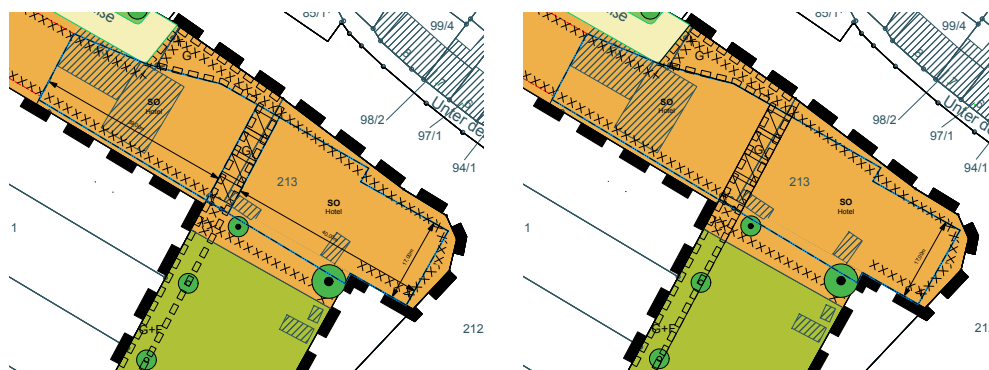


Abbildung 1 (links): Auszug aus der 1. Änderung mit den Baugrenzen und Bemaßungen

Abbildung 2 (rechts): Auszug aus der 2. Änderung ohne Baugrenzen und Bemaßung

Darüber hinaus werden die zwingend maximalen Gebäudehöhen Oberkante Pulldachfirst und Oberkante Flachdachfirst in Meter über Normalhöhennull in ihrer Höhe leicht angepasst. Die in der 1. Änderung festgesetzten Werte:

- a) Oberkante Firsthöhe Pulldach 167,50 m NHN werden um 10 cm auf 167,60 m NHN,
- b) Oberkante Flachdachfirst 164,30 m NHN werden um 70 cm auf 165,00 m NHN leicht erhöht.

Die Erhöhung der zulässigen Firsthöhen bei einem Pulldach um 10 cm und der Firsthöhe bei einem Flachdach um 70 cm, mit dem Ziel der Ausbildung einer Brüstung/Attika als oberster Abschluss des Flachdaches („Flachdachfirst“) haben keine Auswirkung auf die Gebäudewirkung und führen zu keiner Abstandsflächenunterschreitung. Kongruent bedeutet dies, es sind weder Belange des Allgemeinwohls betroffen, noch ist zu befürchten, dass erhebliche Einschränkungen der nächstgelegenen Bebauung im Norden des Plangebiets zu erwarten sind. Die städtebauliche

Gesamtwirkung und Einfügung in den Siedlungsbestand ist bei einer Erhöhung um 10 cm und einer Brüstungsausbildung von 70 cm im Bereich der niedrigeren Gebäudeteile mit Flachdach bei einem bis zu 80 m langen Gebäude und einer realen / zulässigen Gebäudehöhe von ca. 7,7 m nicht gefährdet. Die Überschreitung der Attikahöhen um bis zu 70 cm ist erforderlich um angemessene Raumhöhen im Erdgeschoss und optimalen Bezug zum Außenraum der geplanten Nutzung, in Bezug auf die für den Standort aus touristischer Sicht wünschenswerte Hotelanlage inklusive Begegnungsräume zu schaffen. Die Anpassung der Attikahöhen um 70 cm bezieht sich auf untergeordnete, mit Flachdach ausgebildete Gebäudeteile. Das Hauptgebäude und somit die Hauptgebäudewirkung ist nur von der Erhöhung um 10 cm, welche im Bereich des nicht Wahrnehmbaren liegen, betroffen. Das zu errichtende Gebäude wird sich mit der Attika-Erhöhung nahtlos in den Bestand einfügen da die umliegenden Gebäude über eine gleiche oder höhere Gebäudehöhe verfügen. Die dem Hochwasserschutz dienende Festsetzung der Mindesthöhe für die Unterkante der Bodenplatte bleibt gleichbleibend erhalten und ist somit nicht von der Änderung berührt.

Sonstige Sondergebiete Hotel	
0.50	a
I	FD oder PD
OK	UK Bodenplatte über 160,80 m NHN
OK	FH Flachdach unter 164,30 m NHN
OK	FH Pultdach unter 167,50 m NHN

Sonstige Sondergebiete Hotel	
0.50	a
I	FD oder PD
OK	UK Bodenplatte über 160,80 m NHN
OK	FH Flachdach unter 165,00 m NHN
OK	FH Pultdach unter 167,60 m NHN

Abbildung 3 (links): Auszug aus der 1. Änderung: Nutzungsschablone

Abbildung 4 (rechts): Auszug aus der 2. Änderung: Nutzungsschablone

Überdies hinaus wird die Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Die textliche Festsetzung Nr. 4.2 „Stellplätze, Fahrradabstellflächen, Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)“ wird angepasst. Satz 2 „Im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen [„**und innerhalb der überbaubaren Flächen**“] zulässig“, wird um den Passus „**und innerhalb der überbaubaren Flächen**“ ergänzt. Die Zulässigkeit von Stellplätzen auf überbaubaren Grundstücksflächen verfolgt das Ziel, den benötigten Stellplatzbedarf zu decken ohne wichtige Bodenfläche in Anspruch zu nehmen. Das Ziel der Nachhaltigkeit, auch in Bezug auf die Reduzierung von versiegelter Fläche steht hierbei im Vordergrund. Auch für die Hotelnutzung ist es förderlich, die Stellplätze in räumlicher Nähe barrierefrei zu erschließen.

Zusammengefasst werden folgende Anpassungen in der 2. Änderung vorgenommen und planungsrechtlich festgesetzt:

1. Entfernung der Baugrenzen innerhalb der überbaubaren Flächen und Entfall der zugeordneten Baufensterbemaßung
2. Anpassung der festgesetzten Gebäudehöhen um 10 cm und 70 cm

3. Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb von überbaubaren Flächen

Mit Ausnahme der Streichung der Baugrenzen, der Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb überbaubaren Flächen und der leichten Anpassung der maximal zulässigen Höhen (Höhenanpassungen) bleiben die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplans unverändert. Das zukünftige Bauvorhaben wird sich nach Art und Maß in die Eigenart der schon vorhandenen näheren Umgebung einfügen. Das durch die 1. Änderung festgesetzte maximal mögliche und planungsrechtlich abgesicherte Gebäudevolumen wird durch die leichten Höhenanpassungen nicht bzw. nicht wesentlich verändert.

6. Planungsrelevante Naturschutzbelange und Auswirkungen der 2. Änderung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen (Eingriffsregelung). Hinsichtlich der Naturschutzbelange und der Auswirkungen des Bebauungsplans ist festzuhalten, dass eine entsprechende Aufbereitung der landesplanerischen Grundlagen bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 78.1 erfolgt ist. Durch die Änderung der Festsetzungen (s. Kapitel 5) werden keine über die Ursprungsplanung hinausgehenden Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege, der Wasserwirtschaft, des Immissionschutzes, der Wirtschaft und der Ver- und Entsorgung betroffen sein. Eine weitergehende Abhandlung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

7. Folgekosten und Erschließungskosten für die Stadt

Durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans fallen für die Stadt keine Folge- oder Erschließungskosten an.

8. Gesamtabwägung

Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht hat die Planänderung zwecks Klarstellung und Anpassung einzelner Festsetzungen keine Auswirkungen auf die beabsichtigten Grundzüge der Planung. Vorhandenen Strukturen baulicher und grünordnerischer Art werden weiterhin aufgegriffen und fortgesetzt. Die Werrainsel wird sich mit Umsetzung der Planung im Bereich des Plangebietes zu einer zentralen Anlaufstelle in der urbanen und touristischen Struktur von Eschwege entwickeln. Das Wohl der Allgemeint wird gewahrt.