

Stadt Wetzlar, Stadtbezirk Sturzkopf

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 240b

„Hörsheimer Ecke“ – 2. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 23.07.2026

Projektnummer: 23-2920

Projektleitung: Meister / Staaden

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Rechtlicher Hintergrund	4
1.2 Ziele und Inhalte der Planung	4
1.2.1 Ziele der Planung	4
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens	5
1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung	10
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden	10
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes.....	11
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen.....	12
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern ...	13
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	14
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	14
2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
2.1 Boden und Fläche.....	14
2.2 Wasser	21
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels.....	23
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	28
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	38
2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete	39
2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	40
2.8 Biologische Vielfalt.....	42
2.9 Landschaft	43
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	43
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz.....	44
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen	45
2.13 Wechselwirkungen.....	45
3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung	45
4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	45
5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	45

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl	46
7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	46
8. Zusammenfassung.....	46
9. Quellenverzeichnis.....	50
10. Anlagen	50

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Hintergrund

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ erlangte am 12.07.1969 Rechtskraft. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war in den 1960er Jahren insbesondere die Stärkung der Stadt Wetzlar als Wirtschaftsstandort durch die Neuausweisung eines größeren und zusammenhängenden Gewerbegebietes westlich der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3360). Die Bereiche nördlich der Forsthausstraße (Kreisstraße K 354) wurden dann anschließend mit dem Bebauungsplan Nr. 240 c I „Hörsheimer Ecke“ von 1971 und dem Bebauungsplan Nr. 240 c II „Hörsheimer Ecke“ von 1971 überplant und hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung neu gegliedert sowie entsprechend städtebaulich geordnet. So wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 240c II „Hörsheimer Ecke“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des sich nördlich der Forsthausstraße und östlich der Elsa-Brandström-Straße befindlichen Mischgebietes, der daran angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf sowie des weiter nördlich gelegenen Wohngebietes an der Elsa-Brandström-Straße geschaffen. Der Bebauungsplan Nr. 240c I „Hörsheimer Ecke“ umfasst dabei ausschließlich den nördlichen Bereich der dort entstandenen Wohnbebauung. Anlass der erfolgten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ von 1993 war schließlich die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes nördlich der Forsthausstraße im Bereich der damaligen Wetzlar-Druck GmbH. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten zudem verschiedene Anpassungen der bisherigen Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in den Bereichen, die nicht bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 240c I und dem Bebauungsplan Nr. 240c II überplant wurden. Der Gesamtbereich der einzelnen Plangebiete ist heute vollständig erschlossen und mit Ausnahme verschiedener Grün- und Freiflächen entsprechend baulich genutzt. Gleichwohl haben sich zwischenzeitlich in verschiedenen Bereichen eigentumsrechtliche Veränderungen ergeben, die zu Umstrukturierungsprozessen und zum Teil auch bereits laufenden baulichen Veränderungen führen, sodass im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ nunmehr bestandsorientiert Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden sollen, die zugleich auch bereits erfolgte Veränderungen sowie bauordnungsrechtlich genehmigte Vorhaben berücksichtigen.

Bereits seit vielen Jahren bestehen im Bereich des Plangebietes verschiedene großflächige Einzelhandelsnutzungen sowohl mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen, die dazu geführt haben, dass der Standort Hörsheimer Eck heute als eine von insgesamt drei Einzelhandelsagglomerationen gilt, die nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wetzlar von 2019 als städtebaulich nicht integrierter Sonderstandort bezeichnet ist und eine bedeutende Versorgungsfunktion innerhalb des gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüges erfüllt. Da jedoch im Zuge der bestehenden und nach den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässigen Einzelhandelsbetriebe zunehmend ein Widerspruch zu den einschlägigen einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung des derzeit rechtsgültigen Regionalplanes Mittelhessen 2010 entstanden ist, besteht nunmehr ein Planerfordernis insbesondere zur Anpassung der bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit dem städtebaulichen Ziel der Steuerung und bestandsorientierten Sicherung entsprechender Einzelhandelsbetriebe.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat vor diesem Hintergrund bereits am 18.11.2021 die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes und zur Sicherung der Planung für den Gesamtbereich eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine bestandsorientierte Anpassung der Planung an erfolgte Entwicklungen und Veränderungen sowie an aktuelle Rechtsgrundlagen und Vorgaben erfolgen. Dies umfasst, neben einer Überleitung auf aktuelle Rechtsnormen und hier insbesondere auf die Baunutzungsverordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung, unter anderem die Steuerung der Zulässigkeit entsprechender Einzelhandelsbetriebe und somit die Anpassung der Planung an die einschlägigen Ziele der Raumordnung sowie auch die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen im Sinne dieser allgemeinen planerischen Zielsetzungen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Bereich des Plangebietes südwestlich der Frankfurter Straße geschaffen und aus städtebaulicher Sicht unerwünschten Veränderungen im Plangebiet entgegengewirkt werden.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ – 2. Änderung umfasst Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ von 1969 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörsheimer Ecke“ von 1993 sowie des Bebauungsplanes Nr. 240c I „Hörsheimer Ecke“ von 1971 und des Bebauungsplanes Nr. 240c II „Hörsheimer Ecke“ von 1971. Der Bereich des Plangebietes umfasst auf einer Fläche von rd. 19,6 ha den Gesamtbereich der gewerblichen und sonstigen Nutzungen südlich der Forsthausstraße im Bereich der Straße Hörsheimer Eck sowie die gemischten und gewerblichen Nutzungen nördlich der Forsthausstraße im Bereich der Elsa-Brandström-Straße bis zur Röntgenstraße sowie im Bereich der Virchowstraße.

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist erschlossen und mit Ausnahme verschiedener Grün- und Freiflächen bebaut sowie bereits zu einem hohen Anteil versiegelt und entsprechend baulich genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Norden im Bereich der Virchowstraße sowie zwischen der Röntgenstraße und der Elsa-Brandström-Straße gemischte Nutzungen mit Wohnbebauung und Gewerbebetrieben sowie einer Freikirche und einer Kindertagesstätte gefolgt von dem bisherigen Standort des Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Süd nördlich der Forsthausstraße. Östlich der Elsa-Brandström-Straße befinden sich die bislang von der VRM GmbH & Co. KG gewerblich genutzten Liegenschaften mit zum Teil großformatigen Baukörpern.

Südlich der Forsthausstraße befinden sich mit einem Gartencenter, einem Lebensmittelmarkt der Firma Lidl sowie dem bauordnungsrechtlich genehmigten Gebäude für das geplante Herkules E-Center und dem künftigen Standort des Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Süd zunächst großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie überwiegend gewerblich genutzte Liegenschaften mit kleinteilig eingestreuten betriebsgebundenen Wohnnutzungen. Das Höhengniveau bewegt sich im Bereich von rd. 275 m ü.NHN im Nordwesten bis 290 m ü.NHN im Südwesten des Plangebietes. Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausing (1988) in der Untereinheit 302.0 „Wetzlarer Hintertaunus“ (Haupteinheit 302 „Östlicher Hintertaunus“).

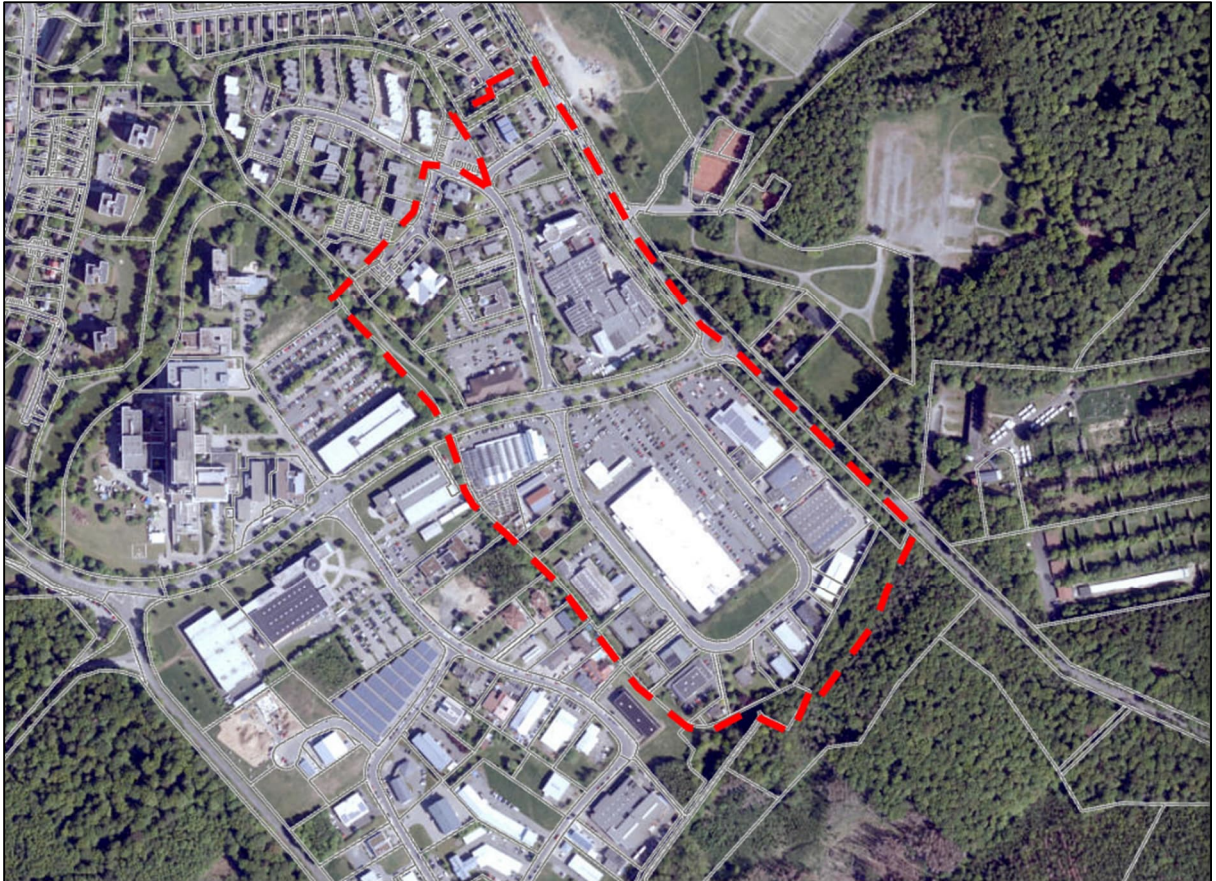


Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild (Quelle: (HLNUG 2026), Zugriffsdatum: 08/2026, eigene Bearbeitung).

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Art der baulichen Nutzung entsprechend der bisherigen Gebietsausweisung weiterhin größere Bereiche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und in Teilbereichen nördlich der Forsthausstraße nunmehr auch in einem größeren Bereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO jeweils mit differenzierten Regelungen zu den innerhalb der Baugebiete im Einzelnen zulässigen Nutzungen fest. Hinzu kommen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit entsprechenden Zweckbestimmungen im Bereich südlich der Forsthausstraße.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie in Teilbereichen auch die Geschossflächenzahl, eine Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Höhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie die Bauweise festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Mischgebiet Nr. 1, 2 und 3 wird die Grundflächenzahl aufgrund der bestehenden kleinteiligeren Bebauungsstruktur in Verbindung mit der Größe und dem Zuschnitt der einzelnen Grundstücke sowie der Lage im Übergang der überwiegend gewerblich geprägten Bereiche des Plangebietes in Richtung der nördlich anschließenden Wohnbebauung sowie auch des westlich gelegen Klinikums Wetzlar auf ein Maß von $GRZ = 0,4$ begrenzt. Für das Mischgebiet Nr. 4 und 5 wird eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ festgesetzt. Für das Gewerbegebiet sowie für die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel wird hingegen eine einheitliche Grundflächenzahl von jeweils $GRZ = 0,8$ festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Da im Bereich des Plangebietes auf verschiedenen Grundstücken zum Teil ein sehr hoher Versiegelungsgrad besteht, der mit den festgesetzten Höchstmaßen nicht abgedeckt werden kann, gleichwohl aber im Zuge der vorliegenden Planung auch einer weitergehenden Versiegelung entgegengewirkt werden soll, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Nr. 6 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von $GRZ = 0,9$ überschritten werden darf, wenn es sich um bereits baulich errichtete Anlagen handelt, für die vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erteilt wurde bzw. die vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtet wurden und es sich um eine Nutzungsänderung oder Änderung der bestehenden Hauptanlage handelt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Mischgebiet Nr. 3 wird daher eine Geschossflächenzahl von **$GFZ = 0,8$** , für das Mischgebiet Nr. 1, 2, 4 und 5 sowie das Gewerbegebiet Nr. 7 eine Geschossflächenzahl von **$GFZ = 1,2$** , für das Gewerbegebiet Nr. 8 eine Geschossflächenzahl von **$GFZ = 1,6$** und für das Gewerbegebiet Nr. 6 eine Geschossflächenzahl von **$GFZ = 1,8$** festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht dabei nicht in allen Teilbaugebieten der jeweiligen Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, da entweder aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades zur Bestandssicherung grundsätzlich eine höhere Grundflächenzahl erforderlich ist oder aber bei einer künftigen Bebauung mit mehreren Vollgeschossen die Kubatur des Hauptbaukörpers begrenzt werden soll, indem die nach der Grundflächenzahl zulässige maximale Grundfläche dann nicht mehr vollständig ausgenutzt werden kann. Für die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die einzelnen Teilbaugebiete orientiert sich im Wesentlichen am Bestand und wurde im Gewerbegebiet Nr. 6 nunmehr entsprechend erhöht, sodass in diesem Bereich des Plangebietes künftig eine höhere bauliche Ausnutzung sowie auch eine entsprechende Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem und gewerbegebietstypischem Umfang ermöglicht wird. So wird im Bebauungsplan für das Sondergebiet Nr. 9 die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I**, für das Sondergebiet Nr. 10 sowie das Mischgebiet Nr. 3 und das Gewerbegebiet Nr. 7 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, für das Mischgebiet Nr. 1 und 5 sowie das Gewerbegebiet Nr. 5 und 6 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** und für das Mischgebiet Nr. 2 und 4 sowie das Gewerbegebiet Nr. 8 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = IV** festgesetzt.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Für das Gewerbegebiet Nr. 6 und 7 wird die maximale Gebäudeoberkante auf ein Maß von **12,5 m** begrenzt, sodass in der stadträumlich exponierten Lage unmittelbar südlich der Forsthausstraße sowie in dem Bereich des Plangebietes, in dem künftig eine höhere bauliche Ausnutzung sowie auch eine entsprechende Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem und gewerbegebietstypischem Umfang ermöglicht wird, eine entsprechende Begrenzung der maximal zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen erfolgt. Für die übrigen Bereiche innerhalb des Plangebietes wird hingegen weiterhin auf entsprechende Festsetzungen verzichtet. Der untere **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet Nr. 3 und das Gewerbegebiet Nr. 7 eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Verkehrsflächen

Zur Sicherung der bestehenden verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Bereich der Forsthausstraße (Kreisstraße K 354) sowie an der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3360) nördlich der Virchowstraße werden zur Vermeidung diffuser Verkehrsströme und direkter Grundstückszufahrten unmittelbar im Bereich der bestehenden Knotenpunkte entlang der Straßenverkehrsflächen ergänzend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierdurch können auch die bestehenden Verkehrsgrünflächen mit den vorhandenen Baumreihen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Hinzu kommt die bestandsorientierte Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg im Bereich der Park- und Grünanlagen im Nordwesten und Norden des Plangebietes sowie im Bereich der bestehenden Wegeverbindung in Richtung der Wilhelm-Loh-Straße im Südwesten des Plangebietes.

Grünflächen

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden entlang der Frankfurter Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB bestandsorientiert öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Ergänzend wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass diese öffentlichen Grünflächen unter Berücksichtigung bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen als naturnahe Grünflächen zu gestalten sind. Zur Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes erfolgt hier eine vollständige Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Im nordwestlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes werden im Bereich der bestehenden Park- und Grünanlagen zudem öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Fußwege, Aufenthaltsplätze und Spielflächen zulässig. Eine Möblierung der Aufenthalts- und Freiflächen mit Sitzgelegenheiten, Abfallbehältern und Spielgeräten ist ebenfalls zulässig.

Im Nordwesten des Plangebietes wird im Bereich des bestehenden Kinderspielplatzes schließlich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Auf dieser Fläche sind Spielgeräte insbesondere für Kinder sowie wasserdurchlässig befestigte Fußwege und Aufenthaltsplätze zulässig. Auch hier ist eine Möblierung mit Sitzgelegenheiten und Abfallbehältern zulässig.

Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der Sicherung von Freiflächen sowie eines hinreichenden Maßes an Ein- und Durchgrünung im Bereich des Plangebietes verschiedene Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

- Mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes sind mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen; der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 15° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen. Die Festsetzung gilt nicht für Gebäude, für die vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erteilt wurde bzw. die vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtet wurden.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sind unter Berücksichtigung bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen als naturnahe Grünflächen zu gestalten.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern sowie artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen ist unzulässig.

Darüber hinaus stellen die bestehenden Baumreihen entlang der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3360) sowie der Forsthausstraße (Kreisstraße K 354) gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) gesetzlich geschützte Biotope dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, verboten. Die Einzelbäume werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 19,7 ha auf und liegt innerhalb eines bereits seit Jahrzehnten baulich entwickelten und vollständig erschlossenen Siedlungsbereichs der Stadt Wetzlar. Der Bereich wird überwiegend durch gewerbliche Nutzungen, großflächigen Einzelhandel, Mischgebiete sowie die zugehörigen Verkehrs- und Stellplatzflächen geprägt und weist insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad auf. Öffentliche Grünflächen erfüllen insbesondere entlang der Frankfurter Straße Funktionen als Verkehrsbegleitgrün sowie im nordwestlichen und nördlichen Plangebiet als Grün- und Aufenthaltsflächen. Hinzu kommen Waldflächen im südöstlichen Bereich des Plangebietes, die als bestehende Gehölz- und Waldbestände erhalten bleiben. Darüber hinaus finden sich weitere Gehölzstrukturen, wie beispielsweise straßenbegleitende Baumreihen, im Plangebiet.

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	197.474 m²
Mischgebiet	33.334 m²
Gewerbegebiet	71.396 m²
Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“	37.939 m²

Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel Zweckbestimmung „Gartencenter“	8.373 m²
Straßenverkehrsflächen	23.809 m²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“	1.030 m²
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“	13.413 m²
Flächen für Wald	8.181 m²

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt für den Bereich des Plangebietes überwiegend „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ und im Übrigen „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ fest. Die Festlegung folgt hinsichtlich ihrer Abgrenzung im Wesentlichen den Festsetzungen der bislang maßgeblichen rechtswirksamen Bebauungspläne zur Art der baulichen Nutzung sowie auch den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar von 1981.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Bauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ sowie „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sowie „Krankenhaus, Rettungsdienst“ dar. Hinzu kommen ergänzende „Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Immissionsschutzgrün“, „Verkehrsbegleitgrün“ und „Parkanlage“. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der von der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2023 beschlossenen Neubekanntmachung vom 19.01.2024 umfasst die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von 1981 und berücksichtigt die rechtswirksamen Änderungen sowie die Berichtigungen i.S.d. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, die der Neubekanntmachung vorangegangen sind. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen im Bereich des Plangebietes im Wesentlichen den zeichnerischen Festsetzungen der bislang maßgeblichen rechtswirksamen Bebauungspläne im Bereich des Plangebietes und stellen keine Veränderung im Vergleich zur Darstellung von 1981 dar.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplanten zeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung können nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden und stehen in Teilbereichen den bisherigen Darstellungen entgegen. So sollen im Zuge der vorliegenden Planung unter anderem bislang als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen zum Teil bestandsorientiert in Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel umgewandelt werden, während im Bereich der auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten „Gemischten Bauflächen“ südlich der Forsthausstraße auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausschließlich die Festsetzung von Gewerbegebiet vorgesehen ist und die geplanten Festsetzungen somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind. Die erforderliche teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach entsprechender Beschlussfassung parallel zur weiteren Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich weitergehender Fachgesetzte und -pläne wird auf das Kapitel 2 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Festsetzung von Gewerbegebiet und Mischgebiet im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Der Bebauungsplan setzt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Art der baulichen Nutzung entsprechend der bisherigen Gebietsausweisung weiterhin größere Bereiche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und in Teilbereichen nördlich der Forsthausstraße nunmehr auch in einem größeren Bereich Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO jeweils mit differenzierten Regelungen zu den innerhalb der Baugebiete im Einzelnen zulässigen Nutzungen fest. Hinzu kommen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit entsprechenden Zweckbestimmungen im Bereich südlich der Forsthausstraße. Im Zuge der vorliegenden Planung wurden zulässige und bestehende sowie genehmigte Nutzungen innerhalb des Plangebietes überprüft und die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Teil bestandsorientiert angepasst. Für den Bereich westlich der Elsa-Brandström-Straße sowie im Bereich der Virchowstraße, die durch eine gemischte Nutzungsstruktur bestehend aus Wohnbebauung und nicht störenden gewerblichen Nutzungen sowie Anlagen für soziale und kirchliche Zwecke gekennzeichnet sind, wird im Bebauungsplan nunmehr bestandsorientiert Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO anstelle eines Reinen Wohngebietes und von Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kirche“ festgesetzt und somit die vorhandene Nutzungsmischung im Übergang der überwiegend gewerblich geprägten Bereiche des Plangebietes in Richtung der nördlich anschließenden Wohnbebauung sowie auch des westlich gelegenen Klinikums Wetzlar städtebaulich geordnet und bauplanungsrechtlich gesichert. Im Bereich südlich der Forsthausstraße erfolgt im Bereich der bestehenden bzw. bauordnungsrechtlich genehmigten großflächigen Einzelhandelsbetriebe nunmehr eine Umwidmung von Gewerbegebiet in entsprechende Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel.

Südwestlich grenzt an der Wilhelm-Loh-Straße ein Störfallbetrieb i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie an das Plangebiet. Für die Bauleitplanung ist daher die Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Störfallbetrieb und schutzwürdigen Nutzungen zu bewerten. Hierbei ist jedoch beachtlich, dass im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuausweisung im Achtungsabstand erfolgt und die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich unverändert beibehalten werden und demnach keine Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen geschaffen wird und im Ergebnis keine Verschlechterung der Situation im Vergleich zur bestehenden Anordnung erfolgt.

Im Hinblick auf die von der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3360) und der Forsthausstraße (Kreisstraße K 354) ausgehenden Verkehrslärmeinträge in das Plangebiet ist festzuhalten, dass es sich im Zuge der vorliegenden Planung nicht um eine erstmalige Ausweisung von Flächen für eine städtebauliche Entwicklung im Nahbereich zu bestehenden maßgeblichen Emissionsquellen handelt, sondern vielmehr um die bestandsorientierte Überplanung vorhandener Bebauung und Nutzungen zur Wahrung

einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies umfasst insbesondere die Steuerung und bestandsorientierte Sicherung entsprechender Einzelhandelsbetriebe und somit die Anpassung der Planung an die einschlägigen Ziele der Raumordnung sowie die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes, sodass mithin kein planinduzierter Immissionskonflikt geschaffen oder verstärkt wird. Vor dem Hintergrund, dass den maßgeblichen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bis zum Lärmpegelbereich III noch mit handelsüblichen Bauteilen bzw. Fenstern, die aufgrund der Anforderungen zur Energieeinsparung ohnehin vom Bauherrn zu wählen sind, entsprochen werden kann und dass die DIN 4109 auch ohne eine hierauf basierende textliche Festsetzung mit Vorgaben zum passiven Schallschutz in einem Bebauungsplan durch die Nachweisberechtigten eigenverantwortlich immer in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten ist, wird darauf hingewiesen, dass die Außenbauteile der Gebäude im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmeinträgen bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109 sowie Abschnitt 7 dieser Norm auszulegen sind.

Luft

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Frankfurter Straße (L 3360) sowie der Forsthausstraße (K 354) bestehen bereits Vorbelastungen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe. Da im Zuge der Planung keine wesentliche Intensivierung der zulässigen Nutzungen erfolgt und die vorhandenen Verkehrsbeziehungen grundsätzlich bestehen bleiben, ist nicht von einer erheblichen Erhöhung der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung auszugehen.

Licht

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten ist für die **Außenbeleuchtung** auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 HeNatG verwiesen. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen zudem die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern

Abfälle

Die im Bereich des Plangebiets anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Abwässer

Die Erschließung ist bereits Bestand und kann auch künftig als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden.

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist bereits vorhanden, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz. Darüber hinaus sind grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnahe 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. Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

Zum gegenwärtigen Stand ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich sind. Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau von Zisternen für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Diesbezüglich wird auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da die Planung überwiegend der planungsrechtlichen Sicherung und städtebaulichen Neuordnung bereits bebauter und genutzter Flächen dient, werden durch den Bebauungsplan keine konkreten Bauverfahren oder Stoffeinsätze festgelegt. Besondere umweltrelevante Techniken oder Stoffe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.1 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) sowie mit Berücksichtigung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG 2019). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem Boden Viewer Hessen (HLNUG) sowie dem Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar (11/2020) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen).

Bestandsbeschreibung

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend versiegelt, unversiegelte Freiflächen liegen hauptsächlich in Form von gärtnerisch gepflegten Anlagen und Hausgärten sowie Feldgehölzen vor. Daneben finden sich stellenweise Grünland, Heckensäume und ein Waldabschnitt im Plangebiet. Für einen Bereich südöstlich innerhalb des Plangebiets, der im Bestand eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität vorweist, liegen Daten zu Bodentypen und Bodenhauptgruppen im BodenViewer Hessen (HLNUG 2022) vor. Hier sind Böden aus äolischen Sedimenten mit der Bodeneinheit Parabraunerden zu finden (HLNUG 2022). Abgesehen von der beschriebenen Fläche befindet sich das Plangebiet überwiegend im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr, dementsprechend reduziert sich die Aussagekraft über die Bodentypen und Bodenhauptgruppen auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung. Für den Bereich nördlich und südlich des Plangebietes werden im BodenViewer Hessen Böden aus äolischen Sedimenten mit der Bodeneinheit Parabraunerden angegeben (HLNUG 2022). Östlich des Plangebietes befinden sich Böden aus fluvialen Sedimenten mit der Bodeneinheit Auengleye mit Gleyen sowie Böden aus solifluidalen Sedimenten mit der Bodeneinheit Braunerden (HLNUG 2022). Südlich und westlich des Plangebietes finden sich weiterhin Böden aus solifluidalen Sedimenten mit der Bodeneinheit Stagnogleye mit Quellengleyen und Moorstagnogleyen (HLNUG 2022).

Mit Ausnahme der Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität und einem an die Wiese angrenzenden Teilabschnitt im südöstlichen Rand innerhalb des Plangebietes liegen aufgrund der bereits starken anthropogenen Überprägung des Plangebietes und der weitläufigen versiegelten Böden, entsprechend des BodenViewers Hessen für das Plangebiet keine weiterführenden Informationen hinsichtlich des Ertragspotenzials, der Bodenart, der nutzbaren Feldkapazität (nFK), der Acker- und Grünlandzahl sowie des Nitratrückhaltevermögens vor. Die Frischwiese wird im BodenViewer Hessen mit einem sehr hohen Ertragspotenzial, einem sehr hohen Nitratrückhaltevermögen sowie einer hohen nFK von > 200 bis 260 mm angegeben (HLNUG 2022). Im Teilabschnitt am südöstlichen Rand innerhalb des Plangebietes liegt ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial, ein mittleres Nitratrückhaltevermögen sowie eine mittlere nFK von > 150 bis 200 mm vor (HLNUG 2022). Bezüglich der Bodenart sowie der Acker- und Grünlandzahl liegen auch für die zwei soeben beschriebenen Flächen keine Informationen im BodenViewer Hessen vor. Gemäß Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar (11/2020) wird die Frischwiese mit einem sehr hohen Ertragspotenzial, sehr hohen Nitratrückhaltevermögen sowie hohem Wasserspeichervermögen bewertet. Der südöstliche Teilbereich am Rand innerhalb des Plangebietes wird laut dem Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar (11/2020) mit einem hohen Ertragspotenzial, mittleren Nitratrückhaltevermögen sowie mittlerem Wasserspeichervermögen angegeben.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für das Plangebiet liegen im Boden Viewer Hessen diesbezüglich keine Daten vor.

Im Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar (11/2020) werden zentral im Plangebiet gelegene Flächen mit einer sehr hohen Bodenfunktionsbewertung angegeben (**Abb. 2**). Flächenbereiche nördlich, nordwestlich und südöstlich randlich innerhalb des Plangebietes werden im Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar (11/2022) mit einer geringen Bodenfunktion sowie ein kleiner Teilbereich randlich südlich innerhalb des Plangebietes mit einer hohen Bodenfunktion bewertet (**Abb. 2**).

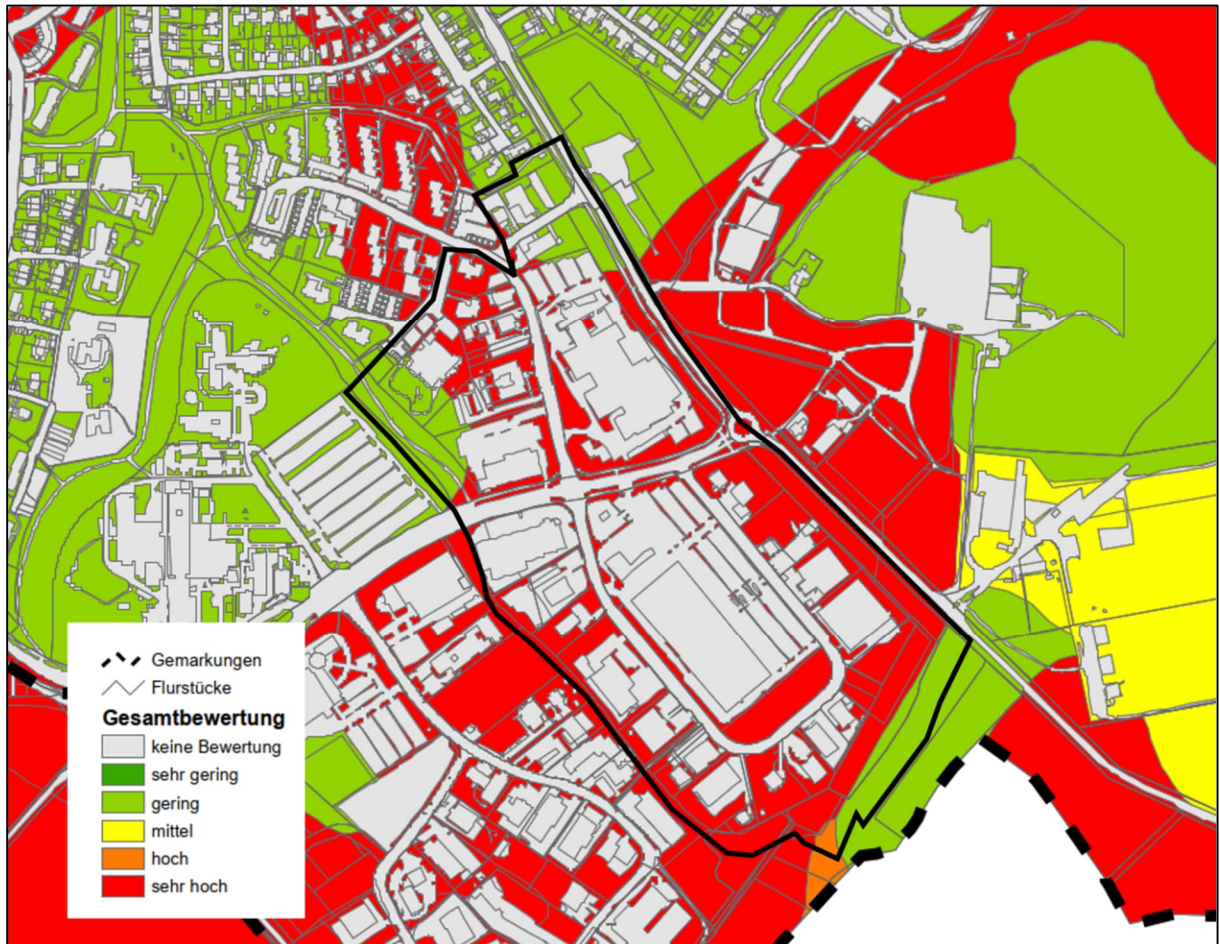


Abb. 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Plangebiet: schwarz umrandet (Quelle: Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar (11/2020), Zugriffsdatum 08/2026, eigene Bearbeitung).

Bodenempfindlichkeit

Entsprechend dem BodenViewer Hessen wird den Böden innerhalb des Plangebietes am nördlichen, südöstlichen und nordwestlichen Rand ein K-Faktor von 0,3 bis < 0,4 sowie dem zentralen überwiegenden Teil des Plangebietes ein K-Faktor von 0,4 bis < 0,5 zugeordnet (HLNUG 2022). Die natürliche Erosionsgefährdung der vorhandenen Böden innerhalb des Plangebiets wird gemäß Erosionsatlas (HLNUG 2022) als sehr gering bis extrem hoch angegeben und ist somit sehr heterogen verteilt. Innerhalb des Plangebietes kommen überwiegend Bereiche mit extrem hoher natürlicher Erosionsgefährdung vor. Diese betreffen insbesondere die entlang der Frankfurter Straße gelegenen Böschungs- und Gehölzbereiche, die straßenbegleitenden Grünflächen sowie einen Großteil der unversiegelten Randbereiche im Osten, Norden und Südosten des Plangebietes. Bereiche mit hoher bis mittlerer Erosionsgefährdung finden sich kleinflächig innerhalb der Grünanlagen und in einzelnen unversiegelten Freiflächen des Gebietes.

Dagegen weisen die überwiegend versiegelten Gewerbe-, Einzelhandels- und Verkehrsflächen aufgrund der bestehenden Überbauung und Versiegelung nur eine untergeordnete Relevanz für die tatsächliche Erosionsanfälligkeit auf, auch wenn sie teilweise ebenfalls Klassen hoher bis sehr hoher natürlicher Erosionsgefährdung überlagern. Eine sehr geringe oder geringe Erosionsanfälligkeit tritt lediglich auf kleinflächigen Teilbereichen auf. Diese befinden sich auf einzelnen Gehölz- und Grünflächen im Nordwesten des Plangebietes, auf kleineren Grünflächen und Böschungsbereichen westlich und südwestlich der Einzelhandelsstandorte sowie punktuell innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Frankfurter Straße. Insgesamt weist das Plangebiet vorwiegend eine hohe bis extrem hohe Erosionsgefährdung auf.

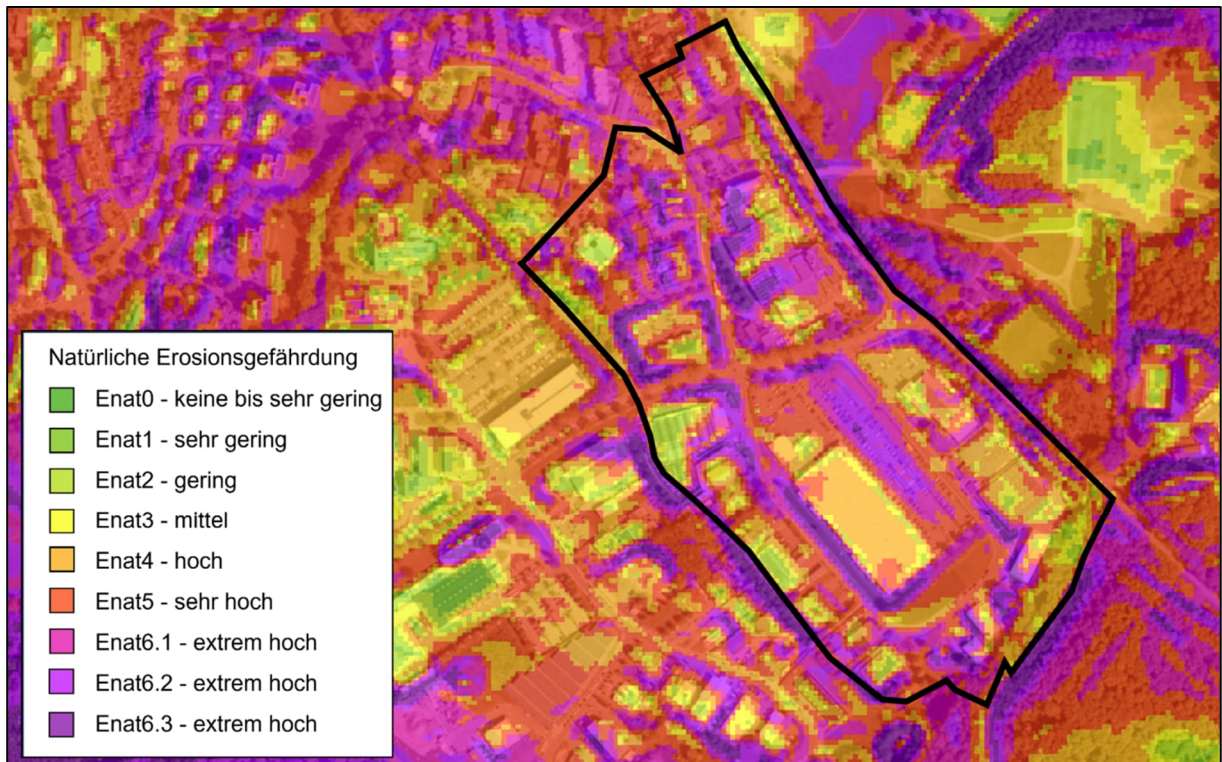


Abb. 3: Natürliche Erosionsgefährdung gemäß Erosionsatlas; Plangebiet: schwarz umrandet (Quelle: BodenVier-wer Hessen (HLNUG 2022), Zugriffsdatum: 08/2026, eigene Bearbeitung).

Bodenentwicklungsprognose

Da es sich bei der vorliegenden Planung überwiegend um die planungsrechtliche Sicherung und Neuordnung eines bereits seit langem baulich genutzten und weitgehend versiegelten Gebietes handelt, sind für das Schutzgut Boden keine grundlegenden Veränderungen der bestehenden Verhältnisse zu erwarten. Für die verbleibenden unversiegelten Grün-, Gehölz- und Waldflächen ist aufgrund der vorgesehenen Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen langfristig von einem Erhalt der vorhandenen Bodenfunktionen auszugehen.

Altlasten und Bodenbelastungen

Im Zuge von Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen und auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Die Bewertung der Bodenverunreinigungen bzw. Bodenveränderungen beruht auf der jeweiligen Nutzung der Fläche. Bei sensiblen Nachnutzungen wie Wohnbebauung, Nutzgärten und Kinderspielflächen ist eine erneute Beurteilung der Schadstoffsituation erforderlich, wofür gegebenenfalls eine Nachuntersuchung notwendig werden kann.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich den zuständigen Behörden zur Prüfung anzuzeigen. Darüber hinaus treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffe enthalten können. Aushubarbeiten sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen grundsätzlich sehr sorgfältig auszuführen. Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen.

Mögliche Schadstoffbelastungen im Untergrund sind außerdem auch bei der Anlage von versickerungsfähigen Oberflächen und bei der Herstellung von Pflanzflächen zu berücksichtigen. Insbesondere zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bzw. von Böden mit hoher Funktionalität sowie zum Schutz noch vorhandener, bisher kaum anthropogen veränderter Böden wird im Rahmen von Baumaßnahmen empfohlen, eine bodenkundliche Baubegleitung hinzuzuziehen. Die rechtlichen Vorgaben und fachlichen Anforderungen an den Bodenschutz sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

Im Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar (11/2020) werden für das Plangebiet neun Altstandorte angegeben (**Abb. 4**). Bereiche für Ablagerung, Grundwasserschadensfälle oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

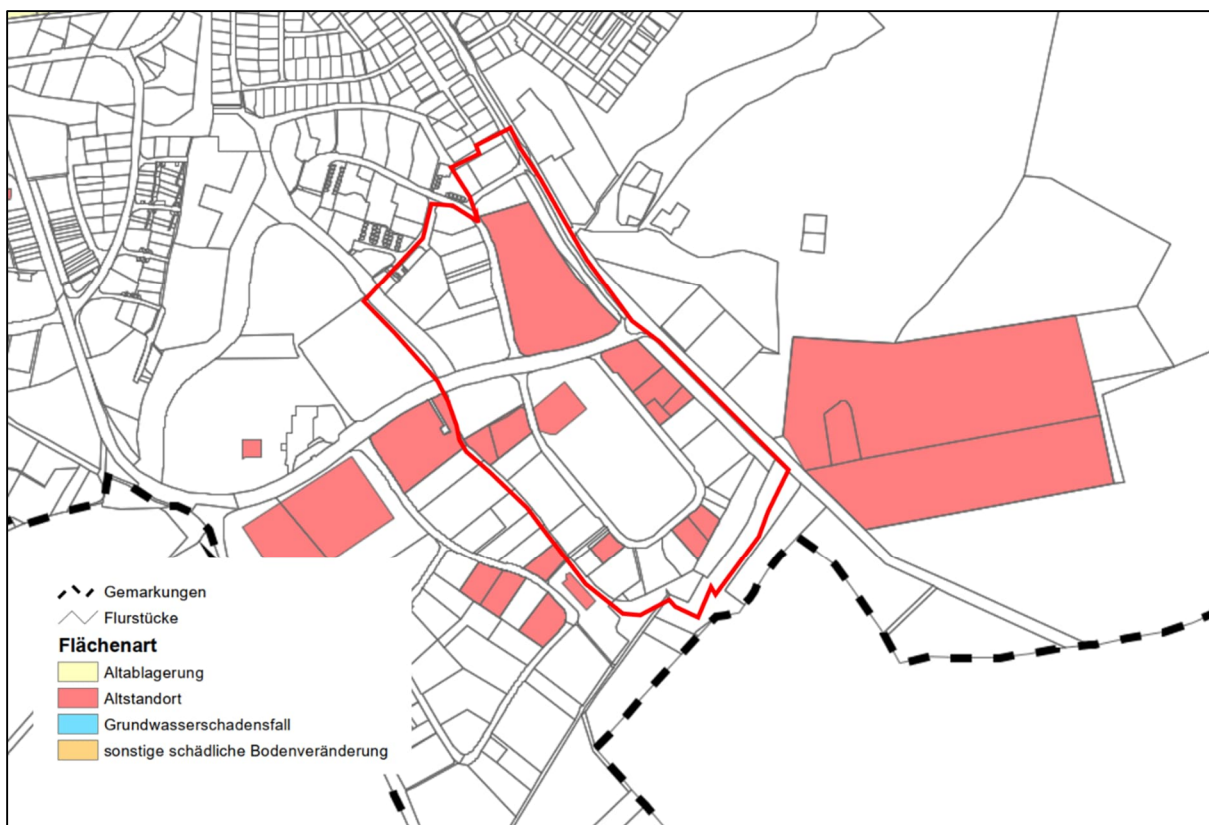


Abb. 4: Altflächendatei der Stadt Wetzlar für den Bereich des Plangebietes; Plangebiet: rot umrandet (Quelle: Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar (11/2020), Zugriffsdatum 08/2026, eigene Bearbeitung).

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind bereits stark anthropogen überprägt. Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise aufgeführt:

- Oberirdische Pkw-Stellplätze sind bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt.
- Mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes sind mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen; der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern sowie artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen ist unzulässig.
- Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.
- Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

Das Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar (11/2022) ist zu beachten. Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise auf der bauausführenden Ebene beachten sind:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
- Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffs-ort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

- Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
- Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.
- Bei Bedarf: Hinzunahme einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Eingriffsbewertung

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der langjährigen gewerblichen, verkehrlichen und siedlungsbezogenen Nutzung bereits in weiten Teilen stark anthropogen überprägt. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von bestehenden Gewerbe-, Misch-, Sonder- und Verkehrsflächen eingenommen und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die natürlichen Bodenfunktionen sind in diesen Bereichen bereits dauerhaft eingeschränkt oder vollständig verloren gegangen. Im Bereich der vorhandenen unversiegelten Flächen können grundsätzlich Bodenfunktionen betroffen sein. Hierbei handelt es sich insbesondere um kleinere Grünflächen, Gehölzflächen sowie eine Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität im südöstlichen Plangebiet, für die teilweise hohe bis sehr hohe Bodenfunktionen nach dem Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar beschrieben werden. Allerdings werden durch die Planung keine wesentlichen zusätzlichen Inanspruchnahmen dieser Flächen vorbereitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine planungsrechtliche Neuordnung und Sicherung bestehender oder bereits genehmigter Nutzungen. Eine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen wird nicht vorbereitet. Die vorhandenen Grün-, Gehölz- und Waldflächen bleiben im Wesentlichen erhalten. Insbesondere die öffentlichen Grünflächen, die Waldfläche im Südosten sowie die straßenbegleitenden Baumreihen entlang der Frankfurter Straße und der Forsthausstraße werden planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Hierzu zählen insbesondere die wasserdurchlässige Befestigung neu anzulegender Stellplätze, der Ausschluss nicht durchwurzelbarer Materialien zur Freiflächengestaltung sowie Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung von Grundstücksflächen.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Die Eingriffsintensität wird aufgrund der weitgehend bestandsorientierten Planung, des bereits hohen Versiegelungsgrades sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als gering eingestuft.

2.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, Quellen oder quelligen Bereiche. Die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben. Nach dem Wasserviewer Hessen entspringt abseits der Frankfurter Straße nordöstlich des Plangebiets der „Welschbach“ (Gewässer 3. Ordnung) (HLNUG o.J.c.). Rund 560 m westlich des Plangebiets entspringt der „Helgebach“ (Gewässer 3. Ordnung) (HLNUG o.J.c.). Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiets (HLNUG o.J.c.).

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die im vorangegangenen Kapitel (2.1 Boden) aufgeführten Festsetzung zur Eingriffsminderung auf den Bodenhaushalt wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Hinweise:

- Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.
- Niederschlagswasser soll ortsnahe 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).
- Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 15° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen. Die Festsetzung gilt nicht für Gebäude, für die vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erteilt wurde bzw. die vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtet wurden.
- Sollte im Zuge von Baumaßnahmen und einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist bereits großflächig bebaut und versiegelt, sodass die natürlichen Funktionen des Wasserhaushalts, insbesondere die Versickerung, Grundwasserneubildung und Niederschlagswasserrückhaltung, in weiten Teilen eingeschränkt sind. Da der Bebauungsplan überwiegend der bestandsorientierten Neuordnung und planungsrechtlichen Sicherung vorhandener beziehungsweise bereits genehmigter Nutzungen dient, sind keine wesentlichen zusätzlichen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten. Die Vorgaben zur wasserdurchlässigen Herstellung neuer Stellplätze, zur Begrünung von Grundstücks- und Dachflächen sowie zur ortsnahe Versickerung, Rückhaltung oder Verwertung von Niederschlagswasser wirken sich mindernd auf Abflussspitzen aus und unterstützen die Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsfunktionen. Die Dachbegrünung gilt allerdings nicht für rechtmäßig bestehende oder bereits genehmigte Gebäude, sodass ihre abflussmindernde Wirkung vor allem bei künftigen Neubauten zum Tragen kommt.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung, der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Die Eingriffswirkung der Planung wird als gering bewertet.

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben sind gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsaufnahme

Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Als klimatische Belastungsräume im Plangebiet sind vor allem die großflächig bebauten und versiegelten Gewerbe-, Einzelhandels- und Verkehrsflächen einzustufen. Die kleinteiliger bebauten Mischgebiete im Norden und Nordwesten können ebenfalls als Belastungsräume betrachtet werden. Aufgrund der dort vorhandenen Hausgärten, Einzelbäume und angrenzenden Grünanlagen ist die klimatische Belastung allerdings voraussichtlich geringer als in den großflächig versiegelten Gewerbe- und Einzelhandelsbereichen. Um das Plangebiet herum befindet sich besonders im Norden, Osten, Südwesten und Westen weiterer Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsraum, der als klimatischer Belastungsraum eingestuft werden kann.

Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Im Plangebiet fungieren vorwiegend die öffentlichen Grünflächen und Grünanlagen, strukturreichere Hausgärten sowie die südöstliche Waldfläche als klimatische Ausgleichsflächen. Um das Plangebiet verteilt liegen Grünland-Freiflächen, die als klimatische Ausgleichsflächen in Frage kommen. Diese befinden sich verstreut zwischen Siedlungs-, Gewerbe-, Verkehrs- und Waldflächen.

Waldflächen sind keine optimalen Kaltluftentstehungsflächen, jedoch spielen sie für die Frischluftproduktion eine wichtige Rolle (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2023). Die vielfältigen Gehölzstrukturen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sowie die weitläufigen Waldflächen östlich, südlich und westlich des Geltungsbereiches tragen wesentlich zur Frischluftproduktion und zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei. Die Stadtklimaanalyse Wetzlar bewertet die Waldbereiche außerhalb des Plangebiets bei Büblingshausen im Bereich des Welschbachs aufgrund deren Hangneigung ebenfalls als Kaltluftentstehungsgebiet (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2023). Zudem werden die offenen Freiflächen im Umfeld von Münchholzhausen als wichtige Kaltluftentstehungsgebiete hervorgehoben (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2023).

Der Geländeneigung im Plangebiet folgend ist grundsätzlich von einem potenziellen Kaltluftabfluss von Süden nach Norden auszugehen. Es existieren nur wenige verhältnismäßig kleinräumige klimatische Ausgleichsflächen im Plangebiet, die zur Kaltluftproduktion beitragen. Vor diesem Hintergrund ist nicht von einer ausgeprägten Kaltluftentstehungsfunktion des Plangebietes auszugehen. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich kaltluftbildende Wald- und Freiflächen, die grundsätzlich zur Bildung und zum Zufluss von Kaltluft in Richtung des Plangebietes beitragen können. Flächen innerhalb des Plangebiets wird in der Stadtklimaanalyse Wetzlar eine mittlere bis günstige bioklimatische Situation zugesprochen (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2023). Es ist allerdings davon auszugehen, dass die versiegelten Flächen und teils großflächig bebauten Flächen der Hörnshemer Ecke den Abfluss kalter Luft abbremsen, umlenken oder unterbrechen. Insgesamt ist beim Plangebiet daher überwiegend von einem klimatischen Belastungsraum auszugehen, dennoch tragen die vorkommenden Gehölzstrukturen sowie der südöstliche Waldabschnitt zur Frischluftproduktion bei. Die Stadtklimaanalyse Wetzlar erwähnt die Forsthausstraße zudem als klimatisch günstigen Verkehrsraum, der insbesondere durch die Beschattung der Straßenbäume thermisch positiv zu bewerten ist (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2023).

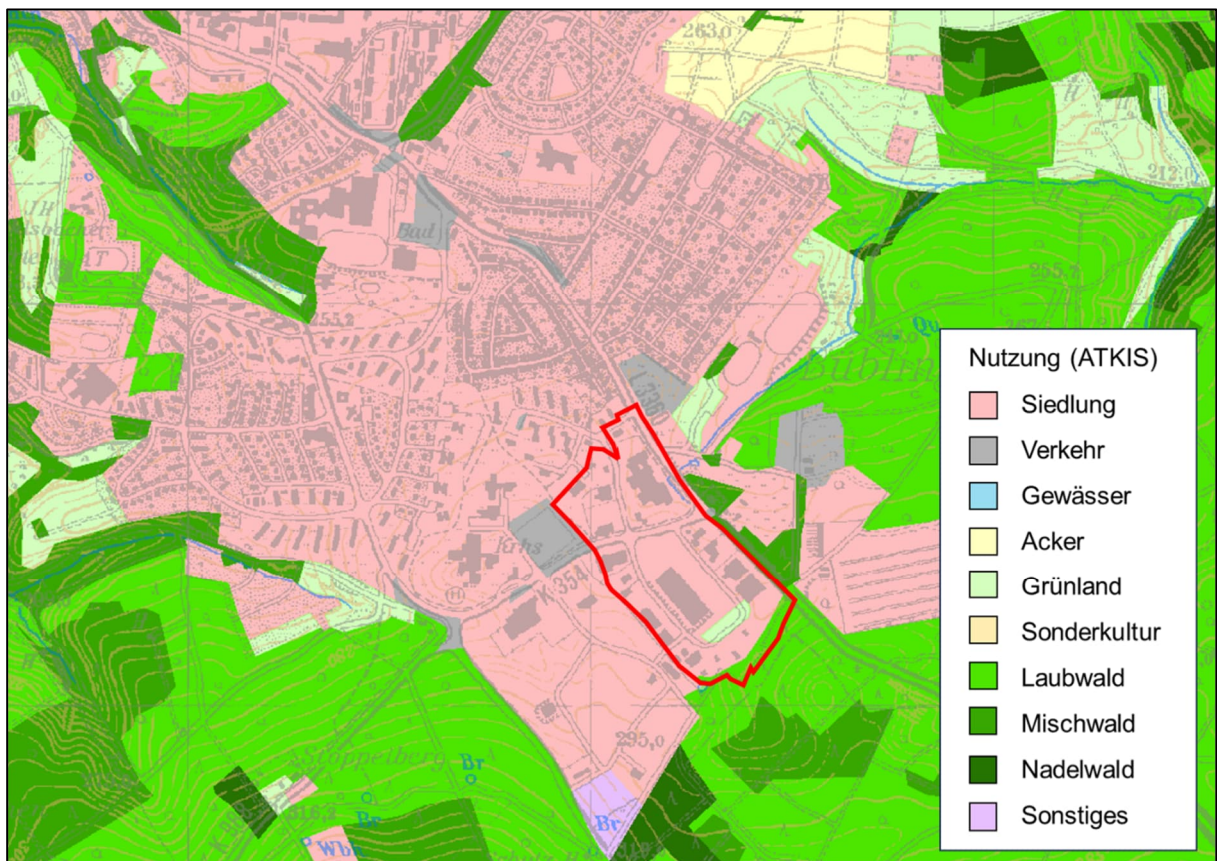


Abb. 5: Nutzung der sich innerhalb des Plangebietes (rot umrandet) vorhandenen Flächen. (Quelle: Wasserviewer Hessen (HLNUG o.J.c.), Zugriffsdatum 08/2026, eigene Bearbeitung).

Starkregenereignisse

Mit Hinblick auf die überwiegend hohe bis extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes werden nachfolgende potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes betrachtet.

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG o.J.b.) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Die Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einem **Starkregen-Index**. In den Starkregen-Index fließen die folgenden Parameter ein:

- Starkregen: Anzahl der Starkregen-Ereignisse bei 15 und 60 Minuten Andauer (basierend auf Radarniederschlagsdaten des Deutschen Wetterdienstes von 2001 bis 2016).
- Versiegelung: Urbane Gebietskulisse - Anteil der versiegelten Fläche pro 1 km² Rasterzelle (basierend auf ALKIS Landnutzungs- sowie ATKIS Ortslagendaten).
- Überflutung: Überflutungsgefährdeter Flächenanteil der urbanen Gebietskulisse – Auftreten und Größe von Senken und Abflussbahnen.

Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Der Vulnerabilitäts-Index (umrandete Rasterzellen in den Karten) ergibt sich aus Standortfaktoren, die räumlich variierende Schadenspotenziale, Sachwerte oder Infrastrukturen (z.B. Krankenhäuser) einbeziehen. Folgende Informationen gehen in den Index ein:

- Bevölkerungsdichte der gesamten Gemeindefläche (Einwohner pro km²)
- Anzahl Krankenhäuser pro km²
- Anzahl industrieller und gewerblicher Anlagen mit Gefahrstoffeinsatz pro km²
- Bodenerosionsgefahr im Bereich hydrologischer Einzugsgebiete, die in urbane Räume entwässern

Im Bereich des Plangebiets besteht ein hoher Starkregen-Index. Die Vulnerabilität wird zudem als erhöht bewertet.

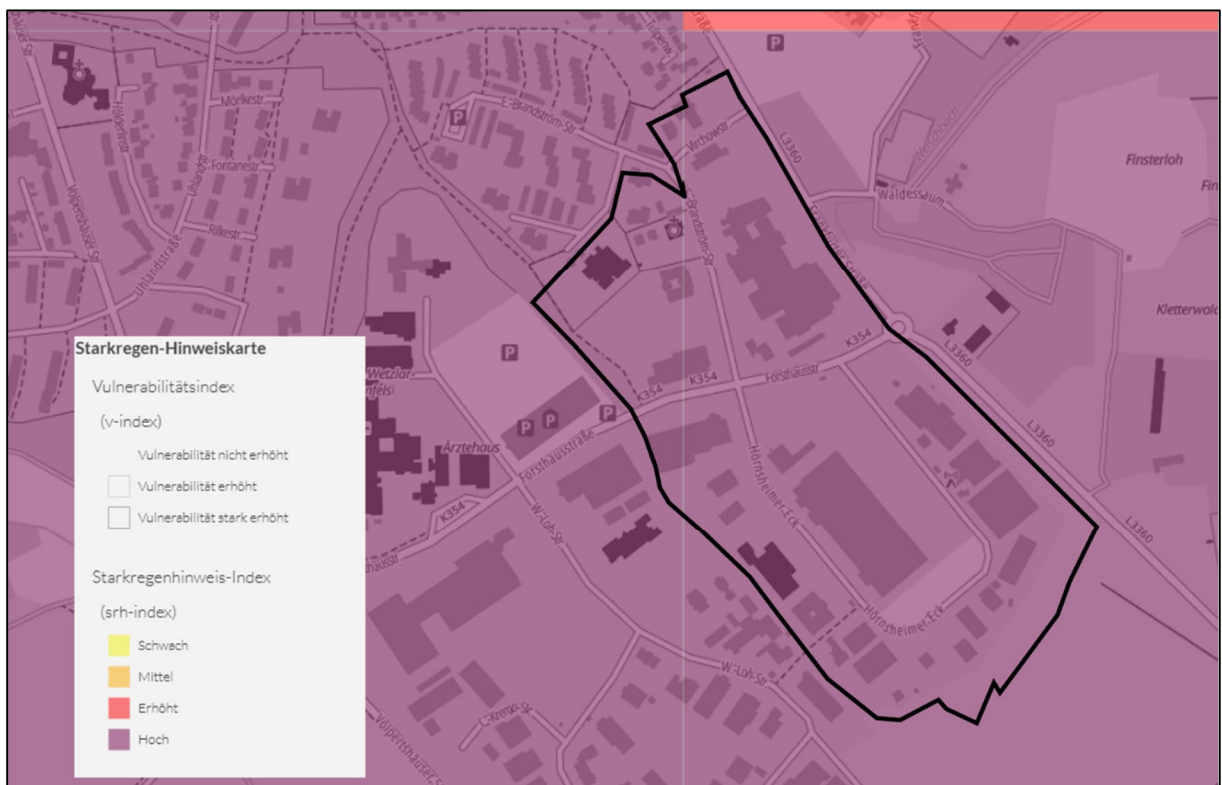


Abb. 6: Starkregen-Hinweiskarte für den Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG o.J.b.), Zugriffsdatum 08/2026, eigene Bearbeitung).

Fließpfade

Der Oberflächenabfluss folgt der Geländeneigung entsprechend von Süden nach Norden. Die Fließpfadkarte des Starkregenvierers Hessen (HLNUG o.J.b.) zeigt, dass das Plangebiet von mehreren Fließpfaden durchzogen wird, die sich überwiegend an den vorhandenen Straßen orientieren (**Abb. 7**). Die bedeutendsten Fließpfade verlaufen von Süd-Osten nach Nord-Westen entlang der östlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Frankfurter Straße sowie quer durch das Gebiet entlang der Forsthausstraße und des Straßenraums Hörsheimer Eck. Im Bereich der großflächigen Einzelhandelsstandorte bündeln sich verschiedene Teilabflüsse, die anschließend in nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Abflussbahnen verlaufen. Die Forsthausstraße bildet dabei einen Sammel- bzw. Leitkorridor für Oberflächenabflüsse.

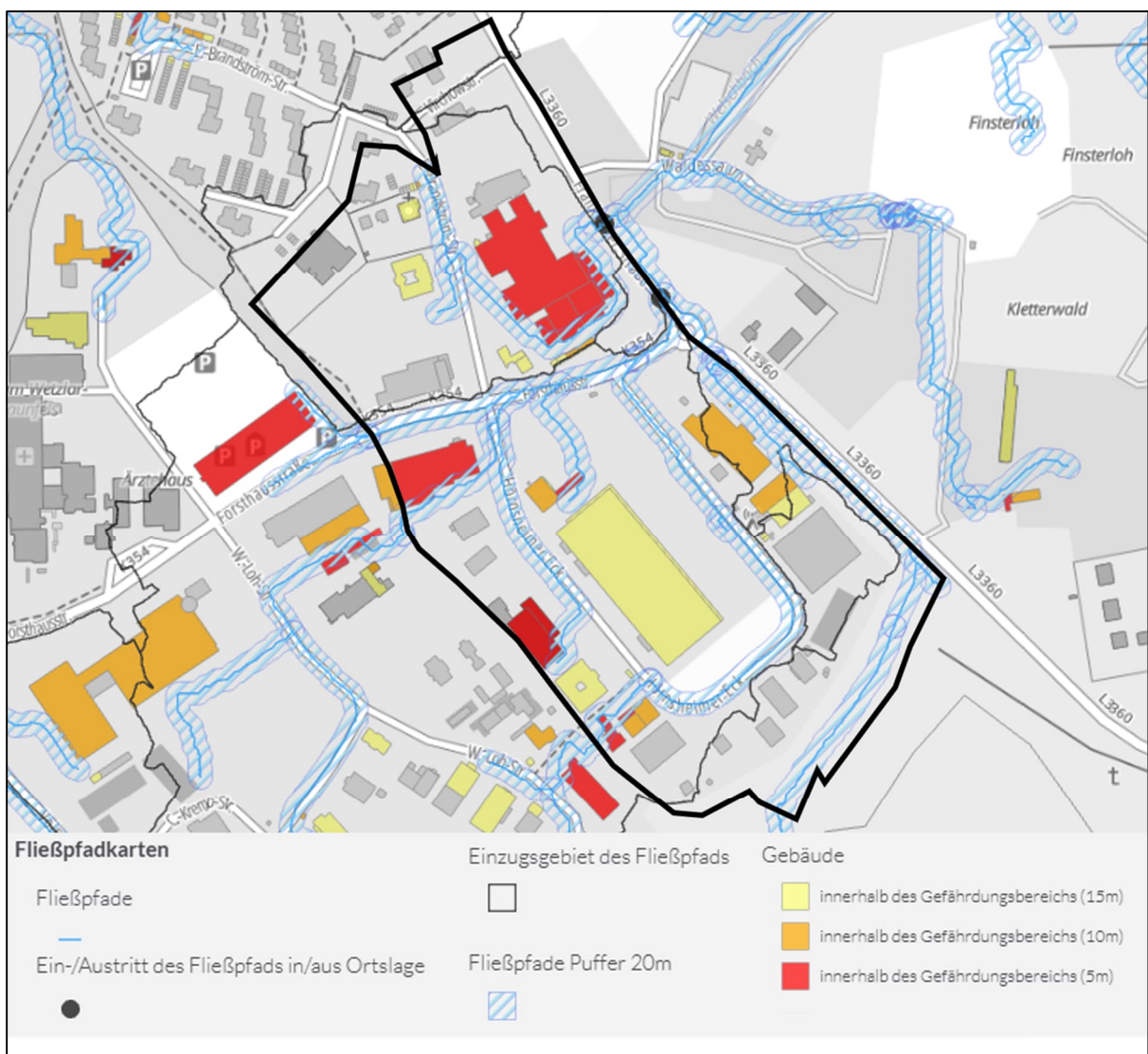


Abb. 7: Fließpfade im Plangebiet (schwarz umrandet) (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG o.J.b.), Zugriffsdatum 08/2026, eigene Bearbeitung).

Eingriffsmindernde Maßnahmen

Da die Ausbildung von klimatischen Belastungsräumen überwiegend auf der Umwandlung von Vegetationsflächen zu versiegelten bzw. bebauten Flächen beruht, liegt in der Erhaltung und Wiedergewinnung der Vegetation ein Maßnahmenswerpunkt, um eine mögliche Wärme- und Luftschadstoffbelastung durch die Umsetzung des Vorhabens zu mindern. Eingriffsminimierend wirken sich die folgenden Festsetzungen sowie die Beachtung der entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise aus:

- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sind unter Berücksichtigung bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen als naturnahe Grünflächen zu gestalten.
- Oberirdische Pkw-Stellplätze sind bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt.
- Mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes sind mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen; der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
- Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 15° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die bestehenden Baumreihen entlang der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3360) sowie der Forsthausstraße (Kreisstraße K 354) werden erhalten.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern sowie artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen ist unzulässig.
- Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist bereits heute in weiten Teilen durch Gewerbe-, Einzelhandels- und Verkehrsflächen geprägt und weist dementsprechend einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die klimatischen Funktionen sind insbesondere innerhalb der großflächig bebauten und befestigten Bereiche bereits deutlich eingeschränkt. Die vorhandenen klimatischen Ausgleichsflächen im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen, strukturreichere Hausgärten, Gehölzstrukturen, der südöstlich gelegene Waldabschnitt sowie kleinräumige Freiflächen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt überwiegend eine planungsrechtliche Neuordnung und Sicherung bestehender Nutzungen. Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen, Verkehrsbegleitgrünflächen, Waldflächen sowie bedeutende Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden teilweise gesichert. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation. Hierzu zählen insbesondere die Mindestbegrünung der Grundstücke, zusätzliche Baumpflanzungen, der Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, die naturnahe Gestaltung von Freiflächen, extensive Dachbegrünungen sowie der Ausschluss großflächiger Schotterflächen. Diese Maßnahmen fördern die Verdunstung, reduzieren die Aufheizung versiegelter Flächen und tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes bei.

Aufgrund der großflächigen Bebauung sowie des hohen Versiegelungsgrades ist die Bedeutung des Gebietes für den großräumigen Kaltlufttransport insgesamt als gering einzustufen. Durch die Bestandsorientierung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehender Kaltluftstrukturen zu erwarten. Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Fließpfade sind bei künftigen Baumaßnahmen und Veränderungen der Geländeoberfläche zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit hohem Starkregen-Index und erhöhter Vulnerabilität. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades können bei Starkregenereignissen bereits gegenwärtig erhöhte Oberflächenabflüsse auftreten. Ein zusätzlicher planbedingter Abfluss oder eine Erhöhung der bestehenden Vulnerabilität sind angesichts der überwiegend bestandsorientierten Festsetzungen jedoch nicht zu erwarten. Insgesamt sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung, der weitgehend bestandsorientierten Planung sowie der vorgesehenen Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Die Eingriffswirkung wird daher insgesamt als gering bewertet.

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurden im Rahmen von Geländebegehungen im Juli 2024 und Juni 2025 erfasst.

Das Plangebiet wird überwiegend durch Gewerbebetriebe, großflächigen Einzelhandel, gemischte Nutzungen sowie die zugehörigen Verkehrs- und Stellplatzflächen geprägt. Flächenmäßig dominieren daher die Nutzungstypen sehr stark oder völlig versiegelte Flächen, nahezu versiegelte Flächen und Pflaster sowie nicht begrünte Dachflächen. Diese Flächen sind vegetationsfrei oder tragen nur spontane Ruderalvegetation in Fugen und Randbereichen. Die vegetationsgeprägten Flächen konzentrieren sich auf die Randbereiche des Plangebietes sowie auf Grün- und Freiflächen zwischen den Betriebsgrundstücken. Sie werden nachfolgend nach Nutzungstypen beschrieben.

Die Wegränder und Grundstückseinfassungen nahezu des gesamten Plangebietes weisen gärtnerisch gepflegte Anlagen mit Gehölzsäumen auf. Stellenweise bestehen dichte Bestände der Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*). Der Gehölzanteil setzt sich aus heimischen und nicht heimischen Zierarten zusammen. Die Bedeutung dieser Flächen für das Schutzgut Pflanzen ist gering, da die Artenzusammensetzung stark von Anpflanzung und regelmäßiger Pflege bestimmt wird und standorttypische Arten fehlen.

Folgende Arten wurden erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Galium mollugo</i> [s. str.]	Wiesen-Labkraut
<i>Hieracium spec.</i>	Habichtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Jacobaea vulgaris</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Pulmonaria officinalis</i>	Geflecktes Lungenkraut
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Rhus typhina</i>	Essigbaum
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Scleranthus spec.</i>	Knäuel
<i>Securigera varia</i>	Bunte Kronwicke
<i>Sonchus spec.</i>	Gänsedistel (verschiedene)
<i>Symphoricarpos albus</i>	Gewöhnliche Schneebeere
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke

Die Straßen- und Verkehrsflächen sowie die Parkplätze und gewerblich genutzten Flächen werden vielfach von innerstädtischen Grünstreifen begleitet. Innerhalb dieser Grünflächen wurden die nachstehend genannten Arten aufgenommen:

Art	Deutscher Name
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gewöhnliche Rosskastanie
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde

<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Linum catharticum</i>	Purgier-Lein
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfen-Klee
<i>Pilosella caespitosa</i>	Wiesen-Habichtskraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Torilis japonica</i>	Gewöhnlicher Klettenkerbel
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee

Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere gepflegte Grünflächen. Sie weisen mit Arten wie dem Echten Labkraut, der Acker-Witwenblume und dem Gewöhnlichen Goldhafer einen höheren Anteil an Magerkeits- und Frischwiesenarten auf als die übrigen Grünstrukturen. Im Extensivrasen und Wiesen im besiedelten Bereich wurden folgende Arten erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Lupinus polyphyllus</i>	Vielblättrige Lupine
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Rumex spec.</i>	Ampfer

Trisetum flavescens

Gewöhnlicher Goldhafer

Die nordwestlich im Plangebiet gelegene Parkanlage weist eine artenreichere extensive Wiesenvegetation mit folgenden Arten auf:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Bromus spec.</i>	Tresse
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Cerastium fontanum</i>	Quell-Hornkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Festuca spec.</i>	Schwingel
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Lupinus luteus</i>	Gelbe Lupine
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Poa spec.</i>	Rispengras
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex spec.</i>	Ampfer
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee

Südlich des ehemaligen Lebensmittelmarktes im zentralen Bereich des Plangebietes besteht eine brachgefallene Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität. Mit 54 nachgewiesenen Arten handelt es sich um die artenreichste Fläche im Plangebiet. Neben Grünlandarten wie dem Gewöhnlichen Glatthafer, der Wiesen-Flockenblume und dem Gewöhnlichen Goldhafer treten Ruderal- und Saumarten sowie einzelne Ziergehölze auf. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Pflanzen wird als hoch eingestuft.

Folgende Arten wurden erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Agrostis spec.</i>	Straußgras
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Bromus sterilis</i>	Taube Trespe
<i>Bromus tectorum</i>	Dach-Trespe
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel-Glockenblume
<i>Carduus crispus</i>	Krause Distel
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Cotinus coggygria</i>	Perückenstrauch
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Jacobaea vulgaris</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfen-Klee
<i>Myosotis arvensis</i>	Acker-Vergissmeinnicht
<i>Origanum vulgare</i>	Gewöhnlicher Dost
<i>Pinus mugo</i>	Berg-Kiefer
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich

<i>Poa spec.</i>	Rispengras
<i>Potentilla fruticosa</i>	Fingerstrauch
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rhus typhina</i>	Essigbaum
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rumex spec.</i>	Ampfer
<i>Sonchus oleraceus</i>	Kohl-Gänse-distel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewöhnliche Vogelbeere
<i>Stellaria holostea</i>	Echte Sternmiere
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trisetum flavescens</i>	Gewöhnlicher Goldhafer
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhaarige Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Das Plangebiet wird im Osten entlang der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3360) und im Bereich der Forsthausstraße (Kreisstraße K 354) von straßenbegleitenden Baumreihen begrenzt. Diese Baumreihen stellen gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 HeNatG gesetzlich geschützte Biotope dar (vgl. Kap. 2.7). Sie bestehen überwiegend aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen. Ergänzend treten nicht einheimische Laub- und Nadelgehölze hinzu. Die Bedeutung der Baumreihen für das Schutzgut Pflanzen ist hoch. Erfasst wurden:

Art	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Pinus spec.</i>	Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Rhus typhina</i>	Essigbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Entlang der Frankfurter Straße besteht abschnittsweise ein Feldgehölz aus Bäumen und Sträuchern. Die Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen ist als mittel bis hoch zu bewerten.

Folgende Arten wurden aufgenommen:

Art	Deutscher Name
<i>Abies alba</i>	Weiß-Tanne
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Platanus × hispanica</i>	Ahornblättrige Platane
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Die Gehölzsäume am Rand des Plangebietes werden von heimischen Straucharten frischer Standorte aufgebaut. Mit der Gewöhnlichen Stechpalme (*Ilex aquifolium*) tritt hier eine nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützte Pflanzenart auf (BArtSchV, 2005). Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Plangebietes und der umliegenden Vegetationsbestände ist jedoch davon auszugehen, dass es sich um ein gepflanztes und somit nicht unter Schutz stehendes Exemplar handelt. Die Bedeutung der Gehölzsäume für das Schutzgut Pflanzen ist mittel bis hoch. Für Gebüsche, Hecken und Säume heimischer Arten wurden folgende Pflanzen erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Ilex aquifolium</i>	Gewöhnliche Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Picea abies</i>	Gewöhnliche Fichte
<i>Pinus spec.</i>	Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus domestica</i> subsp. <i>syriaca</i>	Mirabelle
<i>Prunus spec.</i>	Kirsche/Pflaume
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeere

<i>Tilia spec.</i>	Linde
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Waldbestand, der mit einem schmalen Streifen in den Geltungsbereich hineinragt. Der Bestand wird von der Rot-Buche aufgebaut und weist mit Waldmeister, Bärlauch und Wald-Flattergras eine typische Krautschicht mesophiler Buchenwälder auf. Die Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen ist hoch. Folgende Arten wurden erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer tataricum</i>	Tatarischer Steppen-Ahorn
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Allium ursinum</i>	Bärlauch
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Circaea × intermedia</i>	Mittleres Hexenkraut
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Galium odoratum</i>	Waldmeister
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Impatiens parviflora</i>	Kleinblütiges Springkraut
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Milium effusum</i>	Wald-Flattergras
<i>Pinus spec.</i>	Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewöhnliche Vogelbeere
<i>Stellaria holostea</i>	Echte Sternmiere
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde



Abb. 8: Gartenfläche mit Zierpflanzen entlang eines Wohnkomplexes in der Röntgenstraße (Aufnahme 07/2024)



Abb. 9: Gehölzstruktur und Zierpflanzen entlang eines gepflasterten Weges westlich der Frankfurter Straße (Aufnahme 07/2024)



Abb. 10: Bäume entlang der Elsa-Brandström-Straße (Aufnahme 07/2024)



Abb. 11: (Aufnahme 07/2024)



Abb. 12: Baumallee entlang der Frankfurter-Straße (Aufnahme 07/2024)



Abb. 13: Baumallee entlang der Frankfurter-Straße (Aufnahme 07/2024)



Abb. 14: Pflanzen entlang der Grünfläche der Frankfurter-Straße (Aufnahme 07/2024)



Abb. 15: Wald entlang der südlichen Grenze des Plangebietes (Aufnahme 07/2024)



Abb. 16: Grünlandbrache südlich des ehemaligen Real Supermarktes und der nördlich angrenzenden Birkenreihe (Aufnahme 7/2024)



Abb. 17: Einseitige Jung-Baumallee entlang des ehemaligen Real Supermarkts im Hörnsheimer-Eck (Aufnahme 07/2024)



Abb. 18: Grünfläche 2 in einer Parkanlage nordwestlich im Plangebiet mit Blühstreifen auf der westlichen Seite. Weg parallel und westlich von der Elsa-Brandström-Straße (Aufnahme 07/2024)



Abb. 19: Grünfläche 2 in einer Parkanlage nordwestlich im Plangebiet mit Blühstreifen auf der östlichen Seite. Weg parallel und westlich von der Elsa-Brandström-Straße (Aufnahme 07/2024)



Abb. 20: Allee entlang des südlichsten Teils der Frankfurt Straße (Aufnahme 07/2024)



Abb. 21: Blick in den Wald von der Frankfurter Straße aus. (Aufnahme 07/2024)

Rote-Liste-Arten wurden im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt. In mehreren Beständen treten gebietsfremde Arten auf, unter anderem der Essigbaum, die Gewöhnliche Schneebeere, die Vielblättrige Lupine, die Gewöhnliche Mahonie, das Kleinblütige Springkraut und das Kanadische Berufkraut. Sie weisen auf die anthropogene Überprägung der Vegetationsbestände hin.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, weitgehend bebaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Der überwiegende Flächenanteil entfällt auf versiegelte Flächen, Dachflächen und gärtnerisch gepflegte Anlagen mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut. Wertgebend sind der mesophile Buchenwald am Südrand, die gesetzlich geschützten straßenbegleitenden Baumreihen, das Feldgehölz und die Gehölzsäume entlang der Frankfurter Straße sowie die brachgefallene Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt überwiegend eine bestandsorientierte Neuordnung und planungsrechtliche Sicherung bereits vorhandener Nutzungen. Die wertgebenden Gehölzstrukturen werden durch Erhaltungsfestsetzungen und die Festsetzung öffentlicher Grünflächen sowie von Waldflächen dauerhaft gesichert. Gegenüber den bislang maßgeblichen Bebauungsplänen werden die grünordnerischen Festsetzungen erweitert, sodass der Vegetationsanteil im Plangebiet langfristig zunimmt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

Insgesamt ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen eine geringe Konfliktsituation.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,

- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Innerhalb sowie angrenzend an das Plangebiet befinden sich laut dem Natureg Viewer Hessen (HLNUG 2026) keine Natura-2000-Gebiete. In rd. 400 m südwestlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Naturpark „Hochtaunus“ (**Abb. 22**).

Kurzbeschreibung des Naturpark Hochtaunus

Der Naturpark Hochtaunus besitzt eine Fläche von 134.775 ha (HMULV 2006), erstreckt sich über mehrere Landkreise und ist der zweitgrößte Naturpark Hessens (Zweckverband Naturpark Taunus o.J.a). Charakteristisch sind die bewaldeten Höhenzüge des Taunus, der Große Feldberg als höchste Erhebung des Gebirges sowie eine vielfältige Kultur- und Naturlandschaft mit Wäldern, Wiesen, Streuobstbeständen und historischen Sehenswürdigkeiten. Die wichtigsten Ziele des Naturparks sind die Förderung eines nachhaltigen Tourismus, die nachhaltige Entwicklung der Region, die Förderung der Kulturlandschaft und des Naturschutzes sowie Umweltbildung (Zweckverband Naturpark Taunus o.J.b).

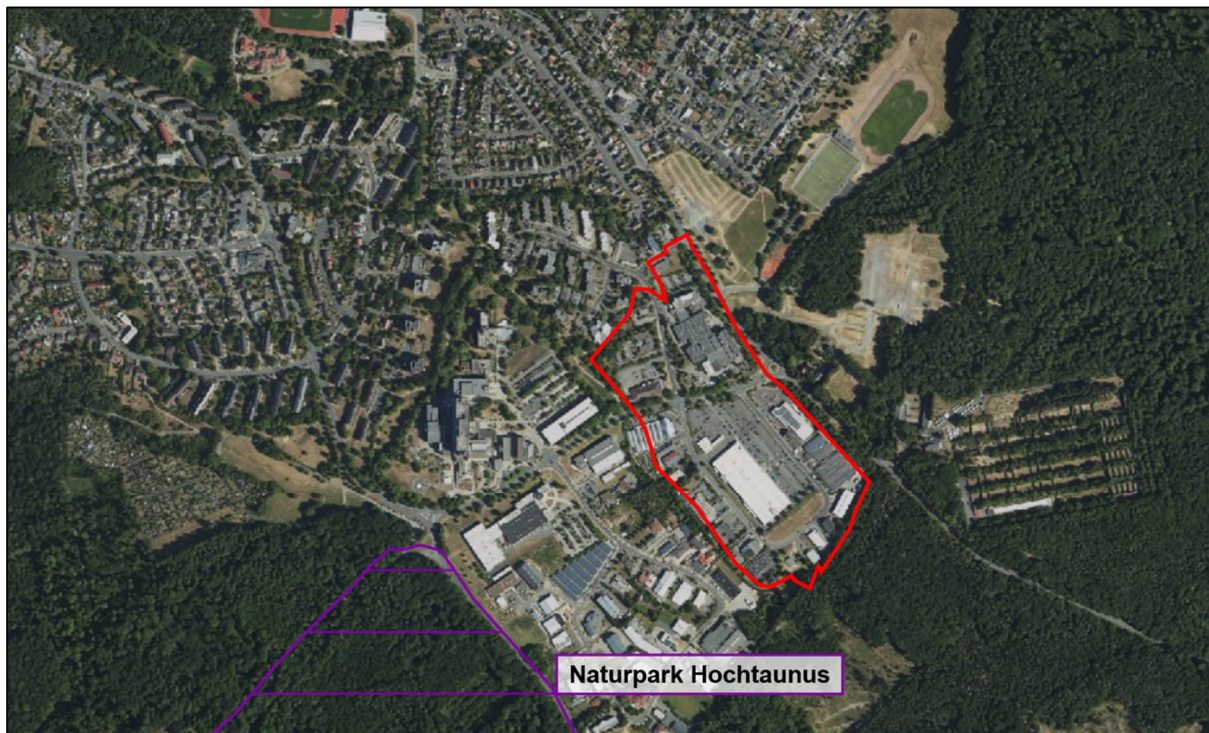


Abb. 22: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu den im NaturegViewer Hessen verzeichneten Schutzgebieten (Quelle: NaturegViewer Hessen (HLNUG 2026), Zugriffsdatum 08/2026, eigene Bearbeitung).

Eingriffsbewertung

Natura-2000-Gebiete sowie weitere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung weder tangiert noch beeinträchtigt. Nachteilige Beeinträchtigungen auf die Ziele des benachbarten Naturparks durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind aufgrund der weitgehend bestandsorientierten Planung nicht zu erwarten.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotope

Der § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie der § 25 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Ausnahmen von den Verboten können nur dann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Folgende Biotoptypen werden in § 30 BNatSchG geführt:

- Natürliche/naturnahe Bereiche fließender/stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der zugehörigen uferbegleitenden natürlichen/naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen/naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmter Bereiche;
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen;
- Offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte;
- Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder;
- Offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche;
- Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich;
- Magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern

Die genannten Verbote gelten zudem auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Im Folgenden Fall sind gemäß § 25 HeNatG zudem die folgenden Biotoptypen geschützt:

- Alleen und einseitige Baumreihen an Straßenrändern
- Streuobstbestände
- magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Steinriegel und Trockenmauern
- Dolinen und Erdfälle.

Der Natureg Viewer Hessen (HLNUG 2026) gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein gesetzlich geschützter Biotope innerhalb des Plangebietes.

Im Rahmen der Geländebegehung konnten jedoch Baumreihen entlang der Frankfurter Straße (L3360) und der Forsthausstraße (K354) festgestellt werden, die als gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 HeNatG einzustufen sind. Zur Sicherung dieser wertgebenden Gehölzstrukturen werden die Baumreihen sowie weitere Gehölzbestände im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die geschützten Biotop bleiben erhalten und sind dauerhaft zu pflegen; bei Ausfällen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Laut Natureg Viewer Hessen (HLNUG 2026) gibt es Hinweise auf die nordöstlich in rd. 15 m vom Plangebiet entfernt befindlichen geschützten Biotop Nr. 5417-22 „Streuobst südöstlich Wetzlar“ und Nr. 5417-21 „Teich südöstlich Wetzlar“. In rd. 600 m südöstlich vom Plangebiet liegen das geschützte Biotop Nr. 5417-43 „Bachauenwald südwestlich von Münchholzhausen“ und Nr. 5417-678 „Tümpel südwestlich Münchholzhausen“. Weiterhin befindet sich in rd. 650 m westlich vom Plangebiet das geschützte Biotop Nr. 5417-9 „Feuchtwiese südlich Wetzlar“. In ebenfalls rd. 650 m westlich des Plangebiets liegt zudem ein extensiv genutztes Grünland frischer Standorte Nr. 5417-7 „Grünland südlich Wetzlar“.

Flächen mit rechtlicher Bindung

Innerhalb sowie angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Flächen mit rechtlicher Bindung in Form von Kompensations- oder Ökokontomaßnahmenflächen.

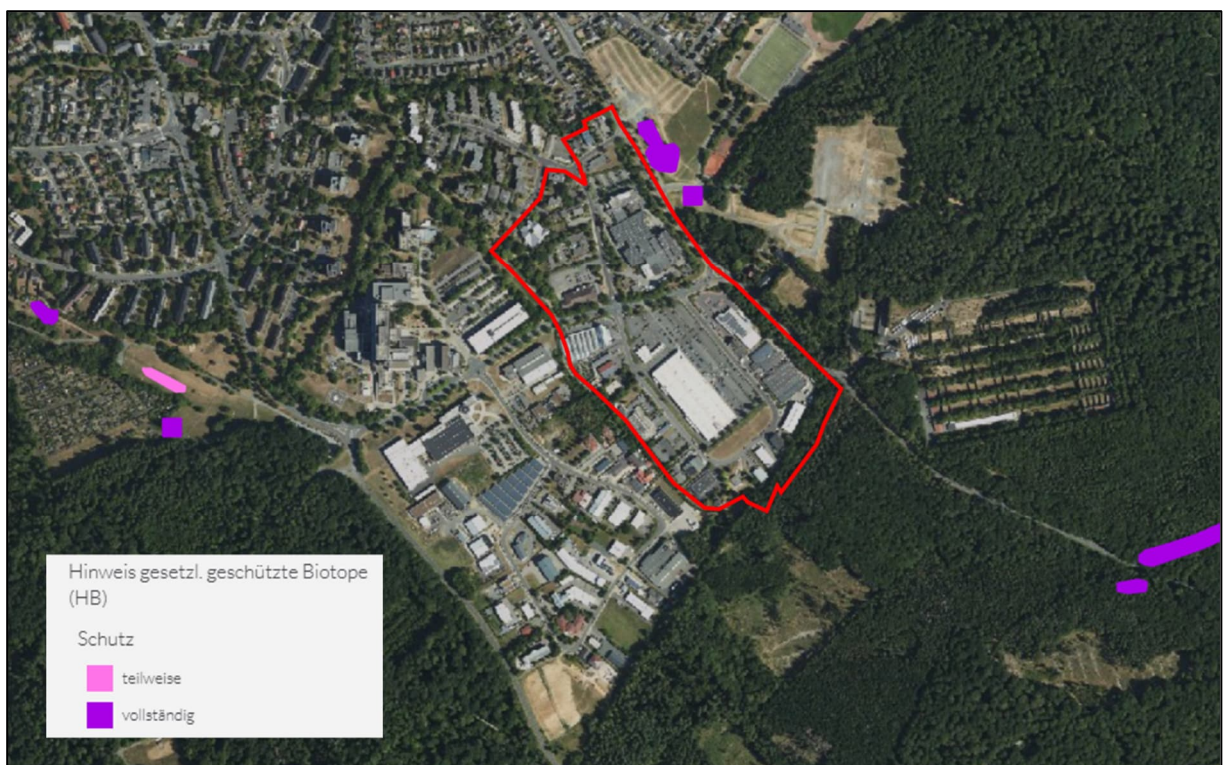


Abb. 23: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu den im NaturegViewer verzeichneten gesetzlich geschützten Biotopen (Quelle: NaturegViewer Hessen (HLNUG 2026), Zugriffsdatum 08/2026, eigene Bearbeitung).

Eingriffsbewertung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mit den straßenbegleitenden Baumreihen entlang der Frankfurter Straße und der Forsthausstraße gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 HeNatG.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung solcher Biotope führen können, verboten. Nachteilige negative Auswirkungen auf die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Mit der vorliegenden Planung erfolgen überwiegend eine bestandsorientierte Neuordnung und planungsrechtliche Sicherung bereits vorhandener Nutzungen. Die gesetzlich geschützten Baumreihen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und bleiben dauerhaft gesichert. Die außerhalb des Plangebietes gelegenen gesetzlich geschützten Biotope werden aufgrund der Art der Planung sowie, mit Ausnahme der Nahe dem Plangebiet liegenden Streuobstwiese und des Teichs, durch die Entfernung nicht unmittelbar in Anspruch genommen.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der Erhaltungsfestsetzungen und der überwiegend bestandsorientierten Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope zu erwarten. Die Eingriffswirkung wird als gering bewertet.

2.8 Biologische Vielfalt

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

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Ökosysteme und
- die genetische Variabilität innerhalb einer Art.

Diese drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig. Bestimmte Arten sind auf bestimmte Ökosysteme und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Die Ökosysteme werden stark durch die vorherrschenden Umweltbedingungen wie beispielsweise Boden-, Klima- und Wasserverhältnisse geprägt. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel), als auch an lokale Gegebenheiten anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist. Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen.

Die Ziele der Hessischen Biodiversitätsstrategie sind die Stabilisierung und der Erhalt der biologischen Vielfalt in Hessen und somit der Erhalt der genetischen Ressourcen. Die Hessische Biodiversitätsstrategie soll gleichzeitig der Erhaltung der genetischen Vielfalt der Arten, der Sicherung der naturraumtypischen und kulturhistorisch entstandenen Vielfalt von Lebensräumen und der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Schutzgüter dienen.

Eingriffsbewertung

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln ist bei Durchführung der Planung voraussichtlich nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

2.9 Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Wetzlar und wird überwiegend durch gewerbliche Nutzungen, großflächigen Einzelhandel, Mischgebiete sowie die zugehörigen Verkehrs- und Stellplatzflächen geprägt. Dementsprechend weist das Gebiet einen hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrad auf und besitzt insgesamt einen überwiegend urbanen bzw. gewerblich geprägten Charakter. Prägende Elemente des Landschafts- und Ortsbildes sind insbesondere die straßenbegleitenden Baumreihen entlang der Frankfurter Straße und der Forsthausstraße, weitere Einzelbäume und Gehölzbestände, die öffentlichen Grünflächen sowie die Waldfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Diese Vegetationsstrukturen tragen zu einer visuellen Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft bei.

Das Umfeld des Plangebietes wird im Norden und Westen überwiegend durch Wohngebiete geprägt. Teile jener Gebiete werden in der Stadtklimaanalyse Wetzlar (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2023) für ihre Durchgrünung positiv hervorgehoben. Im südlichen und östlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich Wald- und Gehölzflächen sowie Freiflächen. Insgesamt weist das Plangebiet aufgrund seiner überwiegend gewerblichen Nutzung bereits eine deutliche anthropogene Überprägung auf. Eine höhere landschaftsbildliche Bedeutung kommt den vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen sowie den geschützten Baumreihen zu. Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild wird als gering bis mittel eingestuft.

Eingriffsbewertung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt überwiegend eine planungsrechtliche Neuordnung und Sicherung bereits bestehender bzw. genehmigter Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Die Planung führt nicht zu einer grundlegenden Veränderung der vorhandenen Gebietsstruktur und bereitet keine umfassende bauliche Entwicklung bislang unbebauter Flächen vor.

Die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Gehölzstrukturen bleiben überwiegend erhalten. Insbesondere die gesetzlich geschützten Baumreihen entlang der Frankfurter Straße und der Forsthausstraße werden durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen dauerhaft gesichert. Darüber hinaus tragen Festsetzungen zur Begrünung von Grundstücksflächen, zur Pflanzung zusätzlicher Laubbäume, zur naturnahen Gestaltung von Freiflächen sowie zur Dachbegrünung zu einer weiteren Durchgrünung des Plangebietes bei. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild enthält der Bebauungsplan zudem Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen. Insbesondere selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht werden ausgeschlossen. Dadurch werden visuelle Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes begrenzt.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten. Die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild wird als gering eingestuft.

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Wohnen

Im nördlichen und nordwestlichen Bereich innerhalb des Plangebietes sind Wohnnutzungen vorhanden. Insgesamt nehmen diese allerdings einen geringen Flächenanteil ein. Überwiegend befinden sich Wohngebiete im nördlichen und westlichen Umfeld des Plangebietes. Teile jener Gebiete werden in der Stadtklimaanalyse Wetzlar (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2023) für ihre Durchgrünung positiv hervorgehoben.

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes bestehen bereits Vorbelastungen durch den Straßenverkehr auf der Frankfurter Straße (L 3360) und der Forsthausstraße (K 354) sowie durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

Die Bedeutung des Plangebietes kann vornehmlich als Arbeits-, Versorgungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort eingeordnet werden. Besonders für die nahe gelegenen Wohngebiete ergibt sich durch kurze Wege für die Erledigung täglicher Belange eine Verbesserung des Wohnkomforts.

Erholung

Für die Erholungseignung besitzen die Flächen des Plangebietes aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der gewerblichen Nutzung lediglich eine geringe Bedeutung. Für die wohnungsnahe Erholung besitzen die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen, die straßenbegleitenden Baumreihen sowie die angrenzenden Gehölz- und Waldflächen eine lokale Bedeutung.

Bei Durchführung der Planung werden innerhalb des Plangebietes keine erholungsgebenden Strukturen verloren gehen. Zudem stehen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes umfangreiche Waldflächen zur Erholung zur Verfügung. Insgesamt sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten.

Eingriffsbewertung

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Mensch ist differenziert zu betrachten. Für das Wohnen und die wohnungsnahe Erholung besitzt insbesondere der nördliche und nordwestliche Bereich mit den vorhandenen Hausgärten, Grünflächen und Gehölzstrukturen eine mittlere bis hohe Bedeutung. Gleichzeitig bestehen hier Vorbelastungen durch Verkehrslärm und die räumliche Nähe zu gewerblichen Nutzungen. Die übrigen Bereiche des Plangebietes erfüllen überwiegend Funktionen als Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort und sind bereits durch bestehende Nutzungen sowie Verkehrsflächen geprägt. Während die Erholungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur begrenzt ist, besitzen die vorhandenen Wohnnutzungen, sozialen Einrichtungen sowie die Funktion als Versorgungs-, Arbeits- und Dienstleistungsstandort eine hohe Relevanz für die Bevölkerung.

Insgesamt sind aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Planung keine erheblichen Veränderungen der bestehenden Wohn-, Arbeits- und Erholungsfunktionen zu erwarten. Voraussichtlich werden sich gegenüber der heutigen Situation keine wesentliche Veränderung für das Schutzgut Mensch ergeben. Insgesamt wird die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Mensch und Wohnen als mittel eingestuft.

2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturdenkmäler oder sonstigen denkmalgeschützten Objekte bekannt. Hinweise auf archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler liegen ebenfalls nicht vor.

Laut DenkXweb (LfDH, 2024) befindet sich in rd. 50 m südöstlicher Richtung außerhalb des Plangebietes im Randbereich der Frankfurter Straße das Kleindenkmal „Riemchen“. Es handelt sich um ein Gedenkkreuz, das im Jahr 1864 aufgestellt wurde.

Eingriffsbewertung

Aufgrund der bestandsorientierten Ausrichtung der Planung werden voraussichtlich keine Kultur-, Baudenkmäler oder sonstigen denkmalgeschützten Objekte beeinträchtigt.

2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen

Südwestlich grenzt an der Wilhelm-Loh-Straße ein Störfallbetrieb i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie an das Plangebiet. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im entsprechenden Achtungsabstand jedoch unverändert beibehalten, wodurch keine Verschlechterung der Situation im Vergleich zur bestehenden Anordnung erfolgt. Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

2.13 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen.

Die Wirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurde in den Kapiteln 2.1 bis 2.12, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten. Demnach sind bei der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung wird zum Entwurf des Bebauungsplans im Umweltbericht ergänzt.

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach überwiegend bestehen.

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl

Die Standortwahl ergibt sich aus der bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um die Neuausweisung eines Baugebietes, sondern um die Änderung eines seit mehreren Jahrzehnten bestehenden Bebauungsplanes innerhalb eines bereits vollständig erschlossenen und weitgehend bebauten Siedlungsbereiches. Wesentliche Gründe für die Planung sind die planungsrechtliche Sicherung vorhandener und genehmigter Nutzungen, die Anpassung der Gebietsausweisungen an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse, die Umsetzung aktueller raumordnerischer Vorgaben sowie die Aktualisierung städtebaulicher und grünordnerischer Festsetzungen. Durch die Inanspruchnahme bereits bebauter und infrastrukturell erschlossener Flächen wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Wetzlar im vorliegenden Fall deshalb insbesondere die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Stadt).

8. Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung: Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hörsheimer Ecke“ betrifft einen rund 19,7 ha großen, bereits vollständig erschlossenen und überwiegend bebauten Bereich im Stadtteil Sturzkopf der Stadt Wetzlar. Das Plangebiet wird heute vor allem durch Gewerbe-, Einzelhandels-, Misch- und Verkehrsflächen geprägt. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung und Neuordnung der vorhandenen bzw. bereits genehmigten Nutzungen sowie die Anpassung der bisherigen Festsetzungen an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse und aktuelle städtebauliche Anforderungen. Hierzu werden insbesondere bestehende Gewerbe- und Mischgebiete bestandsorientiert angepasst sowie Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Eine wesentliche Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen erfolgt nicht. Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen, Waldflächen und gesetzlich geschützten Baumreihen entlang der Frankfurter Straße und der Forsthausstraße werden weitgehend erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Boden: Das Plangebiet ist aufgrund seiner langjährigen Nutzung als Gewerbe-, Misch- und Einzelhandelsstandort bereits stark anthropogen überprägt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Natürliche Bodenfunktionen sind daher in weiten Teilen nur noch eingeschränkt vorhanden. Lediglich in den verbliebenen unversiegelten Randbereichen, insbesondere im Bereich einer Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität im Südosten des Plangebietes, kommen Böden mit teilweise hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung vor. Die natürliche Erosionsgefährdung wird für einen Großteil des Plangebietes als hoch bis extrem hoch bewertet. Aufgrund der bestehenden Überbauung und Versiegelung besitzt diese jedoch für große Teile des Plangebietes nur eine eingeschränkte praktische Relevanz. Im Plangebiet sind zudem mehrere Altstandorte bekannt. Bereiche mit Altablagerungen oder dokumentierten Grundwasserschadensfällen liegen jedoch nicht vor. Da die Planung überwiegend der planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung bereits bestehender Nutzungen dient, sind keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in bislang unversiegelte Böden zu erwarten. Insgesamt sind für das Schutzgut Boden keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Wasser: Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, Quellen oder quelligen Bereiche. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie gesetzliche Gewässerrandstreifen werden von der Planung nicht berührt. Der Wasserhaushalt ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bereits deutlich vorbelastet, sodass die natürlichen Funktionen der Versickerung, Grundwasserneubildung und Niederschlagswasserrückhaltung nur eingeschränkt wirksam sind. Die Planung dient überwiegend der planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung bereits bestehender Nutzungen und führt daher zu keinen wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts. Eingriffsmindernd wirken insbesondere die wasserdurchlässige Befestigung neu anzulegender Stellplätze, die Begrünung von Dach- und Freiflächen sowie die Vorgaben zur ortsnahen Versickerung, Rückhaltung und Verwertung von Niederschlagswasser. Insgesamt sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten; die Eingriffswirkung wird als gering bewertet.

Klima und Luft: Das Plangebiet wird überwiegend durch Gewerbe-, Einzelhandels- und Verkehrsflächen mit hohem Versiegelungsgrad geprägt und ist daher überwiegend als klimatischer Belastungsraum einzustufen. Die klimatischen Funktionen sind insbesondere innerhalb der großflächig bebauten und versiegelten Bereiche bereits eingeschränkt. Als klimatische Ausgleichsflächen wirken vor allem die öffentlichen Grünflächen, strukturreichere Hausgärten, Gehölzbestände sowie die Waldfläche im Südosten des Plangebietes. Diese tragen zur Frischluftproduktion, zur Verdunstung und zur Minderung lokaler Wärmebelastungen bei. Aufgrund der begrenzten Freiflächenanteile besitzt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die großräumige Kaltluftentstehung und den Kaltlufttransport. Kalt- und Frischluftentstehungsräume befinden sich insbesondere in den südlich und östlich angrenzenden Wald- und Freiflächenbereichen. Die Stadtklimaanalyse der Stadt Wetzlar bewertet die bioklimatische Situation im Plangebiet insgesamt als mittel bis günstig. Gleichzeitig weist das Gebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades einen hohen Starkregen-Index sowie eine erhöhte Vulnerabilität auf. Die Planung dient überwiegend der planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung bestehender Nutzungen. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten; die Eingriffswirkung wird insgesamt als gering bewertet.

Biotop- und Nutzungstypen: Das Plangebiet ist vollständig erschlossen, weitgehend bebaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Flächenmäßig dominieren versiegelte Flächen, Pflasterflächen und nicht begrünte Dachflächen sowie gärtnerisch gepflegte Anlagen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen. Wertgebend sind der mesophile Buchenwald am Südrand des Plangebietes, die gesetzlich geschützten straßenbegleitenden Baumreihen entlang der Frankfurter Straße und der Forsthausstraße, das Feldgehölz und die Gehölzsäume entlang der Frankfurter Straße sowie eine brachgefallene Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität südlich des ehemaligen Lebensmittelmarktes. Die wertgebenden Gehölzstrukturen werden durch Erhaltungsfestsetzungen sowie die Festsetzung öffentlicher

Grünflächen und von Waldflächen dauerhaft gesichert; ergänzende Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung, zur Dachbegrünung und zur naturnahen Freiflächengestaltung erhöhen den Vegetationsanteil im Plangebiet. Insgesamt ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen eine geringe Konfliktsituation.

Artenschutzrecht: Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen, Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind, Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen, Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme bzw. Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Schutzgebiete: Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete oder sonstigen naturschutzrechtlich geschützten Flächen. Der nächstgelegene Schutzgebietsbestand ist der rund 400 m südwestlich gelegene Naturpark Hochtaunus. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der überwiegend bestandsorientierten Planung sind Auswirkungen auf die Schutzziele des Naturparks oder anderer Schutzgebiete nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen: Innerhalb des Plangebietes wurden die Baumreihen entlang der Frankfurter Straße und der Forsthausstraße als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG erfasst. Diese wertgebenden Gehölzstrukturen werden durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen dauerhaft gesichert und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen ersetzt. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere gesetzlich geschützte Biotope, darunter Streuobstbestände, ein Teich, Feuchtgrünland sowie Bachauen- und Tümpelbiotope. Aufgrund der weitgehend bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Biotope zu erwarten. Die Eingriffswirkung wird insgesamt als gering bewertet.

Landschaft: Das Plangebiet weist einen stark anthropogen geprägten, städtischen Charakter auf. Eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild besitzen die straßenbegleitenden Baumreihen entlang der Frankfurter Straße und der Forsthausstraße, weitere Gehölzbestände, öffentliche Grünflächen sowie die Waldfläche im Südosten des Plangebietes. Diese Strukturen tragen zur landschaftlichen Einbindung und Gliederung des Gebietes bei. Die Planung dient überwiegend der planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung des Bestandes. Die prägenden Gehölz- und Grünstrukturen bleiben weitgehend erhalten und werden teilweise durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert. Ergänzend fördern Regelungen zu Werbeanlagen die Wahrung des Ortsbildes. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind nicht zu erwarten; die Eingriffswirkung wird insgesamt als gering bewertet.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner bestehenden Nutzung als Gewerbe-, Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Versorgungsstandort eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung sowie für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen. Wohnnutzungen befinden sich in geringerem Umfang innerhalb des Plangebietes sowie in den angrenzenden Wohngebieten im Norden und Westen. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch den Verkehr auf der Frankfurter Straße und der Forsthausstraße sowie durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Für die Erholung weist das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der gewerblichen Prägung nur eine geringe Bedeutung auf. Die vorhandenen Grünflächen, Baumreihen sowie angrenzenden Gehölz- und Waldflächen besitzen jedoch eine lokale Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung. Durch die

Bestandsorientierte Ausrichtung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der Wohn-, Arbeits- und Erholungsfunktionen zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten; die Bedeutung wird insgesamt als mittel eingestuft.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung: Die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung wird zum Entwurf des Bebauungsplans im Umweltbericht ergänzt.

Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen wird die Stadt Wetzlar die Umsetzung der Bauleitplanung begleiten und insbesondere prüfen und feststellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

9. Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Naturschutz (BfN, 2026): <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>, (Zugriff: 08/2026).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV). Anlage 1 (zu § 1): Schutzstatus wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258), in der aktuellen Fassung.
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2023): Klimaanalyse Stadt Wetzlar.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Fachzentrum Klimawandel und Anpassung (HLNUG, 07/2019): Kommunale Klimaanpassung – Hitze und Gesundheit - Ein Methodenbaukasten.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2022): BodenViewer Hessen: <http://bodenviewer.hessen.de> (Zugriffsdatum: 03/2025).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2026): NaturegViewer Hessen. <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, (Zugriffsdatum: 07/2026).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, o.J.a): „Hessen-Liste“ und „Pledges“ zur Biodiversitätsstrategie. <https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/biodiversitaetsstrategie-hessenarten> (Zugriff: 07/2026).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, o.J.b): StarkregenViewer Hessen. <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviwer/index.html?lang=de> (Zugriff: 07/2026).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, o.J.c): WasserViewer Hessen. <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/wasserviewer/index.html?lang=de>, (Zugriff: 07/2026).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (HMULV, 2006): Erklärung zum Naturpark. In: Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 29: 1517.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUEL, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 04/2018): „Boden – mehr als Baugrund. Bodenschutz für Bauausführende, Infoblatt für Architekten, Bauträger, Bauunternehmen, Landschafts- und Gartenbau“.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) in Kooperation mit Stadt Wetzlar (11/2020): Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH, 2024): Kulturdenkmäler in Hessen. <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte>, (Zugriff: 08/2026).
- Zweckverband Naturpark Taunus (o.J.a): Naturpark Taunus: Freizeit und Abenteuer: <https://naturpark-taunus.de/naturpark/steckbrief/>. (Zugriffsdatum: 08/2026).
- Zweckverband Naturpark Taunus (o.J.b): Naturpark Taunus: Leitbild: <https://naturpark-taunus.de/naturpark/leitbild/>. (Zugriffsdatum: 08/2026).

10. Anlagen

Anlage 1: Bestandskarte zum Umweltbericht

Planstand: 23.07.2026

Projektnummer: 23-2920

Projektleitung: Jessica Staaden, M.Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung
David Meister, M.Sc. Umweltwissenschaften

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de