

STADT WETZLAR



BAULEITPLANUNG DER STADT WETZLAR

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

NR. 8 'DILLFELD', 2. ÄNDERUNG
WETZLAR, STADTTEIL HERMANNSTEIN



STADT WETZLAR
DER MAGISTRAT
-PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT-
ABT. STADTPLANUNG
ERNST-LEITZ-STRASSE 30
35576 WETZLAR



Bebauungsplan Nr. 8 ‚Dillfeld‘, 2. Änderung, Wetzlar-Hermannstein

JANUAR 2013

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen

1. Einleitung.....	1
2. Anlass der Planung	2
3. Geltungsbereich und Flächenbilanz.....	3
4. Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
5. Ziele und Zwecke der Planung	4
6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
7. Verkehrliche Erschließung	6
8. Ver- und Entsorgung	6
9. Landschaftsplanung.....	7
10. Bodenordnung	15
11. Altlasten	15
12. Kostenschätzung.....	15

Anhang:

Prüfprotokolle Artenschutz

Bestandteile des Bauleitplans

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und textlichen Festsetzungen (Satzungsteil)
- Begründung zum Bebauungsplan
- Artenschutzrechtliche Betrachtung mit Anhang

1. Einleitung

Für das Gewerbegebiet Dillfeld in Wetzlar, Stadtteil Hermannstein, besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 8 ‚Dillfeld‘, 1. Änderung.

Durch zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen des Hochwasserschutzkonzeptes, verbunden mit einer neuen Verkehrsführung und einer weiteren verkehrlichen Anschlussmöglichkeit des Gewerbegebietes Dillfeld an die B 277a, wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 15.03.2011 der Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 9 ‚Dillfeld Nord‘ gefasst.

Damit wird das nördliche Dillfeld aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 ‚Dillfeld‘ herausgelöst und durch den v. g. Bebauungsplan auf eine neue Plangrundlage gestellt.

Allerdings ist für die nördlich des Wirtschaftsweges gelegenen Erweiterungsflächen, im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung, ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Mittelhessen erforderlich und dem Bauleitplanverfahren vorzuschalten.

Der von der Stadt Wetzlar am 30.05.2012 gestellte Abweichungsantrag vom Regionalplan Mittelhessen 2010, ist am 21.08.2012 positiv von der Regionalversammlung entschieden worden.

Die Durchführung für das anstehende Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 9 ‚Dillfeld Nord‘ mit paralleler Änd. des FNP, ist für das Jahr 2013 vorgesehen.

Für die Änderung eines kleineren Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 8, der ursprünglich im Bereich des neuen v. g. Bpl. Nr. 9 mit geändert werden sollte, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 13. März 2012 den Aufstellungsbeschluss einer 2. Änderung des Bpl. Nr. 8 gefasst.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Dillfeld“ wurde einschließlich Begründung in der Zeit vom 23.07.2012 bis 23.08.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Aufgrund der innerhalb dieses Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen, wurde eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und eine Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Spundwand erforderlich.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen wurden die zeichnerischen und textlichen Planergänzungen im Rahmen einer erneuten öffentlichen Auslegung (verkürzte Frist nach § 4 a (3) BauGB) in der Zeit 15.10.2012 bis einschl. 29.10.-2012 dargelegt.

2. Anlass der Planung

Aufgrund aktueller Veränderungen der Betriebsabläufe, plant die Firma Buderus Edelstahl kurzfristig die Verlagerung der vorhandenen Luftzerlegungsanlage aus dem Werksgelände jenseits der Dill, auf das Werksgelände im Dillfeld. Für diese Umsetzungsmaßnahme ist für einen relativ kleinen Teil des nördlichen Betriebsgeländes, die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche mit der Gebietsnutzung Industriegebiet (GI) notwendig.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind die zu beanspruchenden Grundstücksflächen nachrichtlich als „Flächen für Maßnahmen für den Hochwasserschutz der Dill“ ausgewiesen. Diese ursprünglich festgelegten Hochwasserschutzmaßnahmen sind zwischenzeitlich durch neuerliche, genehmigte Hochwasserschutzplanungen überholt und durch den Bau von Spundwänden entlang des Dillufers weitestgehend umgesetzt.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen sind zukünftig Hochwasser frei und werden derzeit als Materiallagerflächen genutzt.

Die ökologischen Belange des Hochwasserschutzes sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ‚Hochwasserschutz Dillfeld‘ bereits berücksichtigt und ausgeglichen.

Weitergehende inhaltliche Änderung, des Bebauungsplanes Nr. 8, sind nicht vorgesehen.

Die Änderungsflächen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt, so dass die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entspricht.

Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ‚Dillfeld‘ erforderlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ‚Dillfeld‘ wird als Maßnahme der Innenentwicklung gem. 13 a BauGB durchgeführt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden, die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 gelten entsprechend.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 erfüllt die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB. Im Rahmen der Änderung wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weit weniger als 20.000 qm² festgesetzt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren soll u. a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren kommen wie vorgenannt die Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB zur Anwendung, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Kosten, die in Verbindung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen, wie z.B. die grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen trägt der derzeitige Grundstückseigentümer (Buderus Edelstahl).

3. Geltungsbereich und Flächenbilanz

3.1 Flächen des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Hermannstein. Die folgenden Parzellen liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

- In der Flur 19 das Flurstück 108, teilweise (Gewässerparzelle ‚Dill‘)
- In der Flur 30 die Flurstücke 83 und 84

3.2 Flächengrößen und -verteilung

Die Größe des Geltungsbereiches gliedert sich in nachfolgende Einzelflächen bzw. Nutzungen auf:

GI-Gebiet gesamt. Bebaubare Grundstücksfläche: $12.000 \text{ m}^2 \times 0,65 \text{ GRZ} = \underline{7.800 \text{ m}^2}$	12.000 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksflächen innerhalb des GI-Gebietes: $12.000 \text{ m}^2 - 7.800 \text{ m}^2 = \underline{4.200 \text{ m}^2}$	
Ausgleichsfläche incl. Erhaltungsfläche entlang der Dill	7.390 m ²
Gesamt:	<u>19.390 m²</u>

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FLNP) der Stadt Wetzlar ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des BPL Nr. 8 „Dillfeld“ bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Insofern entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“, wodurch eine landschaftsschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung notwendig wird. Mit Schreiben vom 19.10.2012 hat das zuständige Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar, die Genehmigung erteilt.

Das gesamte Plangebiet liegt derzeit noch im Überschwemmungsgebiet der Dill. Bis auf einen noch ausstehenden Lückenschluss sind alle Maßnahmen zum Hochwasserschutz in der unmittelbaren Vergangenheit umgesetzt worden (Spundwand, Schardeich sowie Einsatz mobiler Hochwasserbarrieren). Insofern ist ein Hinweis im den Bpl. enthalten der sicherstellt, dass alle Baumaßnahmen auf der Parz. 83 der Zustimmung des RP Gießen Dez. 41, bis zur Prüfung und Zustimmung der Bauausführungspläne zum „Lückenschluss HWS-Dillfeld“, bedürfen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet und im Umfeld herbeizuführen.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 dient der Nachverdichtung und erfüllt damit die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB. Zudem wird im Rahmen der Änderung eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weit weniger als 20.000 qm² festgesetzt (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren soll u. a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 gelten zudem Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend dem Planungsziel als „Industriegebiet“ (GI) ausgewiesen (§ 9 BauNVO).

Industriegebiete (GI) dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
- Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zudem sind aus immissionsschutzrelevanten Gründen, Anlagen die der Störfallverordnung unterliegen und Anlagearten die in der Abstandsklasse I-V der Abstandsliste NRW enthalten sind, innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung nicht zulässig.

Grund- und Geschossflächenzahlen

Die Grundflächenzahlen (GRZ) orientieren sich an den zulässigen Werten des § 17 (1) BauNVO, wobei die Obergrenze der GRZ (0,8) mit 0,65 deutlich unterschritten wird.

Maßnahmen bzw. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Innerhalb der Parzelle 83 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK, tags 68 db(A) und LEK, nachts 53 db(A) nicht überschreiten. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 db(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.“

Bei einer Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6 TA-Lärm, dürfen Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die um mindestens 10 dB(A) verminderten Immissionsrichtwerte, in allen dem Wohnen dienenden Gebieten im Einwirkungsbereich der jeweils zu beurteilenden Anlage, nicht überschreiten.

Von den ansiedelnden Betrieben sind die zu erwartenden Lärmimmissionen, als auch die Lärmvorbelastung, in Form eines Lärmprognosegutachtens im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe sind die Empfehlungen der landschaftsplanerischen Ausführungen vollständig in den Bebauungsplan integriert worden.

Dem Industriegebiet (GI) auf der Parz. 83 sind die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änd. des Bpl. Nr. 8 sowie zusätzlich 86.195 Biotopwertpunkte (Öko-Konto der Stadt Wetzlar) zugeordnet.

Regenwasserrückhaltung, Befestigung von Flächen, Fassadenbegrünung

Die Befestigungen von Plätzen, Stellplatzanlagen und Parkplätzen sind nur in Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder wassergebundener Decke zulässig. Bei Stellplatzanlagen können die Fahrbahnen mit Betonpflaster befestigt werden.

Gebäudefassaden mit wenig Fensteröffnungen sowie generell Garagen sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begründen. Abstellplätze für Müllbehälter sind je nach Ausführung zu umpflanzen bzw. mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begründung ist langfristig zu unterhalten

Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze mit mehr als 20 Stellplätzen sind mit einer standortgerechten von Bäumen und Sträuchern in mind. 2,50 m Breite zu umpflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch mind. 1,50 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so dass mind. vier Stellplätze zusammengefasst sind. Pro vier Stellplätze ist mind. ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Die Baumartenauswahl ist entsprechend der Pflanzenliste

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsgebietes erfolgt an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die vorgesehene Bpl.-Änderung sind keinerlei Veränderungen der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas und Wasser ist als gesichert anzusehen. Die Anschlussleitungen werden an das vorhandene innerbetriebliche Leitungssystem eingebunden.

Die im Hess. Wassergesetz bereits geregelte Regenwasserrückhaltung sind im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahmen zu beachten.

9. Landschaftsplanung

Gem. § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes auszugleichen.

Die Empfehlungen des daraufhin ausgearbeiteten Landschaftsplanes mit der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nach der Kompensationsverordnung (KV) sind vollständig in den Bebauungsplan übernommen worden und erfüllen mit der Flächenbilanzierung und den damit verbundenen Festsetzungen die Forderungen des § 1a (3) BauGB.

Für die Erstellung der landschaftsplanerischen und artenschutzrechtlichen Ausführungen wurden vorliegende Gutachten ausgewertet, aber auch eigene Erhebungen im März 2012 durchgeführt.

9.1 Planerische und rechtliche Grundlagen

Folgende wesentlichen Planungsgrundlagen werden bei der Projektbearbeitung berücksichtigt:

- Hessische Biotopkartierung
- Rote Liste und Verbreitungsangaben in den jew. aktuellen Fassungen
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Dillfeld“ (STADT WETZLAR, 1995)
- Ergänzendes Genehmigungsverfahren zum Hochwasserschutz „Dillfeld“, 2. Bauabschnitt, Erläuterungsbericht (ING. BÜRO ZICK-HESSLER, 2009)
- Ergänzendes Genehmigungsverfahren zum Hochwasserschutz „Dillfeld“, 2. Bauabschnitt, Artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag – Potenzialabschätzung & Realkartierung (PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT, 2009)
- Landschaftsplan der Stadt Wetzlar (PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG, 2000)
- Eingriffs-/ Ausgleichsplanung & artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag zur Schrägen Dillbrücke der Fa. Buderus (PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT, 2011)
- Erläuterungsbericht Gewässer der Stadt Wetzlar, Hochwasserschutz an „Leidenbach“ und „Dill“ Ergänzendes Genehmigungsverfahren zum Hochwasserschutz „Dillfeld“ 2. Bauabschnitt (ING. BÜRO ZICK-HESSLER, 2009)
- Ergänzendes Genehmigungsverfahren zum Hochwasserschutz „Dillfeld“, 2. Bauabschnitt, Ornithologische Bestandserfassung im Zusammenhang mit der Gehölzrodung im Bereich Dill und Bahndamm (PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT, 2010)
- Hochwasserschutz Dillfeld-Schardeich, Buderus Edelstahl – Landschaftspflegerischer Begleitplan (PLF, 2008)

9.2 Geologie/ Grundwasser/Boden

Im Projektareal wird das Grundgebirge von devonischen Felsgesteinen des Oberen Mitteldevon gebildet. Sie werden von quartären fluviatilen Talfüllungen der Dill überlagert. In Bereichen von Straßen und gewerblich genutzten Flächen ist das Urgelände z.T. mit Auffüllungsböden erhöht worden. Die holozänen Flussablagerungen (Hochflutsedimente) sind überwiegend kiesig-sandig, oberflächlich auch lehmig mit wechselnden Anteilen von Sanden, Schluffen und Tonen.

Die quartären Dillkiese bilden den obersten Grundwasserleiter. Das Grundwasser steht mit dem Fließgewässer im hydraulischen Kontakt. Der Grundwasserstand in den Dillkiesen wird sich aufgrund der Nähe zur Dill ohne große Zeitverzögerung auf dem Wasserstand der Dill einpegeln. Tendenziell ist eine Grundwasserströmung nach Südosten, entsprechend dem Abfluss der Dill, zu erwarten.

Entsprechend der Ausgangssubstrate herrschen grundwasserbeeinflusste Aueböden vor, die sich als Braunerden und Braune Aueböden, z. T. als Gleyböden präsentieren. Diese lehmigen bis lehmig-sandigen Böden weisen eine gute Nährstoffversorgung und im Überschwemmungsgebiet eine gute Nutzungseignung für Grünland (nach Standortkarte von Hessen) auf. Zum Teil sind sie insbesondere durch Verkehrseinrichtungen (Straßen, Wege, Brücken) anthropogen überprägt.

Im Untersuchungsbereich sind die natürlichen Ablagerungen allerdings mit > 2,00 m starke Auffüllungsmaterial aus vorausgegangenen Baumaßnahmen von Buderus überdeckt (vgl. SIG, Baugrunderkundung). Entsprechend vorgenannter Baugrunderkundung handelt es sich um eine „schwarz-graue Auffüllung“ aus sandig-kiesigem, teils schluffigen Komponenten sowie um natürliche Steine, Schlacken und Materialfragmenten der standortnahen Produktion.

Im Bereich des Geltungsbereiches der 2. Änderung des BPL Nr. 8 grentzt der Parkplatz der Fa. Buderus an. Eine natürliche Auenbodensituation findet sich an dieser Stelle nicht mehr. Der Bereich ist sehr stark anthropogen überformt.

9.3 Klima

Für das Plangebiet können folgende Klimadaten genannt werden:

Mittlere Lufttemperatur /Jahr im Lahntal: 8,5° C, mittlere Niederschlagshöhe/Jahr: 600 –650 mm; mittlere Anzahl der Nebeltage/Jahr: 50 bis 70.

Das Dilltal ist das zentrale Abflussgebiet der auf den umliegenden Hochflächen gebildeten Kaltluft. Die Dill stellt trotz starker gewerblicher Inanspruchnahme ihrer Aue zudem eine bedeutende innerörtliche Grünfläche bzw. –schneise dar, über welche die Frischluftzufuhr und somit der Luftaustausch in den Ortskern erfolgt. Das eigentliche Plangebiet mit seiner landwirtschaftlichen Nutzung trägt darüber hinaus zur Kaltluftentstehung bei.

Der RROP (1995) bzw. RPM (2001) weist den Untersuchungsbereich als Flächen „Bestand Industrie- und Gewerbefläche“ aus.

9.4 Bestand/Nutzung

Im Auenbereich der Dill ist als potenzielle natürliche Vegetation (pnV) der Stieleichen-Hainbuchen-Auwald mit flussbegleitendem Erlen- oder Knackweiden-Uferwald vertreten.

Der Untersuchungsbereich liegt in einem Bereich, der deutlich vom Menschen überformt ist. Auf der Planfläche werden zum momentanen Zeitpunkt die Bauarbeiten für die dortige Spundwand abgeschlossen. Die Fläche zeigt sich somit gerade als deutlich vom Bau beeinflusst.

Größere Flächen mit kurzlebigen Ruderalflur und gestörte, intensiv genutzte Frischwiesen prägen neben der Spundwand das Bild. Östlich der Spundwand schließt im Norden der Fläche eine ruderale Grünlandfläche an.

Diese „Grünbestände“ zeichnen sich durch eine, in Abhängigkeit vom ehemaligen Verfüllmaterial, kleinräumige Heterogenität der Artenzusammensetzung aus. Annähernd flächige Hornklee (*Lotus corniculatus*) und große Bibernelle (*Pimpinella magna*) Reinbestände wechseln mit z.T. reinen Brennesselfluren ab. Daneben treten auch ruderale Bereiche (nördliche Fläche, östliche der Spundwand) auf, mit: Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Knollekälberkopf (*Cherophylum bulbosum*), Wiesenpippau (*Crepis biennis*) und Ackerkratzdistel (*Cirsium arvensis*). Aber auch Arten wie Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Gemeines Straußgras (*Agrostis tenuis*) und gewöhnliche Prunelle (*Prunella vulgaris*) sind auf den Flächen anzutreffen. Eine Zuordnung zu einer bestimmten Vegetationsgesellschaft ist hier aufgrund der Heterogenität nicht möglich.

Entlang der Dill findet sich ein typischer Ufergehölzstreifen. Dieser wird in erster Linie geprägt durch Weiden (*Salix fragilis*, *Salix viminalis*). Vereinzelt treten auch Erlen (*Alnus glutinosa*) im unmittelbaren Uferbereich auf. Im Bereich der Mitteltrasse der Ufer kommen verstärkt Ahornarten, wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) vor, punktuell aber auch Vogelkirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Grauerle (*Alnus incana*). Unter den Straucharten wurden die folgenden Arten registriert: Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix cinerea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Ein Ufersaum aus nassen und nitrophilen Stauden ist hier ebenfalls anzutreffen. Die folgenden charakteristische Arten konnten hier angetroffen werden: Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Große Brennessel (*Urtica dioica*) und Pestwurz (*Petasites hybridus*).



vorh. Ufergehölzsaum entlang der Dill

Je trockener die Standorte sind treten noch die folgenden Gehölzarten hinzu: Feldahorn (*A. campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Zwetschgen (*Prunus domestica*) und die folgenden Straucharten: Rose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*) Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Brombeere (*Rubus spec.*). Diese Arten finden sich v. a. im Bereich Bahndamm und Ruderalfläche.

Im Bereich der Spundwand verläuft eine ca. 2 - 5 m breite Schotterfläche. Zum momentanen Zeitpunkt findet sich zudem eine weitere geschotterte Baustraße durch den Planbereich.



Vereinzelt finden sich auch Solitärgehölze innerhalb des Planbereiches, die durch den Bau der Spundwand nicht beeinträchtigt wurden.



9.5 Fauna

Grundsätzlich bietet der Planbereich für die Tierwelt nur sehr bedingt Lebensraum. Die beidseitig der Dill vorhandenen Gewerbegebiete sind als Siedlungsbiotope mit erheblichen Strukturdefiziten einzustufen. Es kommt v.a. zu einer starken Verlärmung der Flächen, so dass lärmempfindliche Arten hier keinen Lebensraum haben. Auch sind im Bereich des Plangebietes bereits Trennwirkungen durch die gebaute Spundwand vorhanden.

Als wertvolle Strukturen ist hier lediglich der Uferbereich (Gehölze und Stauden) entlang der Dill zu bezeichnen.

Die vorhandenen Uferbäume stellen aufgrund ihrer Altersstruktur ein wichtiges (Teil-) Habitat dar, u.a. als Neststandort für Vögel, insbesondere für Baum- und Buschbrüter oder als Nahrungsbiotop für Blütenbesucher (Schmetterlinge und Schwebfliegen).

Die Bedeutung des Gehölzsaumes im Einzelnen:

- Aufsitz- und Singwarte
- Deckung und Schutz vor Witterung, Bewirtschaftung und Feinden
- Erhöhung der Strukturvielfalt im offenen Gelände bzw. am Siedlungsrand

Die Avifauna wird in der Artenzusammensetzung durch die innerstädtische Lage, die erheblichen Biotopzerschneidungen, die starke Verlärmung und die Auengehölze geprägt und besteht vorrangig aus euryöken Arten (Arten ohne enge Biotopbindungen). Folgende Arten konnten hier nachgewiesen werden:

	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL-HE (2006)
	Amsel II/2	<i>Turdus merula</i>	-
	Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>	-
	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-
	Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	3
	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	✓
	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-
	Gartengrasbüchel	<i>Sylvia borin</i>	-
	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-
	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	✓
	Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>	-
	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-
	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	-
	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-
	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-
	Mönchsgrasbüchel	<i>Sylvia atricapilla</i>	-
	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	-
	Ringeltaube II/2	<i>Columba palumbus</i>	-
	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-
	Star II/2	<i>Sturnus vulgaris</i>	-
	Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	-
	Wacholderdrossel II/2	<i>Turdus pilaris</i>	-
	Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	-
	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-
	Zilpzalp	<i>Phylloscopus trichilus</i>	-

I: Art aus Anhang I der EV-RL, bedeutet: in Schutzgebieten zu schützende Vogelarten

II/2: Art aus Anhang II/2 der EV-RL, bedeutet: jagdbare Arten

!: Für die Art trägt Hessen eine besondere Verantwortung

In angrenzenden Untersuchungsflächen konnten zudem Federlibelle und gebänderte Prachtlibelle, großer Blaupfeil und die Gem. Keiljungfer (RL HE 2), und Hufeisen-Azurjungfer nachgewiesen werden. Vorkommen von Reptilienarten und Amphibienarten konnten nicht unmittelbar im Plangebiet nachgewiesen werden.

9.6 Artenschutz

Ziel der artenschutzrechtlichen Ausführungen ist es, alle im Untersuchungsgebiet (UG) auftretenden artenschutzrechtlich relevanten Arten zu benennen, die Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben zu ermitteln sowie das Eintreten der Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) – unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen – zu prognostizieren und somit ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung nach § 45 (7) BNatSchG zu schaffen.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches konnten die folgenden artenschutzrechtlich geschützten Arten nachgewiesen werden: Feldsperling, Eisvogel und Girlitz. Aus vorhandenen Gutachten ist das Vorkommen von Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und Wasserfledermaus entlang der Dill abzuleiten.

Für die genannten Arten sind in erster Linie die Dill und ihre angrenzenden Ufergehölzsäume als wertvollere Strukturen zu nennen. Zumindest für die allgemein hin weit verbreiteten Vogelarten, die im Bereich des Ufergehölzsaumes der Dill ihr Vorkommen haben, sind durch die Maßnahme keine Beeinträchtigung durch die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten, da die Flächen als Ausgleichsflächen ausgewiesen werden und keine bauliche Veränderung erfahren (Prüfprotokolle siehe Anhang).

9.7 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Das Landschaftsbild in diesem Abschnitt des Dilltales ist geprägt durch die großgewerbliche Nutzungen, die Verkehrsanlagen Straßen, Brücke und Eisenbahn. Die Dill selbst mit begleitendem Großgehölz- und Staudensaum stellt sich in diesem vollkommen anthropogen überprägten Raum als das einzig „natürliche“ und landschaftsgliedernde Element dar. Eine Funktion im Zusammenhang mit der Erholungseignung des Raumes kommt dem Plangebiet nicht zu.

9.8 Eingriff – Ausgleich - Kompensation

Das Vorhaben ist zunächst nach § 14 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft einzustufen, da hierunter Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels zu verstehen sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Darüber hinaus befindet sich das Projektareal im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“.

9.8.1 Eingriffsbeschreibung

Ergänzend zur Planbeschreibung (Kap. 1 und 6) wird der mit der Umsetzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft nachfolgend zusammenfassend beschrieben. Der Flächenverlust der Biotope hat auch den jeweiligen Verlust der dort ansässigen Flora und Fauna zur Folge.

- Verlust von kurzlebigen Ruderalfluren auf einer Fläche von 7.841 m²
- Verlust eines kleinen Gehölzbereiches (max. 10 m²)

Da die Bereiche der Dill und die angrenzende Grünlandfläche als Ausgleichsflächen ausgewiesen werden, kommt es für die geschützten Arten innerhalb des Plangebietes, die hier ihr Vorkommen haben zu keine Beeinträchtigung.

9.8.2 Eingriffsminimierung

Zur konkreten Eingriffsminimierung bei der Bauausführung werden folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Abfallrechtlich ordnungsgemäßes Entsorgen vom verbleibenden, unbelasteten Bodenaushub.
- Inanspruchnahme der Flächen für Baubetrieb bleibt auf hierfür ausgewiesenen Bereichen (südwestlich auf bereits befestigten Flächen bzw. werkseigene Flächen innerhalb vorh. Bauflächen)
- Durch eine entsprechende Koordination und Logistik soll eine möglichst schonende und schnelle Bauabwicklung sichergestellt werden.
- Keine Ablagerung auf der Grünlandfläche östlich der Spundwand
- Im Bereich vorhandener und verbleibender Gehölze werden nachfolgende Sicherungsmaßnahmen ergriffen.
- Ausweisung von Tabuzone (spätere Ausgleichsfläche)

9.8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Entlang der Dill wird eine 7.390 m² große Ausgleichsfläche ausgewiesen. Diese beinhaltet sowohl den vorh. Ufergehölzsaum, der als solcher zu schützen und zu erhalten ist, wie aber auch die nördliche Grünlandfläche östlich der Spundwand. Diese soll der natürlichen Sukzession überlassen werden, als angrenzende Pufferfläche zur Dill und als Rückzugsraum für die Fauna. Diese Fläche ist im wirksamen Bpl. Nr. 8 als Fläche für den Hochwasserschutz festgesetzt. Eine Berücksichtigung dieser Fläche in eine E/A Bilanz erfolgte bisher nicht.

9.8.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Im Nachfolgenden wird der entstehende naturschutzrechtliche Eingriff nach der Kompensationsverordnung rechnerisch bilanziert.

(Hellgrün gekennzeichnet sind die Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen)

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil vorher (m ²)	Biotopwert vorher	Flächenanteil nachher (m ²)	Biotopwert nachher
Bestand:					
09.120 kurzlebige Ruderalflur/ Rohboden * ²	18	2.895	52.110		
06.320 int. genutzte Frischwiese * ³	17	6.805	115.685		
01.132 Ufergehölzsaum	63	5.590	352.170		
09.130 gestörte Wiese * ¹	30	1800	54.000		
02.100 Trocken-Frische Gebüsche	36	100	3.600		
10.530 Schotterrasen/ Spundwand/ Baustraße	6	2.200	13.200		

Planung:					
01.132 Ufergehölzsaum (Teile der A-Fläche)	63			5.590	352.170
09.130 Wiesenbrache (Teile der A-Fläche)	39			1.800	70.200
10.520 versiegelte Fläche	3			(12.000 m ² x 0,65 GRZ) = 7.800	23.400
11.221 Grünfläche	14			(12.000 m ² - 7.800 m ²) = 4.200	58.800
Summe		19.390	590.765	19.390	504.570
				86.195	

*¹: Punktabschlag von 9 Wertpunkten (WP), da zwar ruderale Zeiger, aber dennoch keine Nutzungsaufgabe

*²: Punktabschlag von 5 WP, da es sich beim Boden um verfülltes Material handelt

*³: Punktabschlag von 10 WP, da durch Baumaschinen deutlich beeinträchtigt

Die Bilanzierung zeigt, dass die Maßnahme nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ein Ausgleichsdefizit von 86.195 Wertpunkten aufweist. Die Abwicklung des Ausgleichs ist über das Öko-Konto der Stadt Wetzlar vorgesehen.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind weder vorgesehen noch erforderlich.

11. Altlasten

Der Stadt Wetzlar sind innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte, Altlasten, Verdachtsflächen oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt.

12. Kostenschätzung

Der Stadt Wetzlar entstehen keinerlei Kosten, die in Verbindung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes stehen.

Planungs- und Hochbauamt Wetzlar
Abt. Stadtplanung / Dipl.-Ing. Ulrich Brück/
Planungsbüro Vollhardt
Juni 2012, fortgeschrieben im Okt. 2012, Januar 2013