

STADT WETZLAR



## **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**

### **Bebauungsplan Wetzlar Nr. 402**

#### **„Bahnhofstraße“, 1. Änderung**

### **Vorprüfung des Einzelfalls**

### **gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Stadt Wetzlar  
Der Magistrat  
Planungs- und Hochbauamt  
Sachgebiet Stadtplanung  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Stand Juli 2013

6103-WZ-402\_1\_Änd\_Vorprüfung\_2013-06-27.doc

Einleitung .....	3
1. Merkmale des Bebauungsplans .....	4
1.1. Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 Abs. 3 des UVPG setzt .....	4
1.2. Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst .....	4
1.3. Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung .....	6
1.4. Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme .....	6
1.5. Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften .....	9
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete .....	10
2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen .	10
2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	10
2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit .....	10
2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen .....	10
2.5 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten .....	11
2.6 Folgende Gebiete .....	11
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG .....	11
2.6.2 Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG .....	11
2.6.3 Nationalparke gem. § 24 BNatSchG .....	11
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25, 26 BNatSchG .....	12
2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG .....	12
2.6.6 Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs. 4 HWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG .....	12
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind .....	12
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG .....	12
2.6.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmal- ensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind .....	13
3. Fazit .....	13

## Einleitung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ dient der Integration von wasserrechtlichen Belangen in das Baukonzept für den Bereich zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und der Lahn.

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ erlangte am 30. Juni 2011 Rechtskraft. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren gravierende Fehlentwicklungen im Bereich der Bahnhofstraße mit einem erheblichen Leerstand im Einzelhandel, insbesondere in den Erdgeschosszonen der südlichen Bahnhofstraße sowie im Einkaufszentrum Lahnhof. Gleichzeitig lagen Bauanträge zur Errichtung von Spielhallen vor, die den bereits eingesetzten „Trading-Down-Effekt“ noch weiter verschärfen würden. Insofern lag ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor mit dem Ziel, Spielhallen und andere Vergnügungsstätten auszuschließen. Darüber hinaus sollte im östlichen Teilbereich des Plangebietes zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und der Lahn mit der Festsetzung einer zusätzlichen Erschließungsstraße und neuen Mischgebiets- und Grünflächen eine vielfältige Nutzung, bestehend aus Wohnen, Dienstleistungen, Handel, Freizeit und Naherholung, ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ tangiert im östlichen Teilbereich das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen verstärkt wasserrechtliche Belange in der Plankonzeption Berücksichtigung finden. Dieses erfolgt mit der Festsetzung einer 15 m breiten Bauverbotszone entlang der Lahn, die als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt wird. Der Bauverbotszone schließt sich eine 15 m breite Baubeschränkungszone an. Diese wird als Mischgebiet festgesetzt. Hier sind Hochbauten zulässig, sofern sie durch eine geeignete Bauweise (z. B. durch Aufständigung) keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss besitzen und ein entsprechender Retentionsraumausgleich nachgewiesen wird. Der Retentionsraumausgleich hat vorzugsweise durch Abgrabung innerhalb der Bauverbots- oder der Baubeschränkungszone zu erfolgen.

Durch die Festsetzung der wasserrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone ergibt sich eine Verschiebung der Baufelder zwischen Bahnhofstraße, Spinnereistraße, Inselstraße und Lahn in nördliche Richtung. Die Verschiebung der Baufelder bedingt wiederum eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die geänderte Situation. Gleichzeitig werden die Baugrenzen und Baulinien sowie die textlichen Festsetzungen überarbeitet.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hierzu ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, da der in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche überschritten wird.

Zur Vorprüfung des Einzelfalls sind die Kriterien der Anlage 2 des Baugesetzbuches heranzuziehen:

## **Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)**

(Fundstelle: BGBl. I 2006, 3316;  
bzgl. der einzelnen Änderungen vgl. Fußnote)

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf
  - 1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
  - 1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
  - 1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
  - 1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
  - 1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
  - 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
  - 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
  - 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);
  - 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
  - 2.6 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;
  - 2.5 folgende Gebiete:
    - 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
    - 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
    - 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
    - 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
    - 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
    - 2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
    - 2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
    - 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,
    - 2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

## **1. Merkmale des Bebauungsplans**

### **1.1. Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 Abs. 3 des UVPG setzt**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst Bauflächen mit einer Gesamtgröße von 64.711 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 bis 1,0 liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgeführten Schwellenwerte von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup>, sodass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist (Fallgruppe 2).

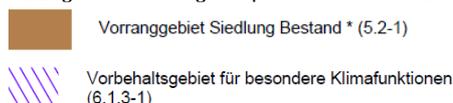
Es sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen. Auch werden durch die Bebauungsplanänderung keine Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen.

### **1.2. Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst**

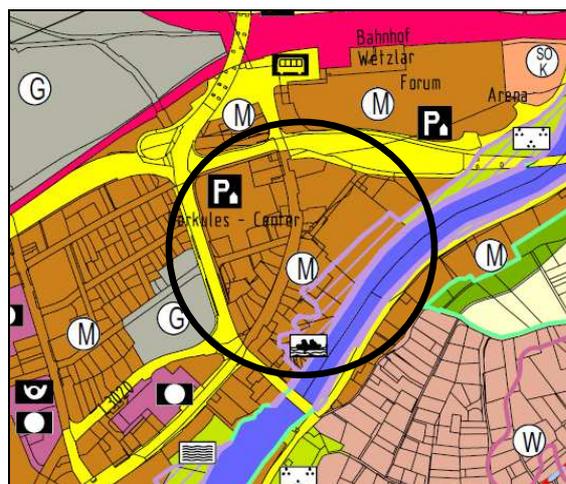
Der Regionalplan Mittelhessen von 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus. Die Planung entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.



(Abb. 1 Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010)

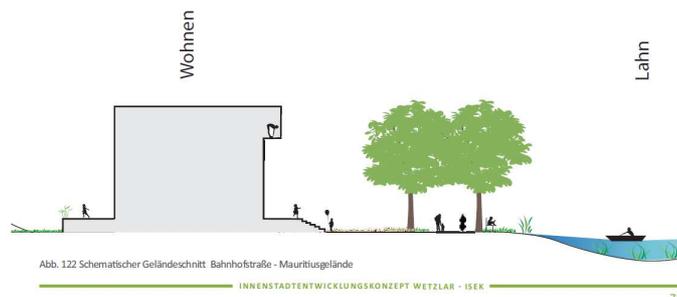


Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie einen kleinen Teilbereich im Nordosten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Weiterhin wird die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Lahn, ein Parkhaus (Parkhaus Herkules-Center) sowie eine Wassersportanlage (Bootshaus) dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



(Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan)

In dem Innenstadtentwicklungskonzept - ISEK – Wetzlar wird das Bahnhofsviertel als städtebaulich bedeutsames „Tor zur Innenstadt“ bezeichnet. Ob mit Bus, Bahn oder mit dem Auto - in der Regel nähert man sich der Stadt über dieses Quartier. Als Aushängeschild für die Stadt müsse sich das Quartier künftig besser repräsentieren als derzeit. Es müsse gelingen, einen Teil der Besucherströme des Einkaufszentrums Forum über die Bahnhofstraße in die Innenstadt zu ziehen. Dabei komme einer Neugestaltung und Aufwertung der Bahnhofstraße eine hohe Bedeutung zu. Vor allem seien funktionale Veränderungen notwendig. Die bestehenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen seien nachfrageorientiert anzupassen, ggf. zurückzubauen und mit neuen Funktionen wie Wohnen, Bildung, Freizeit und Kultur zu ergänzen. Im Bereich des Lahnhofes soll ein neues, dem Fluss zugeordnetes Quartier mit Wohnen, hochwertigen Grünzonen und freizeitorientierten Funktionen entstehen.



(Abb. 3 Auszug Innenstadtentwicklungs-konzept - ISEK Wetzlar 2012)

Weitere Pläne oder Programme sind nicht bekannt, die durch die vorliegende Planung berührt werden könnten.

### **1.3. Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung**

Der östliche Teilbereich des Plangebietes tangiert das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden wasserrechtliche Belange dahin gehend berücksichtigt, dass entlang der Lahn eine Bauverbots- und eine Baubeschränkungszone festgesetzt wird. Weiterhin werden detaillierte Regelungen zur Nutzung dieser Zonen entlang der Lahn aufgenommen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird sich die Situation bei Hochwasserereignissen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Lahn nicht nachteilig verändern, da Baumaßnahmen nur in geeigneter Bauweise (z. B. durch Aufständigung) und mit Herstellung eines Retentionsraumausgleichs durchgeführt werden können.

### **1.4. Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme**

Das Plangebiet liegt an den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Gloelstraße, Bannstraße und Bundesstraße B 49. Hier sind die Lärmbelastungen und lufthygienischen Belastungen des Plangebietes zu beachten.

Für das Plangebiet liegen Angaben zur Lärmbelastung aus der Lärmkartierung Hessen 2012 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) vor.

Am nördlichen Rand des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 49 sowie entlang der Gloelstraße sind Werte von tags 60 bis 75 dB(A) angegeben. Mit zunehmender Entfernung von den Verkehrsstraßen sinkt der angegebene Wert innerhalb des Plangebietes auf 55 bis 60 dB(A). Der Immissionsgrenzwert in der Lärminderungsplanung für Misch- und Kerngebiete beträgt für Straßen- und Schienenverkehr tags 64 dB(A). Dieser Grenzwert wird im Plangebiet entlang der Spinnereistraße überschritten, es werden stellenweise Werte bis zu 70 dB(A) erreicht. Entlang der Gloelstraße und der Brückenstraße werden Werte in der ersten Bauzeile bis

zu 75 dB(A) erreicht. Im Zentrum des Plangebietes wird der Grenzwert von tags 64 dB(A) eingehalten.

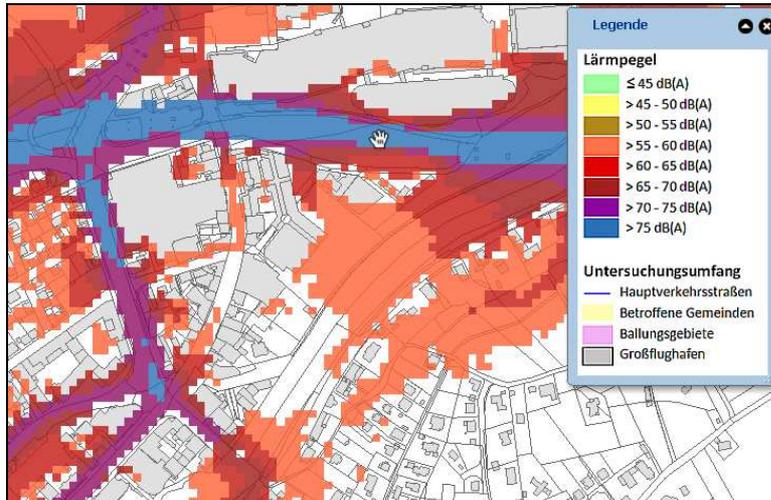


Abb. 4 Quelle: HLOG,  
Lärmkartierung 2012,  
Straßenlärm Tagpegel

Für die Nachtzeit sind entlang der Bannstraße und der Spinnereistraße Werte von 50 bis 60 dB(A) sowie entlang der Gloelstraße von 50 bis 65 dB(A) angegeben. Mit zunehmender Entfernung von den Verkehrsstraßen sinkt der angegebene Wert im Zentrum des Plangebietes auf 45 bis 50 dB(A). Der Immissionsgrenzwert in der Lärminderungsplanung für Misch- und Kerngebiete beträgt für Straßen- und Schienenverkehr nachts 54 dB(A). Entlang der Gloelstraße und der Brückenstraße liegen demnach Überschreitungen des Grenzwertes vor. Es werden Werte bis zu 65 dB(A) erreicht. Der Grenzwert wird entlang der Spinnereistraße nachts nur punktuell überschritten, im Zentrum des Plangebietes wird er eingehalten.

Dem lufthygienischen Jahresbericht 2009 des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (HLUG) ist zu entnehmen, dass die Jahresmittelwerte verschiedener Luftschadstoffe in Wetzlar nicht bzw. nicht häufiger als erlaubt überschritten wurden. Die Angaben beziehen sich auf Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), Stickoxide (NO<sub>x</sub>, NO<sub>2</sub>), Ozon (O<sub>3</sub>), Feinstaub (PM<sub>10</sub>) sowie Benzol. Auch beim Ozon, dessen bodennahe Bildung bei starker Sonnenstrahlung aus Emissionen von Industrie und Verkehr entstehen kann, wurden keine unzulässigen Grenzwertüberschreitungen in den Jahren 2009 und 2010 festgestellt.

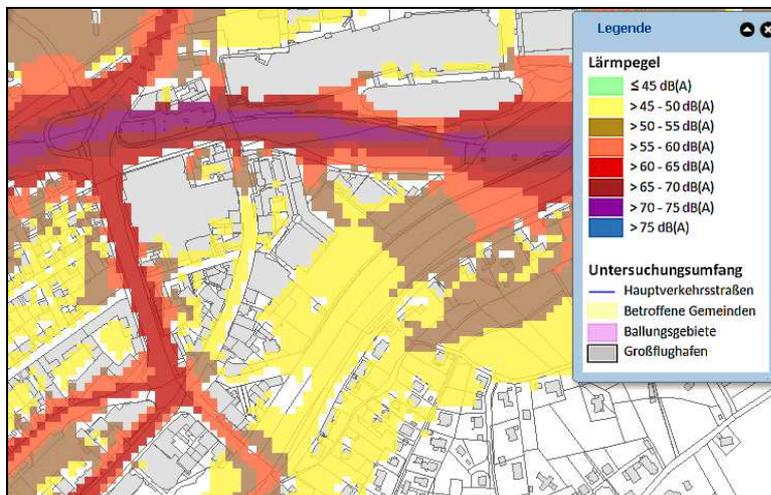


Abb. 5 Quelle: HLOG,  
Lärmkartierung 2012,  
Straßenlärm Nachtpegel

Bei Feinstaub wurden im Jahr 2009 25 von 35 erlaubten Überschreitungen des Tagesmittelwertes von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  gemessen. Der Grenzwert für das Jahresmittel von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  wurde jedoch nicht überschritten. Die das Plangebiet umgebenden stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen sowie die Industrieanlagen im Stadtgebiet von Wetzlar sind vermutlich die wesentlichen Quellen für den Feinstaub.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine wesentlichen Erhöhungen der Lärm- und Schadstoffbelastungen hervorgerufen. Die im Norden des Plangebietes ermöglichte höhere Bauweise kann den Lärm- und Staubeintrag durch die nördlich gelegene Bundesstraße B 49 in das Plangebiet mindern. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Bereiche fest.

Innerhalb des Plangebietes sind eine Altablagerung sowie eine Reihe von Altstandorten vorzufinden. Ein Altstandort ist darüber hinaus als Verdachtsfläche für einen Grundwasserschadensfall eingestuft.

Bei der Altablagerung mit der AFD-Nr. 532.023.090-000.047 handelt es sich um den ehemaligen Altarm der Dill sowie den ehemaligen Schleusenkanal. Dieser Bereich wurde 2001/2002 auf ein bestehendes Gefährdungspotenzial hin untersucht mit dem Ergebnis, dass der Altlastenverdacht aufgehoben werden konnte. Es wurde seinerzeit jedoch empfohlen, Eingriffe in den Bodenkörper gutachterlich begleiten zu lassen.

Die betroffenen Flächen sind in der nachfolgenden Karte magentafarben gekennzeichnet:



(Abb. 6 Altablagerung Altarm / Schleusenkanal)

Bei der Verdachtsfläche für einen Grundwasserschadensfall handelt es sich um die Tankstelle Gloelstraße 12 bzw. Eduard-Kaiser-Straße 12. Sie besitzt die AFD-Nr. 532.023.090-001.877. Umbaumaßnahmen an der Tankstelle wurden 1995 durchgeführt. Dabei wurden die unterirdischen Tanks ausgebaut, der Boden ausgekoffert und der belastete Erdaushub ordnungsgemäß entsorgt. Sämtliche Bodenaushubmaßnahmen wurden gutachterlich begleitet, gleichzeitig wurden mehrere Bodenuntersuchungen durchgeführt. Festgestellte kleinräumige Bodenverunreinigungen wurden entfernt. Weitere Sanierungsmaßnahmen waren laut Gutachten nicht erforderlich.

Die weiteren Altstandorte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

AFD-Nr.	Straße, Hs.-Nr.	frühere Gewerbeanmeldungen (nur Auszüge)
532.023.090-001.098	Bannstraße 1	Kfz-Werkstatt
532.023.090-001.826	Bahnhofstraße 1	Groß- und Einzelhandel Eisenwaren
532.023.090-002.065	Bahnhofstraße 3	Großhandel Haushaltswaren
532.023.090-001.090	Bahnhofstraße 17-21	Maschinenfabrik
532.023.090-001.100	Bannstraße 7	Bauunternehmen Hoch- u. Tiefbau, Großgarage mit Tankstelle
532.023.090-001.162	Buderusplatz 5	Fußbodenlegerei, Baufirma Estrich + Verputz
532.023.090-002.070	Buderusplatz 7	Dynamit- und Sprengstofflager
532.023.090-001.184	Eduard-Kaiser-Straße 3	Großhandel Bodenbeläge und Fliesen
532.023.090-001.188	Eduard-Kaiser-Straße 5	Kfz-Werkstatt und Handel, Tankstelle
532.023.090-001.092	Bahnhofstraße 24	Chemische Reinigung
532.023.090-001.091	Bahnhofstraße 20a-20e	Groß- und Einzelhandel
532.023.090-001.029	Bahnhofstraße 14a	Chemische Reinigung, Weberei

Von diesen Altstandorten liegen nur zum Altstandort Bahnhofstraße 14a mit der AFD.Nr. 532.023.090-001.029 weitere Informationen vor. Es handelt sich um eine ehemalige chemische Reinigung. 1996/97 wurde hier eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei wurde eine Rammkernsondierung niedergebracht und als Bodenluftmessstelle eingerichtet. Es wurden Bodenluftproben entnommen und auf leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe untersucht. Die Bodenprofilaufnahme ergab keine Auffälligkeiten. Die Bodenluftproben ergaben geringe Konzentrationen von leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen, die jedoch weit unter den Eingreifwerten lagen. Aus dem Gutachten ergab sich kein weiterer Handlungsbedarf für den Altstandort.

### **1.5. Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

Es sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Artenschutzregelung ist der Schutz europaweit gefährdeter Arten, die nicht in fest umgrenzten Gebieten geschützt werden können, da sie unter bestimmten Umweltbedingungen großräumig vorkommen können. Dieser Artenschutz ist jedoch nur für die streng geschützten Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und für alle europäischen Vogelarten gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie flächendeckend wirksam. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ wurde bereits ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der auch für die vorliegende Bebauungsplanänderung Gültigkeit besitzt.

Auf den Artenbestand im Plangebiet hat die Planänderung keinen Einfluss. Das Lahnufer mit seinen Gehölzbeständen wird durch die Planung nicht tangiert. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und anderer Rechtsvorschriften greifen grundsätzlich und unabhängig von der planerischen Einordnung und sind bei konkreten Vorhaben in jedem Einzelfall anzuwenden.

## **2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**

### **2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

Durch den Bebauungsplan werden überbaubare und nicht-überbaubare Flächen im Überschwemmungsgebiet der Lahn festgesetzt. Dieser Bereich wird derzeit im nördlichen Teilbereich vorwiegend als Parkplatz genutzt. Im südlichen Teilbereich werden derzeit zwei neue Wohngebäude gebaut. Hier können sich demnach Auswirkungen durch neue Nutzungen ergeben.

Die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen auf die Umwelt erstreckt sich weitestgehend über die Zeit der Bauphase, insbesondere durch Staub- und Lärmimmissionen. Nach Fertigstellung der Vorhaben erstreckt sich die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, die sich aufgrund der neuen Nutzung ergeben, durch den an- und abfahrenden Verkehr entlang der Inselstraße und der Spinnereistraße. Es ist jedoch keine Wohnbevölkerung betroffen.

### **2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz besitzen in der Regel einen grenzüberschreitenden Charakter, da sich durch den Verlust an Retentionsraum unmittelbare Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger ergeben können. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll dem Hochwasserschutz durch die Festsetzung von Bauverbots- und Baubeschränkungszone Rechnung getragen werden, sodass keine Verschlechterung der Hochwassersituation zu erwarten ist.

### **2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Lahn gelten erhöhte Anforderungen an die Sorgfaltspflicht. In Abstimmung mit den Wasserbehörden werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen für den Hochwasserschutz aufgenommen. Sofern im Überschwemmungsgebiet bauliche Anlagen errichtet werden, müssen wasserrechtliche Auflagen wie z. B. die Schaffung von Retentionsraumausgleich erfüllt werden. Mit Umsetzung dieser Auflagen werden Risiken für die Umwelt und Gesundheit erheblich minimiert.

### **2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen**

Die Auswirkungen der Planung bleiben vorwiegend auf den östlichen Teilbereich des Plangebietes zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und der Lahn beschränkt. Im Zuge des Hochwasserschutzes und der angestrebten Lenkungswirkung muss für bauliche Anlagen, die im Überschwemmungsgebiet errichtet werden, der verlorene Retentionsraum ausgeglichen werden. Dieses hat vorzugsweise durch Abgrabung innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu erfolgen.

## **2.5 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten**

Das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Spinnereistraße, Inselstraße und Lahn weist heute eine sehr heterogene Baustruktur auf. Während sich im Bereich der südlichen Bahnhofstraße - von einigen modernen Gebäuden abgesehen - zahlreiche Häuser aus dem 19. Jahrhundert mit charakteristischen Schieferdächern und Klinkersteinfassaden befinden, zeigt das Einkaufszentrum Lahnhof dagegen ein weniger ansprechendes Bild. Auch der Bereich entlang der Lahn ist derzeit wenig attraktiv gestaltet; der Parkplatz des Lahnhofes reicht bis direkt an den Lahnuferweg heran, südlich grenzen brachliegende Freiflächen an.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll nun ein 10 m breiter Streifen entlang des Lahnufers als öffentliche Grünfläche entwickelt werden. Daran schließt eine 5 m breite private Grünfläche an, die sich aufgrund der Unzulässigkeit von Einfriedungen voraussichtlich als halböffentlicher Raum präsentieren wird. Bedingt durch die Festsetzung dieser 15 m breiten Bauverbotszone entlang der Lahn verschieben sich die Baufelder in nördliche Richtung. Gleichzeitig werden die Ausnutzungsziffern betreffend Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl der geänderten Situation angepasst, das heißt, gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan leicht angehoben. Signifikante Auswirkungen auf die Intensität der Bodennutzung sind jedoch nicht zu erwarten.

Auch auf die Einhaltung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten wird sich die Planänderung voraussichtlich nicht auswirken, wobei anzumerken ist, dass die Grenzwerte der Lärminderungsplanung bereits im Bestand stellenweise überschritten werden. Durch die vorliegende Planung wird jedoch keine weitere Verschlechterung eintreten. Eine höhere Bebauung im nördlichen Teilbereich des Plangebietes kann voraussichtlich sogar eine abschirmende Wirkung für das Zentrum des Plangebietes entfalten.

## **2.6 Folgende Gebiete**

### **2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG**

Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

### **2.6.2 Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG**

Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG sind nicht betroffen.

### **2.6.3 Nationalparke gem. § 24 BNatSchG**

Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG sind nicht betroffen.

#### **2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25, 26 BNatSchG**

Biosphärenreservate sind nicht betroffen.

Das Plangebiet tangiert im Bereich des Lahnufers das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Der Uferbereich wird als öffentliche Grünfläche sowie der bestehende Lahnuferweg als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

#### **2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG**

Der Ufergehölzsaum an der Lahn ist gemäß § 30 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen. Etwaige Eingriffe in diesem Bereich bedürfen einer gesonderten Genehmigung, werden durch den Plan aber nicht vorbereitet.

#### **2.6.6 Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs. 4 HWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG**

Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Wie bereits mehrfach genannt, wird das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn tangiert. Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der verstärkten Berücksichtigung von wasserrechtlichen Belangen in der Planung.

#### **2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Wie in Kapitel 1.4 bereits erläutert werden in den ersten Bauzeilen entlang der Brückenstraße, der Gloelstraße und der Spinnereistraße die Immissionsgrenzwerte der Lärminderungsplanung sowohl tags als auch nachts stellenweise überschritten. Im Zentrum des Plangebietes werden die Grenzwerte eingehalten. Lufthygienische Grenzwerte werden im Plangebiet nicht häufiger als erlaubt überschritten.

Es ist nicht mit einer wesentlichen Änderung der Situation durch die vorliegende Planung zu rechnen.

#### **2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG**

Wetzlar ist in Funktionsverbindung mit Gießen im zentralen Städtesystem als Oberzentrum eingestuft. Des Weiteren ist der Bereich um Gießen und Wetzlar als Verdichtungsraum ausgewiesen und bildet den Kern des Ordnungsraumes. Der Verdichtungsraum muss gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 seine Funktion als Wirtschaftsraum mit herausgehobener Bedeutung für die Region Mittelhessen erfüllen:

*„Seine Vorteile wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger Arbeitsmarkt sowie (ein) breites Infrastruktur- und Freizeitangebot sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Zur Umsetzung dieser Leitvorstellung soll/sollen im Verdichtungsraum*

- eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten bei Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen angestrebt,*
- die Inanspruchnahme von Freiräumen durch konsequente Nutzung der Möglichkeiten der Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung eingeschränkt, ...*
- der Regionale Grünzug als langfristig von Besiedlung freizuhalten Freiraum gesichert und bei Berücksichtigung seiner vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum zu einem attraktiv gestalteten Landschaftsraum mit hohem Erlebnis- und Erholungswert aufgewertet (...) werden“ (Regionalplan Mittelhessen 2010, S. 27).*

Dieser Zielsetzung wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.

### **2.6.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind**

Im Plangebiet sind Denkmäler vorhanden. Diese sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Sofern bei Bodenarbeiten denkmalpflegerisch bedeutsame Funde bekannt werden, sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie der Magistrat der Stadt Wetzlar darüber zu informieren. Bis zu einer behördlichen Entscheidung sind die Funde vor Beeinträchtigungen zu sichern.

## **3. Fazit**

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass aufgrund der Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu erwarten sind. Bei der überschlägigen Überprüfung sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von wesentlichen umweltrelevanten Problemen erkennbar. Dies ergibt sich vor allen Dingen aus der Tatsache, dass die Planänderung im Wesentlichen eine Integration von wasserrechtlichen Belangen durch die Festsetzung von Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Überschwemmungsbereich der Lahn darstellt. Durch differenzierte Festsetzung zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet der Lahn wird dem Hochwasserschutz Rechnung getragen. Umweltbelange, insbesondere im Hinblick auf den Hochwasserschutz, werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung verstärkt Berücksichtigung finden.

Weitere wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt durch Änderungen der Baugrenzen, Baulinien, Anzahl der Vollgeschosse sowie Geschossflächenzahl sind nicht erkennbar. Die behutsame Nachverdichtung wird keinen wesentlichen Verkehrsanstieg nach sich ziehen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28. März bis einschließlich 03. Mai 2013 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Während dieses Verfahrensschrittes wurden weitere umweltrelevante Stellungnahmen gesammelt und ausgewertet. Es wurden keine neuen Sachverhalte aufgezeigt, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden konnte.

Aufgestellt  
im Juli 2013

Magistrat der Stadt Wetzlar  
Planungs- und Hochbauamt  
Sachgebiet Stadtplanung  
bearbeitet: Dipl. Geogr. Eva Struhalla