



Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 402**  
**„Bahnhofstraße“**

**2. Änderung**

Planstand: 23.09.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Michail Pönichen, B.Sc. Biologie, B.Sc. Geographie

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Beschreibung der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>6</b>
7.1	Boden und Fläche .....	6
7.2	Wasser .....	9
7.3	Klima und Luft .....	9
7.4	Biotop- und Nutzungstypen .....	10
7.5	Artenschutzrechtliche Belange .....	12
7.6	Biologische Vielfalt .....	12
7.7	Landschaft .....	13
7.8	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000) .....	14
7.9	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	14
7.10	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe .....	15
7.11	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	15
<b>8</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden</b> .....	<b>16</b>

## 1 Beschreibung der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Entwicklung im Bereich des Lahnhof-Areals zwischen der Bahnhofstraße sowie dem Verlauf des Lahnufers und dem Gewässerverlauf der Lahn geschaffen werden. Die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die Planung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben und Anforderungen angepasst. Die bestehende Bebauung entlang der Bahnhofstraße wird bauplanungsrechtlich gesichert. Das Planziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes i.S.d. § 6a BauNVO und eines Kerngebietes i.S.d. § 7 BauNVO sowie die Sicherung der Freiflächen und der neu zu schaffenden öffentlichen Bereiche in Verbindung der Bahnhofstraße mit der Lahn und dem Lahnuferweg.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der vorgesehenen Nutzungen sowie aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes überwiegend ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO fest. Daneben setzt der Plan entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 von 2013 entlang der Bahnhofstraße auch künftig Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Zudem werden mit der Planung differenzierte Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt. Schließlich werden zur Berücksichtigung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt und für die zeichnerisch festgesetzten Flächen ergänzende textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen und Maßnahmen innerhalb dieser im Überschwemmungsgebiet der Lahn (HQ100) gelegenen Flächen getroffen. Mit dem geplanten und der vorliegenden Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorhaben wird ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung der sowohl im Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Wetzlar von 2012 als auch im Rahmenplan Bahnhofstraße von 2015 dargelegten Ziele zur weiteren Entwicklung des Bahnhofquartiers geleistet. Dies betrifft die Schaffung von Wohnraum mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen und die Herstellung von weitläufigen öffentlichen Bereichen mit Aufenthaltsqualität in Verbindung der Bahnhofstraße mit dem Lahnuferweg und der Lahn sowie der Anlage und Gestaltung von halböffentlichen Bereichen innerhalb des neuen Stadtquartiers. Hierdurch wird eine Einbindung der Flächen in den Stadtgrundriss und insgesamt eine Aufwertung des Gesamtbereiches erzielt. Zudem wird den im Konzept zur Integration der innerstädtischen Wasserläufe dargelegten Ziele zur weiteren Entwicklung des Lahnufers und des Lahnhof-Areals entsprochen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dadurch kann das Bauleitplanverfahren vereinfacht und beschleunigt und der Verwaltungsaufwand reduziert werden. Auch wenn es im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keiner formalen Umweltprüfung bedarf, sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu würdigen. Hierzu wurde der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag erarbeitet.

## 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet ist annähernd vollversiegelt und umfasst neben den bestehenden Geschäftsgebäuden an der Bahnhofstraße bislang noch vorhandene bauliche Anlagen des Lahnhofes, die im Zuge der weiteren Planung zurückgebaut werden sowie den von der Spinnereistraße ausgehenden Zufahrtbereich einschließlich der noch in Nutzung befindlichen Stellplatzflächen. Hinzu kommen kleinere Grünflächen entlang des Lahnufers mit vorhandenen Laubbäumen und Laubsträuchern (Abb. 1).

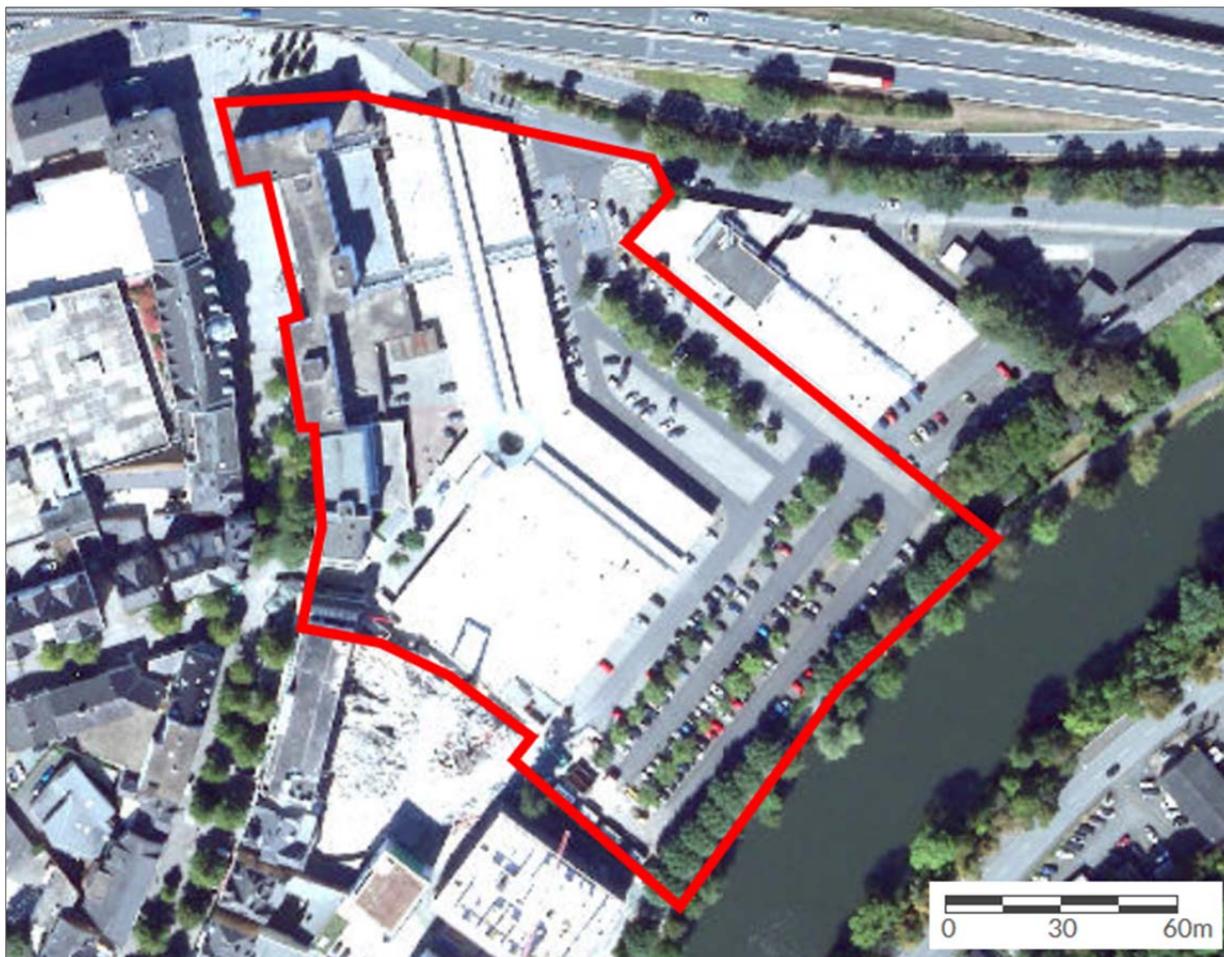


Abb. 1. Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild (HLNUG 2019B; Zugriffsdatum 07/2019, eigene Bearbeitung)

Naturräumlich gehört das Plangebiet nach KLAUSING (1988) zur Teileinheit Gießener Lahntalsenke (348.10) im Naturraum Marburg-Gießener Lahntal. Die Höhenlage des leicht nach Südosten exponierten und bebauten Geländes beträgt rd. 150 m ü.NN.

### 3 Übergeordnete Planungen

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt. Hinzu kommt die überlagernde Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn auch die überlagernde Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz*. Der Bebauungsplan beinhaltet in diesem Zusammenhang Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung des Plangebietes mit hoher städtebaulicher Dichte ermöglichen. Jedoch werden im Vergleich zur derzeitigen Situation mit weitläufig vollversiegelten Flächen künftig größere Bereiche entsiegelt und als begrünte Freiflächen hergestellt. Zudem erfolgt auf den Dachflächen der künftigen Gebäude eine extensive Begrünung, sodass insgesamt eine Verbesserung der kleinräumigen stadtklimatischen Verhältnisse erzielt werden kann.

Bezüglich des Hochwasserschutzes wird das Vorhaben nach Maßgabe der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen des § 78 WHG die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändern, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen und hochwasserangepasst ausgeführt werden. Für nähere Erläuterungen wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Baufläche* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

#### **4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist zum Teil bereits Bestand und erfolgt im Übrigen durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz im Mischsystem und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den geplanten Nutzungen. Im Zuge der vorliegenden Planung ist vorgesehen, dass im Plangebiet im Bereich der geplanten Bebauung im Urbanen Gebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter Lahn einzuleiten.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet, die entweder besonders störanfällig sind oder zu erhöhten Emissionen und mithin zu einer besonderen immissionsschutzrechtlichen Relevanz führen. Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen der Planung wird auf Kap. 7.7 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

#### **5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Zur Nutzung erneuerbarer Energien bietet sich beispielsweise eine Inanspruchnahme der Dachflächen für Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen an. Während die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung gemäß Bebauungsplan unzulässig ist, bleibt die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie davon unberührt. Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen dabei jedoch nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

#### **6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs mit bereits weitgehend versiegelten Flächen und befestigten Stellplatzbereichen eine entsprechende Folgenutzung ermöglicht wird. Hiermit wird auch ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

## 7 Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

### 7.1 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

#### Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2019A) und dem *Umweltatlas Hessen* (Altlasten, Geologie und Boden; HLNUG 2018) entnommen. Während der Geländebegehung wurden einzelne Daten übergeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

#### Bestandsaufnahme und -bewertung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,1 ha. Die Höhenlage des Plangebietes bewegt sich im Bereich von rd. 149 bis 151 m über Normalnull (NN). Die Geländemorphologie ist anthropogen stark überprägt. Dabei bildet die Parkfläche im Südosten eine leichte Mulde, die etwa 20 cm tiefer gegenüber dem Lahn-Ufer liegt. Im Ganzen hebt sich das Gelände im Plangebiet nach Nordwesten und ist daher etwas nach Südosten exponiert.

Der Boden und die Fläche im Plangebiet werden im *Boden Viewer Hessen* bereits als anthropogen überprägt dargestellt. Angaben zur natürlichen Bodenzusammensetzung (Bodenhauptgruppe, Bodeneinheit, Bodenfunktionen, etc.) sind nicht vorhanden. Angesichts der unmittelbaren Nähe zum Fließgewässer (Lahn) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der ursprüngliche Boden aus fluviatilen Sedimenten (Auensedimenten) bestand.

Aufgrund der gegebenen Nutzung und der damit verbundenen Bebauung und Versiegelung ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine natürlichen Bodenprofile mehr existieren. Durch die vorhandene Bebauung und insbesondere die großflächige Verdichtung des Bodens ist daher größtenteils von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und von einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Aus den genannten Gründen besitzt das Plangebiet bereits jetzt nur ein sehr geringes Retentionspotential für auftreffende Niederschläge.

Die Bodenfunktionen im Plangebiet sind folglich bereits stark nachteilig verändert, wodurch dem Gebiet keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und standortbedingt sowie funktional auch nicht für die Landwirtschaft zugesprochen werden kann. An das Plangebiet grenzt im Osten eine Fläche an, die eine sehr hohe Wertigkeit bezüglich der Bodenfunktionen aufweist. Dieser Bereich wird durch die Planung jedoch nicht beeinflusst (Abb. 2).

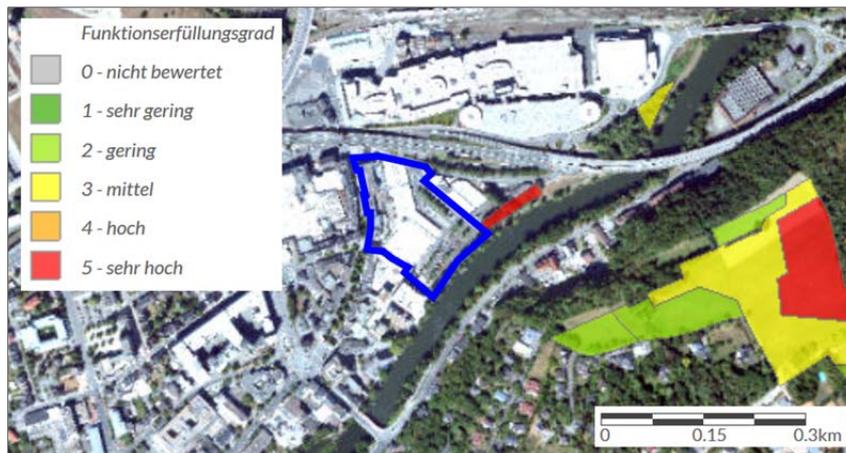


Abb. 2: Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet (blau). Für Flächen, die für Siedlung, Industrie und Verkehr vorgesehen sind, findet keine Bewertung statt.

Die Böden im Plangebiet besitzen eine mittlere Erosionsgefahr. Jedoch waren bei den Geländebegehungen keine Erosionserscheinungen im Plangebiet ersichtlich.

### Bodenvorbelastung

Der Boden im Plangebiet ist vollständig anthropogen überprägt. Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt, verdichtet und es fand Bodenabtrag, -auftrag und -durchmischung statt.

Im Fachinformationssystem FIS-AG ist unter der ALTIS-Nr. 532.023.070-001.200 ein Schadensfall aufgrund eines Unfalles mit wassergefährdenden Stoffen auf dem Flurstück 155/6 registriert. Hiernach kam es am 06.09.1996 zu Ölaustritt aus einem Pkw; die Bodensanierung ist jedoch abgeschlossen. Zudem befinden sich verschiedene Altstandorte im Plangebiet. Aufgrund der Vornutzung dieser Altstandorte ist davon auszugehen, dass auf der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit bei den bisher nicht erkundeten Altstandorten um altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Sollte im Bereich der Altstandorte bei Baumaßnahmen in den Boden eingegriffen werden, sind zunächst die vorliegenden Informationen zu den Altstandorten zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind weitere Recherchen und umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

### Bodenempfindlichkeit

Die Bodenfunktionen sind generell empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Lahn und der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet sind die Böden im Plangebiet empfindlich gegenüber Hochwasserereignissen. Je nach Schwere des Hochwasserereignisses sind leichte bis starke Bodenveränderung (z.B. Bodenabtrag, Bodenauftrag) nicht auszuschließen.

### Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens bleiben die geringwertigen Bodenfunktionen voraussichtlich erhalten. Der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet steht einer Entwicklung des Bodens entgegen.

Bei Durchführung der Planung kommt es durch Abriss und Neubau von Gebäuden zu einer kompletten Neugestaltung der Plangebietsfläche. Es werden im Vergleich zur derzeitigen Situation mit weitläufig vollversiegelten Flächen künftig größere Bereiche entsiegelt und als begrünte Freiflächen hergestellt. Die Bodenentwicklung kann hierdurch etwas verbessert werden, bleibt aber im Ganzen stark eingeschränkt.

### Eingriffsmindernde Maßnahmen

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (HMUELV 2011):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen  
*„Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen“;*
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses streben eine wirksame Minimierung der Auswirkungen an. Folgende textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan tragen in diesem Zusammenhang zur Eingriffsminimierung bei:

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Innerhalb der Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Aufenthaltsplatz“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind jeweils mindestens sechs einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Bezeichnung B sind Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasengittersteinen oder als Schotterrasen zu befestigen.

### Eingriffsbewertung

Die Böden im Plangebiet sind bereits stark anthropogen überprägt. Die Bodenfunktionen im Plangebiet sind folglich stark nachteilig verändert, wodurch den Böden im Plangebiet keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und der Landwirtschaft zugesprochen werden kann. Im Ganzen sind durch das Vorhaben keine Konflikte gegenüber dem Schutzgut Boden ersichtlich.

## 7.2 Wasser

### Bestandsaufnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes und beinhaltet keine oberirdischen Gewässer. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch unmittelbar westlich des Gewässerverlaufs der Bundeswasserstraße Lahn (Gewässer 1. Ordnung). Entlang der Wasserflächen der Lahn erstreckt sich der gesetzliche Gewässerrandstreifen. Auf die Regelungen des § 38 WHG und § 23 HWG wird hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet der Lahn (HQ 100 sowie HQ extrem gemäß Hochwasserrisikomanagementplan).

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes sowie im ehemaligen Auenbereich der Lahn, muss davon ausgegangen werden, dass im gesamten Plangebiet hoch anstehende Grundwasserspiegel angetroffen werden, die korrespondierend zu der Wasserführung der Lahn starken Schwankungen unterworfen sind.

### Eingriffsbewertung

Die innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Lahn (HQ 100) vorgesehenen Baukörper werden so geplant und errichtet, dass rechnerisch kein Retentionsraumverlust eintritt. Nach Maßgabe der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen des § 78 WHG wird das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändern, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen und hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Zur Berücksichtigung der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt und für die zeichnerisch festgesetzten Flächen ergänzende textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen und Maßnahmen innerhalb dieser Flächen getroffen.

Durch die Planung sind daher keine erheblichen Nachteile gegenüber dem Schutzgut Wasser ersichtlich.

## 7.3 Klima und Luft

Im Folgenden wird das Lokalklima, insbesondere die möglichen Kalt- und Frischluftbahnen, betrachtet. Die Kalt- und Frischluftzufuhr spielt für die durch Wärme und/oder hohen Schadstoffkonzentrationen belasteten, städtische Gebiete eine wichtige Rolle. Großklimatische Auswirkungen sind von dem Vorhaben nicht zu erwarten.

### Bestandsaufnahme

Der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet steht der Kalt- und Frischluftentwicklung entgegen. Die nächsten potenziellen Kalt- und Frischluftquellen bilden die Freiflächen auf dem Lahnberg östlich (rd. 150 m) und die landwirtschaftlichen Flächen nordöstlich (rd. 600 m) des Plangebietes. Der Kalt- und Frischluftabfluss folgt im Wesentlichen geländeentsprechend hangabwärts und bodennah. Da das Plangebiet und seine angrenzenden Bereiche leicht zur Lahn exponiert sind und auf der andern Lahnuferseite sich der Lahnberg erhebt, bildet die Lahn eine mögliche Kalt- und Frischluftbahn am Plangebiet. Der Kalt- und Frischluftabfluss würde der Fließrichtung der Lahn nach Südwesten folgen. Zudem wirkt das angrenzende Fließgewässer (Lahn) abpuffernd gegenüber Temperaturschwankungen. Ein möglicher Luftmassenaustausch zwischen der Lahn und dem angrenzenden Siedlungsbereich ist aufgrund der dichten Bebauung stark eingeschränkt.

### Eingriffsbewertung

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung kommt dem Plangebiet keine besondere klimatische Funktion zu. Eine potenzielle Kalt- und Frischluftbahn bildet die angrenzende Lahn. Im Vergleich zu der bestehenden Situation sind es vor allem zwei Aspekte am geplanten Vorhaben, die sich positiv auf das lokale Klima auswirken könnten:

- Im Vergleich zur derzeitigen Situation mit weitläufig vollversiegelten Flächen werden künftig künftig größere Bereiche entsiegelt und als begrünte Freiflächen hergestellt. Hierdurch werden Flächen für die Kalt- und Frischluftentwicklung bzw. -bahnen ermöglicht.
- Die geplante Verkehrsführung im Plangebiet öffnet die bestehenden Barrieren (Gebäude) und ermöglicht einen besseren Luftmassenaustausch zwischen der Lahn und dem Siedlungsbereich nördlich und nordwestlich der Lahn.

Zur Eingriffsminimierung setzt der Bebauungsplan zudem die folgenden Maßnahmen fest:

- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Innerhalb der Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Aufenthaltsplatz“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind jeweils mindestens sechs einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Im Urbanen Gebiet sind die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern zu einem Anteil von mindestens 50 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

### **7.4 Biotop- und Nutzungstypen**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde zuletzt im Dezember 2018 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Flächen des Plangebietes setzen sich demnach zurzeit im Wesentlichen aus überbauten Bereichen und überwiegend versiegelten Pkw-Stellplätzen mit einzelnen Laubbäumen zusammen, während im östlichen Randbereich der Lahnuferweg mit begleitenden Baumreihen verläuft (Abb. 3 bis 6).



Abb. 3: Parkplatzbereich im Süden



Abb. 4: Parkplatzbereich im Norden



Abb. 5: Lahnuferweg mit Kopfbäumen



Abb. 6: Uferweg mit randlichen Gehölzen bzw. Ufer-saum der Lahn

Der Baumbestand setzt sich im Wesentlichen aus zahlreichen kleinen bis mittelgroßen Bergahornen (*Acer pseudoplatanus*) im Bereich der Parkplätze, einer Hainbuchen-Hecke (*Carpinus betulus*) sowie 13 Silberweiden (*Salix alba* als Kopfbäume) entlang des Lahnuferwegs zusammen. Die Bäume entlang des Uferwegs weisen Nummernschilder auf (Kopfweiden Nr. 16, 25, 28, 31, 34, 37, 40, 55, 58, 82, 85 und 91 sowie Ahorne Nr. 70 und 73) und unterliegen gegebenenfalls der Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar.

Es wurden keine Hinweise auf Vorkommen gesetzlich geschützter Pflanzenarten oder Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie gefunden. Die streckenweise naturnahen Uferbereiche der Lahn, die abschnittsweise als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG zu bewerten sind, werden von der Planung nicht unmittelbar berührt. Zur Vermeidung von sonstigen Beeinträchtigungen wurde in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gemäß § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.V.m. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten sind.

## 7.5 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgte auf Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ eine Erhebung der Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält (Planungsbüro Holger Fischer & Plan Ö 2019). Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei; die dortigen Ausführungen werden nachfolgend zusammengefasst:

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Grünspecht, Haussperling, Stieglitz und Stockente und als Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler sowie Zwergfledermaus hervorgegangen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann dabei für Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Baumfällungen, Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01.05. bis 31.07.) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von sechs geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die nachgewiesenen Reviere von Grünspecht, Haussperling, Stieglitz und Stockente befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Dementsprechend kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hier ausgeschlossen werden. Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlagen- und betriebsbedingte Störungen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG.

## 7.6 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

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.

Das Plangebiet besitzt nur sehr kleinflächig eine Bedeutung für Vorkommen gefährdeter Fledermausarten. Wie in Kap. 7.4 und Kap. 7.5 aufgezeigt, sind durch die vorliegende Planung diesbezüglich jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **7.7 Landschaft**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird durch die großflächig bestehende Bebauung und Versiegelung im Plangebiet und die sich daran anschließenden Verkehrsflächen und Einkaufszentren geprägt und weist somit starke anthropogene Vorbelastungen auf. Hierzu stellt die im Osten des Plangebiets verlaufende Lahn mit ihren uferbegleitenden Gehölzreihen einen starken Kontrast dar.

Durch die vorliegende Planung werden im südlichen Plangebiet einerseits partiell bauliche Erweiterungen und damit eine Verdichtung des Ortsbilds und andererseits neue Aufenthaltsflächen mit Blick auf die Lahn vorbereitet. Aufgrund der innerörtlichen und überwiegend von Gebäuden und Straßen umschlossenen Lage dieses Bereiches ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu rechnen.

Da sich das Plangebiet im östlichen Randbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ befindet (vgl. Abb. 7), sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes die entsprechenden Schutzbestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu beachten. Hierzu wurde der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ befindet und dass die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996, S. 4327ff.) zu beachten sind. Maßnahmen, die den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen, insbesondere Eingriffe wie Erdarbeiten, Gehölzentnahme, Errichtung von Bauwerken etc., bedürfen gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

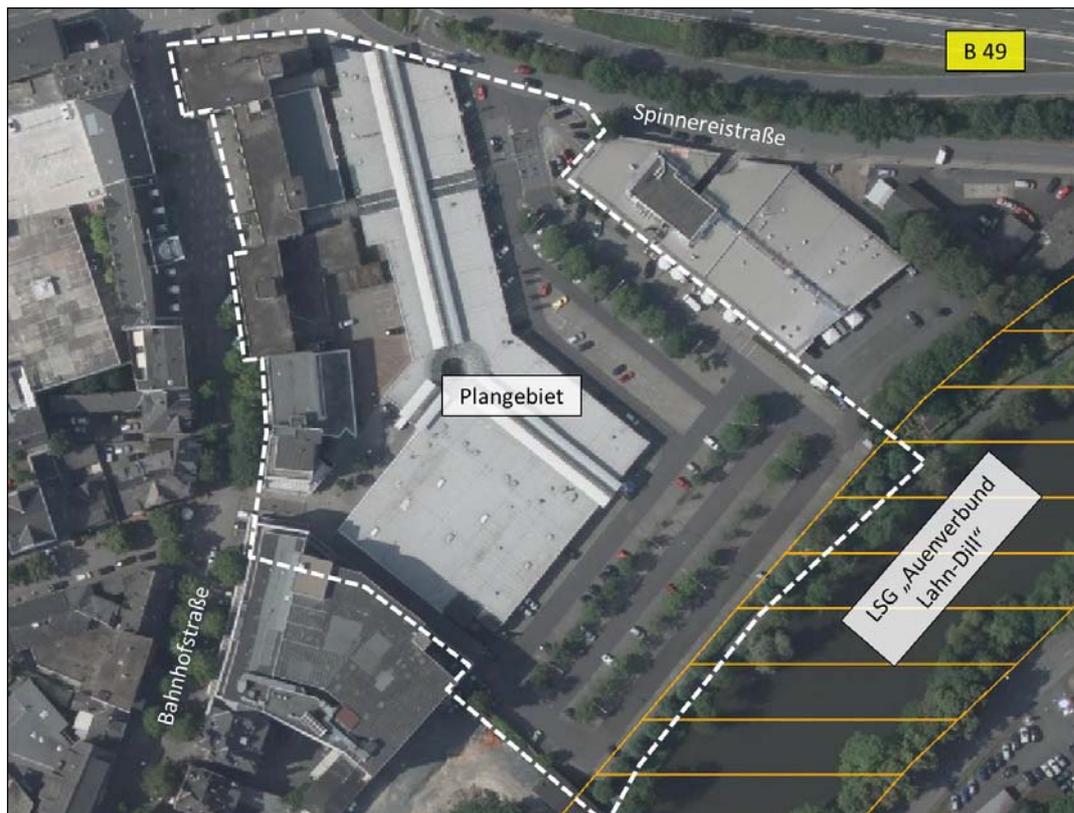


Abb. 7: Lage des Plangebiets zum Landschaftsschutzgebiet im Luftbild (HLNUG 2019B, Zugriffsdatum 06.03.2019, eigene Bearbeitung)

## 7.8 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 5416-301 *Weinberg bei Wetzlar* in rund 2,8 km und das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 5416-401 *Weinberg bei Wetzlar* in rd. 2,9 km südwestlicher Entfernung vom Plangebiet. Da es somit durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

## 7.9 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

### Siedlung/Wohnen/Lärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Mit der geplanten Zuordnung der Baugebietstypen zueinander bzw. mit der Umwidmung von Mischgebiet in Urbanes Gebiet und der Festsetzung eines Kerngebietes entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2013 kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gemischten Nutzungen und Verkehrsanlagen sowie Freiflächen dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprochen werden. Auch werden im Zuge der Planung keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet, die entweder besonders störanfällig sind oder zu erhöhten Emissionen und mithin zu einer besonderen immissionsschutzrechtlichen Relevanz führen. Störfallbetriebe im Sinne der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Hinsichtlich der Einträge aus Verkehrslärm und gewerblichem Anlagenlärm in das Plangebiet sind im Zuge von schalltechnischen Untersuchungen die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen dargestellt und diesbezügliche Anforderungen formuliert worden. Im Rahmen der erstellten Geräuschimmissionsprognose wurde dabei zunächst die Geräuschbelastung des Plangebietes aus den angrenzenden Verkehrswegen ermittelt. Aus den Untersuchungsergebnissen wurden daraufhin die Anforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäudehülle nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109 abgeleitet. Hierzu wurde das Plangebiet in sog. Lärmpegelbereiche des maßgeblichen Außenlärmpegels gegliedert. Der Bebauungsplan setzt vor diesem Hintergrund fest, dass zum Schutz vor Außenlärm für Bauteile von Aufenthaltsräumen die entsprechenden Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten sind (passiver Schallschutz vor Verkehrslärm).

Ausgehend von den schalltechnischen Berechnungen treten in Höhe der benachbarten privaten Parkplatzfläche, d.h. im Einflussbereich der hier gelegenen Diskothek, Geräuschimmissionen in Höhe der Fassaden der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung von etwa 53 dB(A) innerhalb der sog. lautesten Nachtstunde auf. Zur Reduzierung der Geräuschbelastung werden daher im Urbanen Gebiet aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) und ergänzend städtebauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, sodass unabhängig von den bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen bezogen auf die gewerblichen Geräuscheinwirkungen keine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation entsteht.

Für nähere Ausführungen wird auf Kap. 7 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Für den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ist daher im Hinblick auf den Aspekt Wohnen im Ergebnis nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

### Erholung

Da die Strukturen innerhalb des Plangebietes im Bereich des Lahnhof-Areals derzeit keinerlei Erholungsfunktion besitzen, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die menschliche Erholung zu rechnen. Vielmehr ist durch die Neugestaltung der geplanten Aufenthaltsflächen mit positiven Auswirkungen auf die menschliche Erholung zu rechnen. Dies betrifft insbesondere die Herstellung von weitläufigen öffentlichen Bereichen mit Aufenthaltsqualität in Verbindung der Bahnhofstraße mit dem Lahnuferweg und der Lahn sowie die Möglichkeiten zur künftigen Gestaltung des Lahnuferweges im Kontext der auch hier vorgesehenen großzügigen öffentlichen Flächen.

### **7.10 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. 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.

### **7.11 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die durch den Bebauungsplan 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 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 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 zulässigen Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder nach Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind vorliegend gegeben. Zudem bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete erfolgt ebenfalls nicht. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Zu beachten ist jedoch, dass im Zuge der Umgestaltung des Lahnuferweges von Baumaßnahmen gegebenenfalls betroffene Bäume, soweit sie einen bestimmten Stammumfang haben, der Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar unterliegen können.

## 9 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Bundesamt für Naturschutz (2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2018): Umweltatlas Hessen: <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/> - Zugriffsdatum: 06/2019

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2019A): Boden-Viewer-Hessen: [bodenviewer.hessen.de](http://bodenviewer.hessen.de) - Zugriffsdatum: 06/2019

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HLNUG, 2019B) Natureg-Viewer: [natureg.hessen.de](http://natureg.hessen.de) - Zugriffsdatum: 06/2019

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Planungsbüro Holger Fischer & Plan Ö (2019): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ 2. Änderung, Stadt Wetzlar. Feb. 2019