

STADT WETZLAR



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

**Bebauungsplan Nr. 402
„Bahnhofstraße“, 4. Änderung**

**Vorprüfung des Einzelfalls
gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Planstand: 31. Oktober 2016

Einleitung

Die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 402 „Bahnhofstraße“ in Wetzlar liegt in einem Teilbereich der 1. Änderung, der nicht in der 2. und 3. Änderung berücksichtigt wurde (siehe Abbildung, roter Bereich).



Es handelt sich um bereits bebautes Gebiet. Der Anlass des Ursprungsbebauungsplans war eine gravierende Fehlentwicklung 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 verschärft hätten. 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 neuen Mischgebiets- und Grünflächen eine vielfältige Nutzung, bestehend aus Wohnen, Dienstleistungen, Handel, Freizeit und Naherholung, ermöglicht werden.

Der wesentliche Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ war die Integration von wasserrechtlichen Belangen in das Baukonzept für den Bereich zwischen Inselstraße, Bahnhofstraße, Spinnereistraße und der Lahn.

Das Ziel des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung, das Gebiet weiter aufzuwerten und eine Nachverdichtung zu fördern, verfolgt auch die 4. Änderung. Es sollen durch die festgesetzte geschlossene Bauweise Raumkanten durch straßenbegleitende Bebauung sowie eine Verdichtung insbesondere an der Einmündung der Eduard-Kaiser-Straße in die Gloelstraße erreicht werden.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst einen zentralen Bereich innerhalb der Stadt Wetzlar, südlich des Bahnhofs und der Coloraden zwischen Gloelstraße, Eduard-Kaiser-Straße und Bahnhofstraße, in der Gemarkung Niedergirmes.

Der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 4. Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Hierzu ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

In der 4. Änderung wird zwar der Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² Grundfläche nicht überschritten, aber es sind gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 zweiter Halbsatz BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die 2. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren (der Einleitungsbeschluss wurde am 16.07.2015 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst). Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist seit Bekanntmachung in der Wetzlarer Neuen Zeitung am 07.10.2016 rechtskräftig. Aus diesem Grund werden in dieser UVP-Vorprüfung die 2. bis 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 402 „Bahnhofstraße“ betrachtet.

Die 2. Änderung umfasst einen Teilbereich der 1. Änderung mit einer Fläche von 2,15 ha und übernimmt die Art der Nutzung als Mischgebiet. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen der 1. Änderung steht jedoch der Entwicklung des Areals zu einem attraktiven Wohnstandort entgegen. Für den Bereich des Lahnhofs und der Lahnhofpassagen sind daher bauplanungsrechtliche Änderungen erforderlich, die mit der 2. Änderung umgesetzt werden.

Die 3. Änderung umfasst einen Teilbereich der 1. Änderung mit einer Fläche von rund 0,4 ha.

Das leerstehende Kaufhaus „Mauricius“, das inzwischen abgebrochen ist, soll vom neuen Eigentümer durch einen neuen Gebäudekomplex mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen ersetzt werden. Für die geplante Konversion wurden Anpassungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Feinsteuerung zur Art der Nutzung notwendig. Gleichzeitig wurde über die Festlegung von Baulinien und Baugrenzen der als Ergebnis aus dem Rahmenplan Bahnhofstraße zu schaffende Durchgang zwischen Bahnhofstraße und Lahnufer planungsrechtlich sichergestellt. Eine Anpassung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes, der Dachformen und deren Ausgestaltung und zur Fassadengestaltung wurde ebenfalls vorgenommen.

Zur Vorprüfung des Einzelfalls werden die Kriterien der Anlage 2 des Baugesetzbuches herangezogen:

Anlage 2 BauGB – (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)

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;
- 2.5 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;
- 2.6 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 Biotop 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 Rechtsakten der Europäischen Union 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.

Weiterhin wurde unter 3.0 der bisherige Kenntnisstand zum Vorhandensein von Kampfmitteln zusammengefasst.

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 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Größe von 1,2 ha. Derzeit befinden sich die 2. Änderung (Geltungsbereich: 2,15 ha) im Verfahren. Die 3. Änderung (Geltungsbereich: 0,4 ha) wurde am 7.10.2016 rechtskräftig. Es ergibt sich durch die Addierung der Geltungsbereichsgrößen der 2. bis 4. Änderung und der dort vorgesehenen Grundflächenzahlen eine zulässige Grundfläche von ca. 36.000 m².

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen.

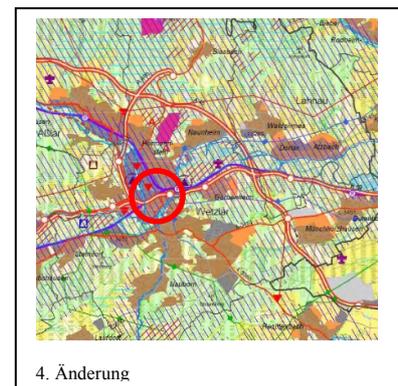
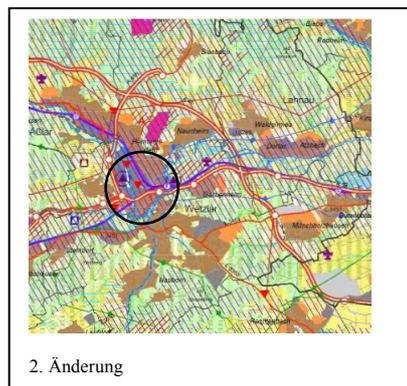
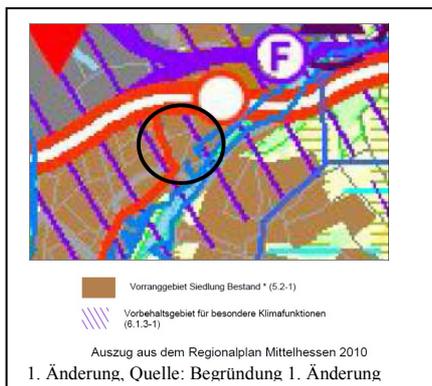
Es ist somit vom Fall des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB auszugehen: Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

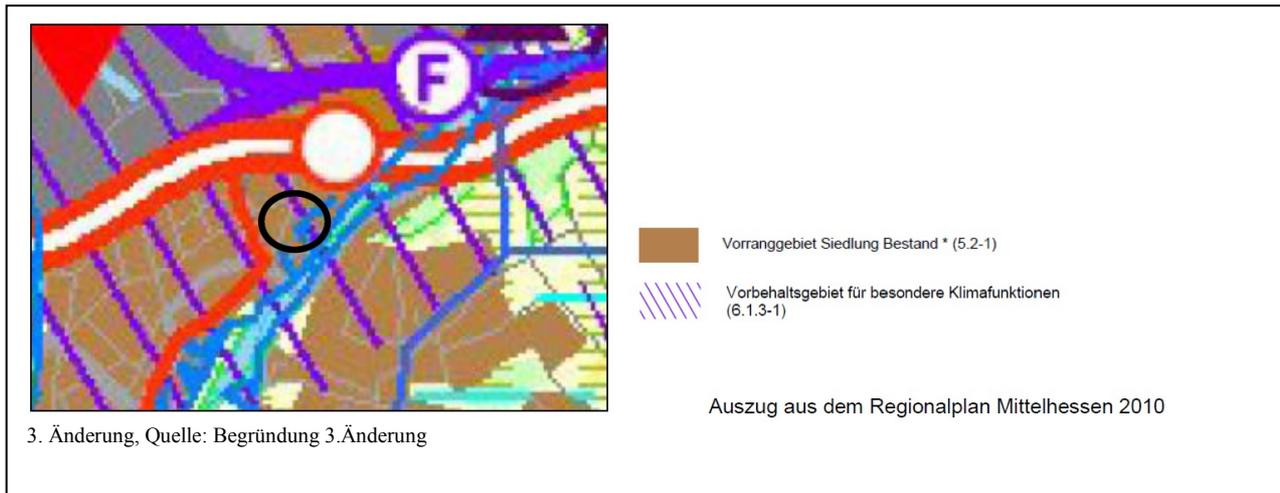
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor.

1.2. das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Der Regionalplan Mittelhessen von 2010 weist die Plangebiete der 2. bis 4. Änderung als Vorranggebiet Siedlung Bestand sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus. Die 2. bis 4. Änderung entsprechen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.





Das Gebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. In den Bebauungsplanänderungen erfolgt eine Nachverdichtung. Eine straßenbegleitende Bebauung und hohe Versiegelung stehen zwar im Widerspruch zu den Vorgaben aus dem Regionalplan zu Vorbehaltsgebieten für Klimafunktionen (Sicherung des Kalt- und Frischluftabflusses, der Durchlüftung etc.). Da die Frischluftschneise bereits unterbrochen ist und es sich um ein bestehendes innerstädtisches, verdichtetes Gebiet handelt, wird dies aber nicht als erhebliche Umweltauswirkung der 2. bis 4. Änderung gewertet.

Die Lahn hat eine überregionale Bedeutung zur Frischluftzufuhr und den Abtransport von Schadstoffen. Eine Nachverdichtung darf nicht zur Beeinträchtigung dieser Funktionen führen. Dies wird im Rahmen des derzeit laufenden Bebauungsplanverfahrens der 2. Änderung berücksichtigt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetzlar sind die Geltungsbereiche als gemischte Baufläche dargestellt.

In der 1. Änderung wurde im Geltungsbereich sowohl ein Misch- als auch ein Kerngebiet festgesetzt, in der 2. Änderung sollen ein Kern- und ein Mischgebiet und in der 3. Änderung ein Kerngebiet, differenziert in vier unterschiedliche Kerngebietstypen festgesetzt werden. In der nun vorliegenden 4. Änderung wird ein Kerngebiet, differenziert in zwei Kerngebietstypen festgesetzt.

Die Bebauungsplan-Änderungen sind somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.



Innenstadtentwicklungskonzept – ISEK – Wetzlar und Rahmenplan Bahnhofstraße

In dem Innenstadtentwicklungskonzept wird das Bahnhofsquartier 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 muss sich das Quartier künftig besser repräsentieren als derzeit. Ziel ist insbesondere, einen Teil der Besucherströme des Einkaufszentrums Forum über die Bahnhofstraße in die Innenstadt zu ziehen. Dabei kommt einer Neugestaltung und Aufwertung der Bahnhofstraße eine hohe Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang sind funktionale Veränderungen notwendig. Die bestehenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind nachfrageorientiert anzupassen, ggf. zurückzubauen und mit neuen Funktionen wie Wohnen, Bildung, Freizeit und Kultur zu ergänzen.

Der Rahmenplan Bahnhofstraße wurde aus dem ISEK entwickelt und definiert die zukünftig angestrebte Entwicklung des Gebietes.

Die 2. – 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 402 „Bahnhofstraße“ folgen diesen Zielen und dienen jeweils einer Aufwertung und Nutzungsmischung des Gebietes.

Weiterhin befindet sich das Gebiet im Geltungsbereich des Programms Stadtumbau in Hessen.

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

Das Plangebiet der 4. Änderung reicht nicht bis zu dem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Lahn. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird sich die Situation bei Hochwasserereignissen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Lahn daher nicht nachteilig verändern.

Die 2. Änderung tangiert im Südosten das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn. Die wasserrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die 3. Änderung grenzt im Osten an das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn an, liegt jedoch vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Es ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die 2. – 4. Änderung.

1.4 Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Im Plangebiet der 2. Änderung weist der nördliche und östliche Bereich sehr hohe Schallimmissionen auf.

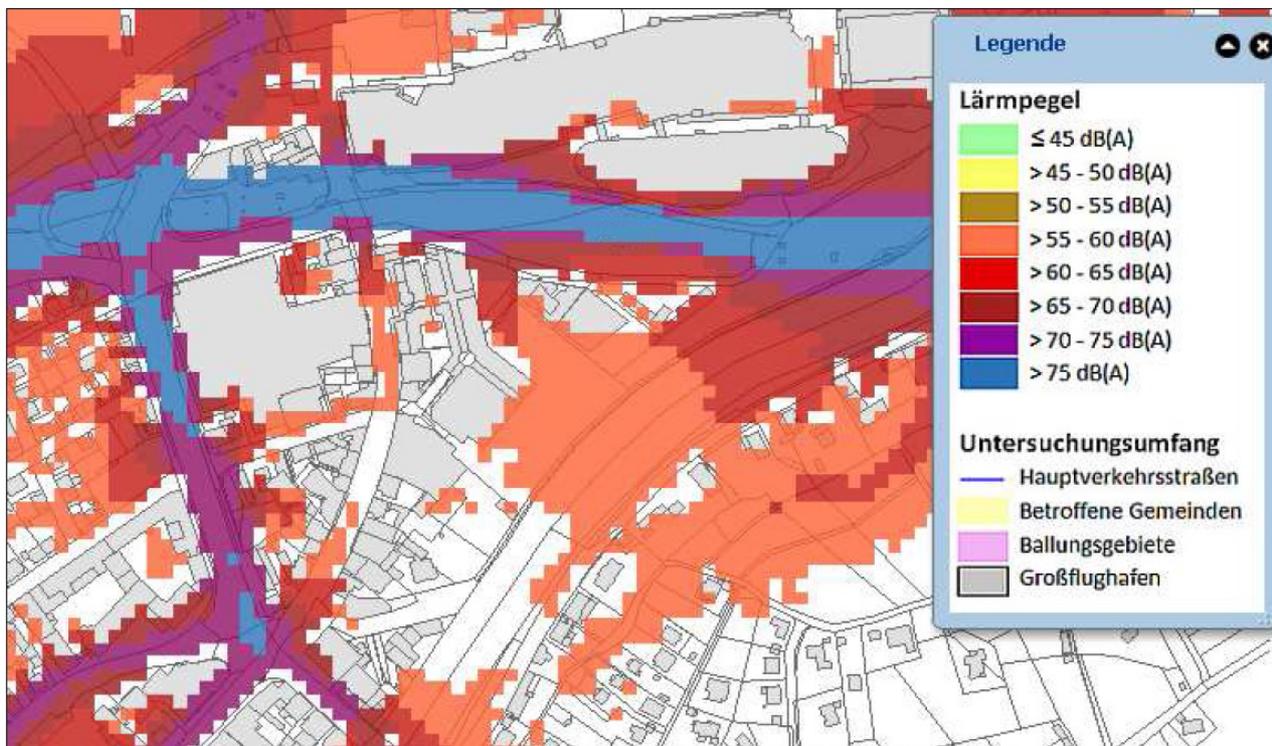
Das Plangebiet der 4. Änderung liegt im westlichen Bereich an der stark befahrenen Hauptverkehrsstraße Gloelstraße. Hier sind die Lärmbelastungen und lufthygienischen Belastungen des Plangebietes zu beachten.

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

Am westlichen Rand des Plangebietes entlang der Gloelstraße sind Werte von tags 70 bis 75 dB(A) angegeben. Mit zunehmender Entfernung von der Verkehrsstraße 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

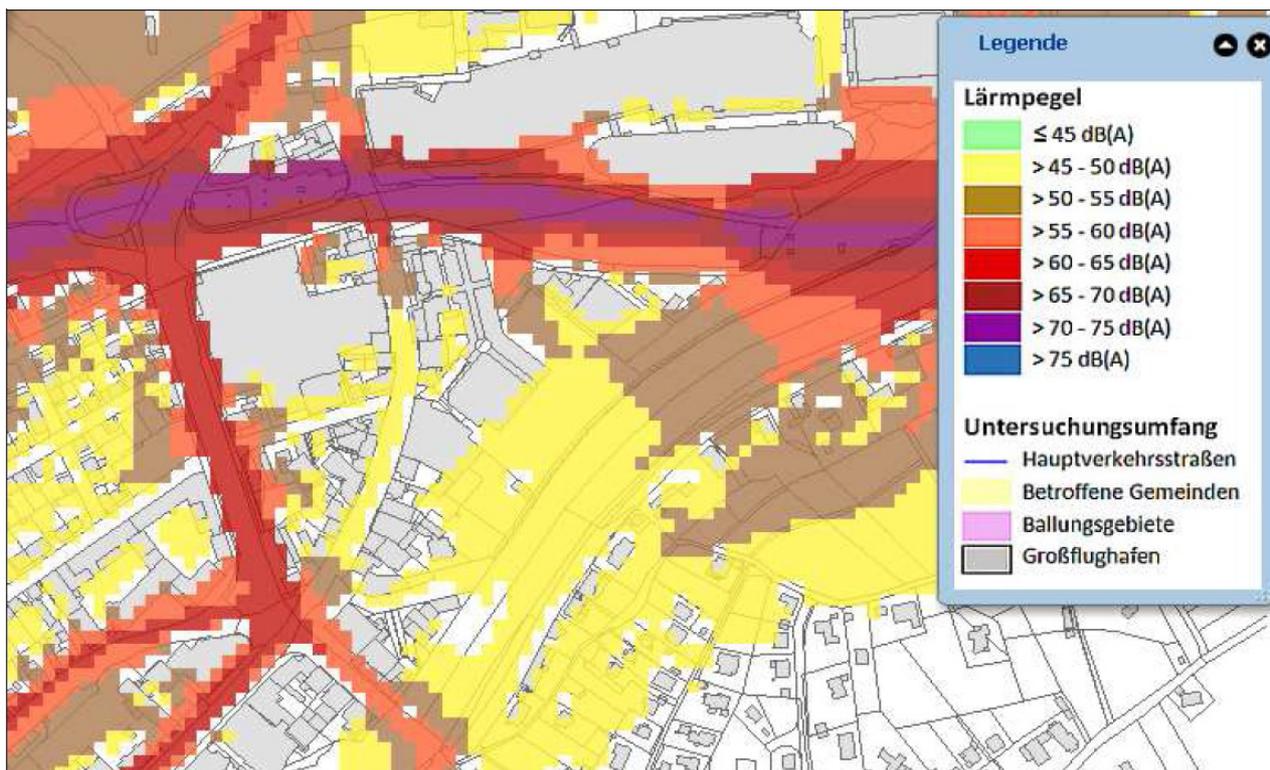
tags 65 dB(A). Dieser Grenzwert wird im Bereich der Gloelstraße überschritten. Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden getroffen.

Im Zentrum des Plangebietes der 4. Änderung wird der Grenzwert von tags 64 dB(A) eingehalten.



HLUG, Lärmkartierung 2012, Straßenlärm Tagpegel

Für die Nachtzeit sind entlang der Gloelstraße Werte von 50 bis 65 dB(A) angegeben. Mit zunehmender Entfernung von 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 liegen demnach Überschreitungen des Grenzwertes vor. Es werden Werte von 60 bis 65 dB(A) erreicht. Im Zentrum des Plangebietes der 4. Änderung wird der Grenzwert eingehalten.



HLUG, Lärmkartierung 2012, Straßenlärm Nachtpegel

Dem Lufthygienischen Jahresbericht 2015 des Hessischen Landesamtes 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 (SO₂), Stickoxide (NO_x, NO₂), Ozon (O₃), Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) sowie Benzol. Auch beim Ozon, dessen bodennahe Bildung bei starker Sonneneinstrahlung aus Emissionen von Industrie und Verkehr entstehen kann, wurden keine unzulässigen Grenzwertüberschreitungen festgestellt.

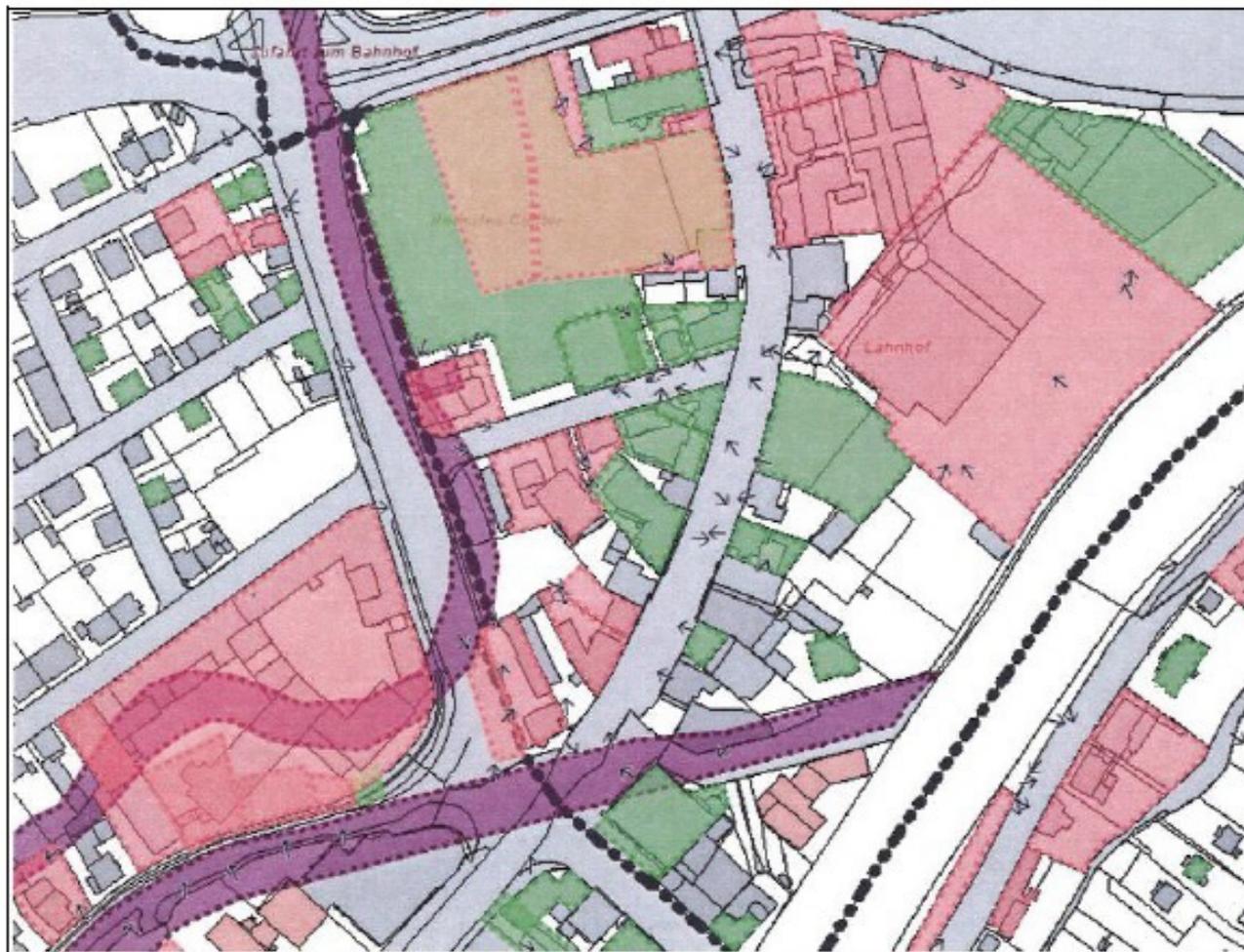
Durch die Bebauungsplanänderungen werden keine wesentlichen Erhöhungen der Lärm- und Schadstoffbelastungen hervorgerufen.

Die geschlossene Bauweise sowie die erhöhte Zahl der Vollgeschosse können den Lärm- und Staubeintrag durch die westlich gelegene Gloelstraße in das Plangebiet verringern.

Innerhalb des Plangebietes sind eine Altablagerung und eine Reihe von Altstandorten vorzufinden.

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 Gefährdungspotential 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:



Liegen in der 1. Änderung 12 Altstandorte im Plangebiet, so sind es in dem Geltungsbereich der 4. Änderung noch 5 Altstandorte.

Die Altstandorte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

AFD-Nr.	Straße, Haus-Nr.	Auswahl früherer Gewerbebeanmeldungen
523.023.090-001.826	Bahnhofstraße 1	Groß- und Einzelhandel Eisenwaren
532.023.090-002.065	Bahnhofstraße 3	Großhandel Haushaltswaren
532.023.090-001.162	Buderusplatz 5	Fußbodenlegerei, Baufirma Estrich + Verputz
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

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

Ebenso wie in der 1. Änderung sind auch mit der 2. bis 4. Änderung 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.

Auf den Artenbestand im Plangebiet haben die Planänderungen keinen Einfluss. Das Lahnufer mit seinen Gehölzbeständen liegt teilweise in dem Geltungsbereich der 2. Änderung, dies wird berücksichtigt und der Uferbereich freigehalten. Die Bedeutung des Uferbereichs der Lahn - auch bezüglich der Bodenfunktionen - wird in der 2. Änderung berücksichtigt.

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 voraussichtlichen betroffenen Gebiete

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Im Vergleich zur 1. Änderung ergeben sich durch die 2. bis 4. Änderung keine Auswirkungen durch neue Nutzungen. Die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen auf die Umwelt erstreckt sich weitestgehend über die Zeit der Bauphase, insbesondere durch Staub- und Lärmimmissionen.

Nach Fertigstellung der Vorhaben in der 4. Änderung erstreckt sich die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, die sich aufgrund der neuen Nutzung ergeben, durch den Verkehr entlang der Gloelstraße, in Richtung Einmündung der Eduard-Kaiser-Straße hin zu der neuen Zu- und Ausfahrt des Parkhauses. Da sich in diesem Bereich keine Wohnungen befinden, werden keine Auswirkungen auf Anwohner zu erwarten sein.

2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung sind keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Durch die vorliegende Planung sind keine Risiken für die Umwelt, einschließlich menschlicher Gesundheit zu erwarten. Die entsprechenden Belange, insbesondere Immissionsschutz und Altlasten werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Das Plangebiet beschränkt sich ebenso wie die 2. und 3. Änderung auf einen lokalen Bereich und hat auch keine zu erwartenden Auswirkungen auf Nachbarbereiche.

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

Aufgrund der andauernden Siedlungstätigkeit handelt es sich um anthropogen veränderte Standorte. Die siedlungsbedingten Einflüsse äußern sich in Umlagerung, Verdichtung, Stoff- und Substrateinträgen und/oder Überbauung. Aufgrund der Vorbelastungen ist somit von einer eher geringen Bedeutung der Änderungsbereiche für den Bodenhaushalt auszugehen. Die wesentlichen Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Wasserrückhaltung, Lebensraum und Standort für Vegetation, Archivfunktion) liegen nur eingeschränkt vor.

Die Gebiete der Geltungsbereiche der 2. bis 4. Änderung weisen eine sehr heterogene Baustruktur auf. Durch die 2. bis 4. Änderung soll die Baustruktur vereinheitlicht werden und Baulücken geschlossen werden (Raumkantenbildung, Nachverdichtung). Baudenkmäler werden in den Bebauungsplänen entsprechend gekennzeichnet und berücksichtigt.

Die Ausnutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse) werden der geänderten Situation angepasst, das heißt, gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan angehoben. In der 1. Änderung wurde in dem Bereich des MK I der 4. Änderung bisher die GRZ von 0,6 festgesetzt, nun wurde der Wert auf 1,0 angehoben, allerdings sind die Bodenfunktionen durch die bisherige Nutzung (Automobilhändler) stark beeinträchtigt. Die Festsetzungen im MK II der 4. Änderung von 0,8 wurden hingegen aus der 1. Änderung übernommen. Die 3. Änderung legt abweichend von der 1. Änderung eine GRZ von 1,0 fest. Die 2. Änderung befindet sich noch im Verfahren und wird die Belange des Bodenschutzes thematisieren.

In der 3. und 4. Änderung wurden Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung getroffen, die 2. Änderung befindet sich noch im Verfahren.

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.

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 von der 2. bis 4. Änderung nicht betroffen.

Das Plangebiet der 2. Änderung tangiert im Bereich des Lahnufers das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Diesem Sachverhalt wird im weiteren Verfahren der 2. Änderung Rechnung getragen. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG

Der Ufergehölzsaum an der Lahn ist als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einzustufen. Für etwaige Eingriffe in diesem Bereich ist eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

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

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

Die 2. Änderung erstreckt sich in das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn, sie liegt zudem zum überwiegenden Teil im ehemaligen Auenbereich der Lahn. Deshalb muss davon ausgegangen werden, dass im gesamten Planungsbereich hoch anstehende Grundwasserspiegel angetroffen werden können, die wiederum korrespondierend zu der Wasserführung der Lahn starken Schwankungen unterworfen sind. Der erforderliche Mehraufwand und die Gründung geplanter Baumaßnahmen werden in der 2. Änderung berücksichtigt.

2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Wie in Kapitel 1.4 bereits erläutert, werden entlang der Gloelstraße die Immissionswerte der Lärminderungsplanung sowohl tags als auch nachts stellenweise überschritten. Lufthygienische Grenzwerte werden im Plangebiet nicht häufiger als erlaubt überschritten. Die Lärmbelastung im Inneren des Plangebietes der 4. Änderung kann sich leicht verbessern.

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:

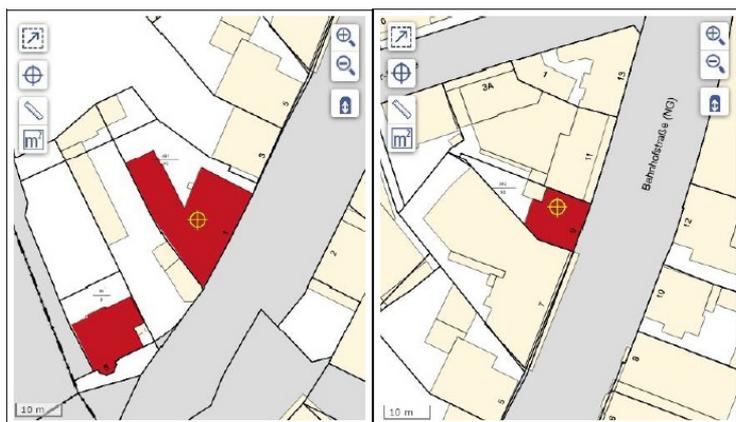
„Seine Vorteile wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger Arbeitsmarkt sowie (ein) breites Infrastruktur- und Freizeitangebot sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Zur Umsetzung dieser Leitvorstellung soll/sollen im Verdichtungsraum

- 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 freizuhaltender Freiraum gesichert und bei Berücksichtigung seiner vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum zu einem attraktiv gestalteten Lebensraum mit hohem Erlebnis- und Erholungswert aufgewertet ... werden“ (Regionalplan Mittelhessen 2010, S. 27)

Dieser Zielsetzung wird durch die 2. bis 4. Änderung 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.



Quelle: <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>

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.

Fazit:

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nach überschlägiger Prüfung und Berücksichtigung der im UVPG Anlage 2 aufgeführten Kriterien der Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 2. bis 4. Änderung, keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB haben werden. Bei der überschlägigen Überprüfung sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von wesentlichen umweltrelevanten Problemen erkennbar.

Wesentliche Auswirkungen durch Änderungen der Art der baulichen Nutzung (MK anstatt MI), Baugrenzen, Baulinien, Anzahl der Vollgeschosse, sowie der Geschossflächenzahl auf die Umwelt sind nicht erkennbar. Die behutsame Nachverdichtung wird keinen wesentlichen Verkehrsanstieg nach sich ziehen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Während dieses Verfahrensschrittes wurden die umweltrelevanten Stellungnahmen gesammelt und ausgewertet. Es wurden keine neuen Sachverhalte aufgezeigt, somit ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Es liegen somit die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

Friedberg, 31. Oktober 2016

I. Kuhn