



Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan Nr. 288
„Bahnhof Wetzlar“
2. Änderung**

Planstand: 01.06.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Boden und Wasser
 - 7.2 Klima und Luft
 - 7.3 Tiere und Pflanzen
 - 7.4 Biologische Vielfalt
 - 7.5 Landschaft
 - 7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - 7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
- 8 Eingriffsregelung
 - 8.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs
 - 8.2 Neuregelung des Ausgleichs

1 Beschreibung der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines geplanten Hotelneubaus geschaffen. Darüber hinaus wird die zugehörige Erschließung einschließlich des bestehenden Rad- und Fußweges entlang der Lahn und dessen geplanter Anbindung an die Wolfgang-Kühle-Straße planungsrechtlich gesichert. Das Planziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes i.S.d. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ sowie die Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen und Grünflächen. Darüber hinaus werden die bisherigen Festsetzungen an die aktuellen Gegebenheiten und gesetzlichen Anforderungen angepasst und es wird im Zuge der teilräumlichen Inanspruchnahme der bislang festgesetzten Ausgleichsfläche der naturschutzrechtliche Ausgleich entsprechend neu geregelt.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ fest. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes die Errichtung einer Hotelanlage einschließlich einer gastronomischen Nutzung sowie der zugehörigen Stellplatzflächen, Nebenanlagen und sonstigen betriebstechnischen Anlagen zulässig ist. Die zulässigen Nutzungen können demnach abschließend bestimmt und das geplante Bauvorhaben kann entsprechend der vorgesehenen Planung umgesetzt werden. Ferner werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Bereich des bisherigen Sondergebietes an den Verlauf des Überschwemmungsgebietes angepasst und demnach entsprechend zurückgenommen.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Vorhaben befindet sich zwischen der Wolfgang-Kühle-Straße und dem Gewässerverlauf der Lahn im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Wetzlar und umfasst ein ruderales Gelände, einen Abschnitt des Lahnradwegs und den sich anschließenden Uferstreifen der Lahn. Während sich nach Norden und Westen besiedelte Bereiche mit Straßen und Bahnanlagen sowie der „Rittal-Arena“ anschließen, wird der Vorhabensbereich nach Osten von der Lahn und nach Süden von Laubgehölzen begrenzt. Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich nach KLAUSING (1988)¹ in der Gießener Lahntalsenke (348.10) innerhalb der Haupteinheit Marburg-Gießener Lahntal (348), die Höhenlage beträgt etwa 150 m ü.NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

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

¹KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind, werden diesbezüglich keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen.

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan zwar keine gesonderten Regelungen, lässt aber Solar- und Photovoltaikanlagen im Rahmen der Dachgestaltung ausdrücklich zu: *Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.*

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Änderung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Ortsgefüges Flächen für eine geplante Nutzung aktiviert und optimiert werden. Hiermit kann ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet werden.

7 Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits deutlich anthropogen überprägt, natürliche Bodenprofile sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich liegt teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Lahn und bezieht darüber hinaus das Lahnufer mit ein. Das Gewässerprofil ist in dem Abschnitt stark eingetieft.

Da im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit belasteten Auffüllungsmaterialien gerechnet werden muss, wurden zum Satzungsbeschluss entsprechend der bereits ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 288 enthaltenden Hinweise, Auflagen und Bestimmungen zur Berücksichtigung bei Aushubarbeiten ergänzt. Zusätzlich kann bei Baumaßnahmen angetroffenes Grundwasser mit Schadstoffen belastet sein. Bei Wasserhaltungsmaßnahmen gefördert Wasser muss daher gegebenenfalls vor einer Ableitung behandelt werden.

Der im Zuge der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens im südlichen Bereich des Plangebietes zu erwartende Retentionsraumverlust kann durch die geplante Errichtung einer Tiefgarage unter der Hotelanlage ohne weiteres ausgeglichen werden, da das Garagengeschoss offen und aufgeständert angelegt wird und im Hochwasserfall somit künftig als Retentionsraum dienen kann. Die diesbezüglich erforderlichen hydraulischen Berechnungen und Nachweise sind Gegenstand der Bauantragstellung und der Beantragung der entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung. Die geplante Terrassenkonstruktion berücksichtigt mit der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten und mindestens einzuhaltenden Unterkante die HQ100-Linie, sodass sichergestellt werden kann, dass durch die Ter-

rassenkonstruktion bei Hochwasserständen keine Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange und der Belange des Hochwasserschutzes erfolgt.

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

7.2 Klima und Luft

Aufgrund seiner Kleinflächigkeit kommt dem Plangebiet keine nennenswerte klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Durch die Planung sind damit keine nennenswerten Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten.

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf das Plangebiet selbst, wo mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte sind z.B. eine großzügige und die Beschattung fördernde Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit großkronigen Laubbäumen sowie die Begrünung von Fassaden mit Kletter- oder Schlingpflanzen und die extensive Begrünung von Flachdächern.

7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Dezember 2014 eine Geländebegehung vorgenommen und im Januar 2015 durch eine gezielte Erfassung der gehölzbestandenen Bereiche ergänzt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in einer Bestandskarte im Anhang kartographisch umgesetzt.

Das Plangebiet setzt sich aus einer zeitweilig als Parkplatz genutzten Ruderalfläche, einer großflächigen Brombeersukzessionsfläche mit nördlich vorgelagertem Krautsaum, einer Gebüschfläche (im Ursprungsbebauungsplan als Auenwiese mit randlichen Baumpflanzungen ausgewiesen) sowie dem asphaltierten Lahnradweg und einem schmalen Ufersaum zusammen.

Innerhalb der ruderalen Saumstrukturen konnten die folgenden Arten als charakteristisch erhoben werden.

<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Echium vulgare</i>	Natternknopf
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Erigeron canadense</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Lepidium campestre</i>	Feld-Kresse
<i>Lolium multiflorum</i>	Vielblütiges Weidelgras
<i>Matricaria inodorata</i>	Geruchlose Kamille
<i>Matricaria recutita</i>	Echte Kamille
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeeren
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer

Senecio inaequidens
Tanacetum vulgare
Taraxacum officinale
Trifolium campestre
Trifolium pratense
Trifolium repens

Schmalblättriges Greiskraut
 Rainfarn
 Wiesen-Löwenzahn
 Feld-Klee
 Rot-Klee, Wiesen-Klee
 Weiß-Klee

Die Gebüsche im südlichen Plangebiet setzen sich neben den allgegenwärtigen Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) aus Schneebeere (*Somphycurus albus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Hundsrosen (*Rosa canina*) sowie einzelnen Haselsträuchern (*Corylus avellana* im Südwesten) zusammen.

Entlang der Lahn finden sich mehrere als Kopfbäume gepflegte Silberweiden (*Salix alba*), eine mittelgroße Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und ein Feldahorn (*Acer campestre*). Baumhöhlen oder andere artenschutzfachlich besonders wertgebende Strukturen konnten nicht festgestellt werden.



Abb. 1: Sukzessionsfläche mit Brombeeren



Abb. 2: Kopfbweiden an der Nordspitze



Abb. 3: Treppenaufgang an der Nordspitze



Abb. 4: Ruderalflur



Abb. 5: Gehölzaufwuchs im südlichen Bereich



Abb. 6: Lahnufer im südlichen Bereich

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich zum Großteil um Bereiche von geringer bis mittlerer Wertigkeit (Ruderalflur, Gehölzsukzession, Einzelbäume). Es sind keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden.

Aufgrund der Kleinflächigkeit Wert gebender Biotopstrukturen kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht somit insgesamt eine geringe Bedeutung zu, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

Ein sich weiter südlich anschließender Baumbestand ist im Ursprungsbebauungsplan als GB (geschütztes Biotop § 23 HENatG) gekennzeichnet. Dieser bleibt von der vorliegenden Planung unberührt, erhebliche Auswirkungen sind aufgrund eines verbleibenden Pufferbereichs von über 20 m nicht zu erwarten.

Baumschutzsatzung

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 61 cm (...) geschützt. Die Beseitigung von Bäumen sowie alle Maßnahmen, die zu einer Schädigung oder Veränderung von Bäumen führen können, bedürfen einer besonderen Genehmigung. Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass mehrere Bäume im Plangebiet, insbesondere am Lahnufer, unter diesen Pauschalschutz fallen; dies ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Artenschutzrecht

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung der vorliegenden Planung vorgenommen. Das den Planunterlagen beiliegende Gutachten behandelt die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung und der hierfür notwendigen Rodung von Bäumen und Gehölzen geschützte Arten betroffen sind.

Hierbei wurde zunächst eine Vorauswahl gegebenenfalls betroffener Artengruppen vorgenommen. Während für die Gruppen der Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere aufgrund der geographischen Lage, der im Planungsraum vorhandenen Habitatstrukturen und der artspezifischen ökologischen Ansprüche keine Betroffenheit planungsrelevanter Arten zu erwarten ist, stellen ausschließlich die Vögel eine solche potenziell betroffene Gruppe dar:

Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Vögel auf. Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde das mögliche Vorkommen dieser Tiergruppen untersucht und entsprechend geprüft. Aufgrund des Zeitpunkts außerhalb der Vegeta-

tions-periode und der Aktivitäts- bzw. Reproduktionsphase waren zunächst faunistische Erhebungen nicht möglich. Für die Betrachtungen wurde daher zunächst eine Potentialabschätzung vorgenommen. Diese wurde später (März 2015) durch avifaunistische Erfassungen ergänzt und die Annahmen validiert.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten Goldammer, Stieglitz und Wacholderdrossel hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Daher ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind wünschenswert.

Darüber hinaus sind zur Eingriffsminimierung auch ohne konkreten Anlass generell die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen:

- Obwohl für die Reptilien nur unzureichende Habitatbedingungen festgestellt wurden und daher ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten unwahrscheinlich erscheint, werden im Hinblick auf einen sicheren Ausschluss eines Vorkommens im nördlichen Randbereich weitere Kontrollen empfohlen. Hierbei eignet sich besonders das Frühjahr (April/Mai), da zu diesem Zeitpunkt die Nachweiswahrscheinlichkeit am höchsten einzustufen ist.
- Zur Minderung der Lichtemissionen bzw. der Anlockwirkung auf Insekten sind fledermausfreundliche LED-Leuchten (inkl. Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltungen) sowie Natriumniederdruckdampfleuchten für den nächtlichen Dauereinsatz (z.B. Straßenlaternen) zu empfehlen. Leuchtkegel sollten zur Reduzierung der Lichtemissionen im Bereich angrenzender Biotopflächen abgeschirmt werden.
- Verwendung von sog. Vogelschutzglas für größere Glasflächen.

Die genannten Vermeidungsmaßnahmen wurden sinngemäß als artenschutzrechtliche Hinweise unter 3.12 in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei wurde die Empfehlung zur Kontrolle auf Reptilien auf eine generelle Prüfung der arten- und biotopschutzrechtliche Belange gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie Gehölzentfernungen ausgeweitet. Dies ist z. B. im Rahmen einer biologischen Baubegleitung sinnvoll umsetzbar, zumal die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung gilt.

Im Rahmen einer zusätzlichen Begehung des Plangebiets im Juni 2015 wurden keine Hinweise auf Vorkommen von Reptilien oder bisher nicht berücksichtigten Vogelarten gefunden.

Einschätzung zum Biotopschutz

Rund 25 m südlich des Plangebiets befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Hierbei handelt es sich aktuell um einen rd. 4.000 m² großen Auenwald-Rest mit Erle und Weide (Abb. 7).

Der südliche Eingriffsbereich (Planung: Rad- und Fußweg, Hotelzufahrt, Verkehrsbegleitgrün) wird momentan lediglich von Brombeersukzession, Gehölzaufwuchs und Laubgehölzen frischer Standorte eingenommen. Da sich nach Süden Sukzessionsflächen bzw. Gehölzaufwuchs fortsetzen, bleibt ein ausreichender Puffer zum Auenwald-Rest bestehen, so dass durch die vorliegende Planung keine erhebliche Beeinträchtigung dieses Biotopbereiches durch Störungen o.ä. zu erwarten ist.



Abb. 7: Auwaldrest südlich des Plangebiets (Blick in Richtung B49-Überführung)



Abb. 8: Gehölzaufwuchs zwischen Auwald und Plangebiet (Blick nach Norden)

7.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ²

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, ist nicht genau bekannt. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen Arten. Doch Experten gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

² BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

7.5 Landschaft und Ortsbild

Das Orts- bzw. Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird maßgeblich durch die angrenzend bereits vorhandene hohe Bebauung (Rittal-Arena) und die bestehenden Verkehrsflächen geprägt. Lediglich auf Höhe der Lahn bietet sich mit den Uferstrukturen ein nur mäßig anthropogen-überprägtes Bild. Der für die vorliegende Planung beanspruchte Bereich schließt einen schmalen Streifen des Landschaftsschutzgebiets „Auenverbund Lahn-Dill“ mit ein.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Bauflächen vorbereitet. Es wird jedoch textlich festgesetzt, dass die Baugrenzen durch eine aufgeständerte oder hängende Terrassenkonstruktion in Richtung Süden und Südosten auf maximal 85 % der Breite der jeweiligen Außenwand bis zu einer Tiefe von im Mittel 10 m überschritten werden, sofern die Unterkante der Terrasse eine Höhe von mindestens 151,80 m ü.NN beträgt und hierdurch die Belange des Hochwasserschutzes nicht beeinträchtigt werden. Die Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, dass die geplante Hotelanlage lahnseitig durch eine voraussichtlich aufgeständerte Terrasse ergänzt werden soll. Die Terrasse soll gemäß der vorgelegten Baukonzeption als Überbauung des Radwegs ausgebildet werden, sodass die Terrasse von passierenden Radfahrern unterfahrbar ist und der Radweg in seiner Funktion nicht eingeschränkt wird.

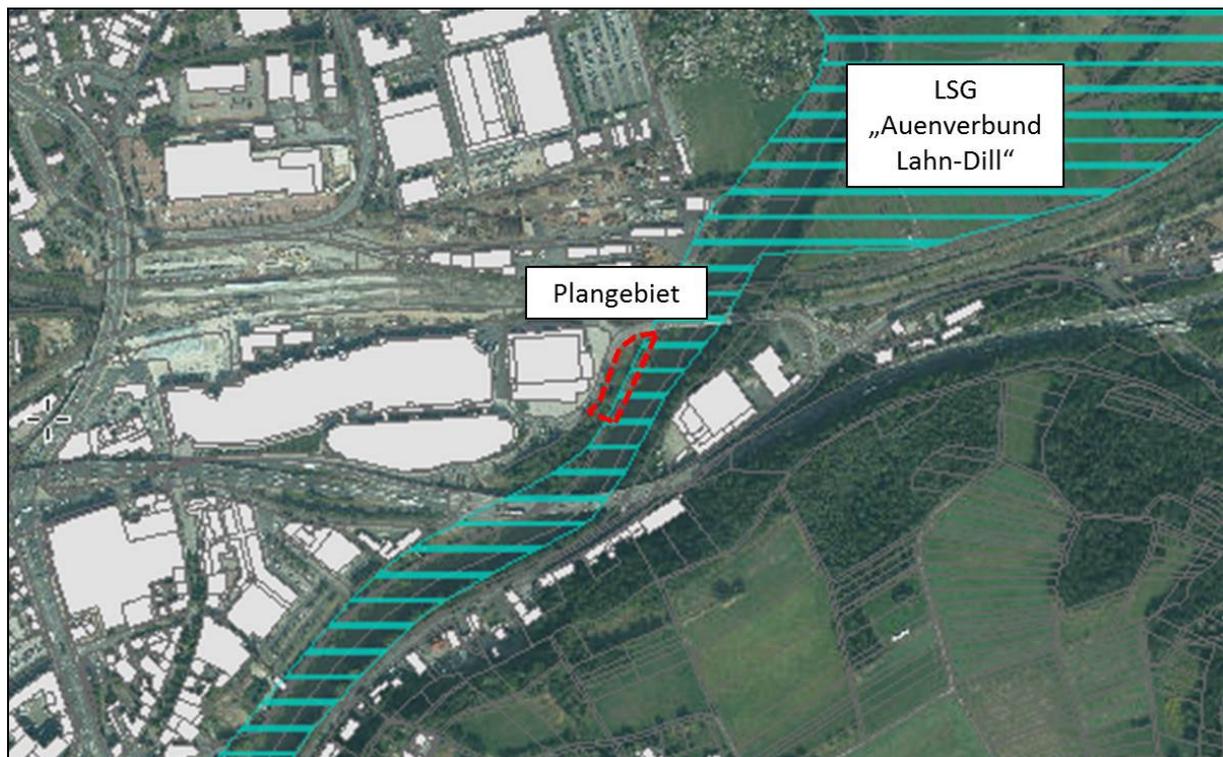


Abb. 9: Lage des Plangebiets zum LSG „Auenverbund Lahn-Dill“, Quelle: natureg.hessen.de (08.01.2015)

Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996, S. 4327ff.) sind zu beachten. Gegebenenfalls ist im Rahmen der Planumsetzung eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Maßnahmen, die den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen, insbesondere Eingriffe wie Erdarbeiten, Gehölzentnahme, Errichtung von Bauwerke etc., bedürfen gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.



Abb. 10: Blick entlang des Lahnufers nach Süden



Abb. 11: Angrenzende Bebauung

7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet 5416-301 „Weinberg bei Wetzlar“ in rd. 3,3 km südwestlicher Entfernung.

7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung voraussichtlich nicht berührt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch die Bebauungsplan-Änderung vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8 Eingriffsregelung

8.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplans maximal mögliche Überbauung zudem deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend grundsätzlich nicht erforderlich.

Jedoch wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes für die im südlichen Bereich des Plangebietes teilweise in Anspruch genommene Ausgleichsfläche ein Ersatz erforderlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für diesen Bereich wird nach der Kompensationsverordnung (KV)³ des Landes Hessen vorgenommen. Hierbei wird der anzunehmende Bestand gemäß Ursprungsbebauungsplan mit den Festsetzungen der vorliegenden Planung verglichen (vgl. Tab. 1).

Tab.1: Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ 2. Änderung (nur Teilbereich mit überplanter Ausgleichsfläche)

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Planungsrechtlicher Bestand gemäß Ursprungsbebauungsplan						
06.120	Maßnahmenflächen (Auenwiese lt. B-Plan)*	47	600		28.200	
11.221	Verkehrsbegleitgrün	14	185		2.590	
Zusatz	<i>Aufwertung von Bäumen übertraufter Flächen:</i>					
04.110	3 Einzelbäume à 5 qm	31	15		465	
Planung						
10.510	Straßenverkehrsflächen (versiegelt)	3		624		1.872
11.221	Verkehrsbegleitgrün	14		161		2.254
Zusatz	<i>Aufwertung von Bäumen übertraufter Flächen:</i>					
04.110	2 Einzelbäume à 5 qm	31		10		310
Summe			785	785	31.255	4.436
Biotopwertdifferenz					-26.819	

*) in der Flächenbilanz zum zugehörigen Grünordnungsplan (2001) als Feuchtwiese mit 47 Wertpunkten berücksichtigt

³ DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV; 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

8.2 Neuregelung des Ausgleichs

Zur Neuregelung des Ausgleichs für den Ursprungsbebauungsplan werden insgesamt 26.819 Punkte aus Ökokontomaßnahmen der Ökoagentur des Landes Hessen, vertreten durch die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) zugeordnet. Näheres hierzu wird durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der HLG mit Freistellungserklärung geregelt.

