

STADT WETZLAR



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Begründung zum Bebauungsplan

Wetzlar Nr. 218

„Mühlgraben, Karl-Kellner-Ring, Ernst-Leitz-Straße, Starke Weide“, 2. Änderung

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Stand Januar 2021

Inhalt:

1	Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Lage des Planungsgebietes.....	3
3	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	4
3.1	Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen	5
3.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2020.....	5
3.1.2	Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar	5
3.1.3	Bebauungsplan Nr. 218	6
4	Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten	7
4.1	Historische Erkundung.....	10
4.2	Bodenschutz	12
4.3	Bergbau	13
4.4	Kampfmittelbelastung und -räumung	13
4.5	Ver- und Entsorgung.....	13
4.6	Bodendenkmäler	13
5	Denkmalpflege	14
6	Artenschutz	16
6.1	Methodik	16
6.2	Datenbasis der Artnachweise	17
6.3	Ergebnisse	18
6.3.1	Vögel.....	18
6.3.2	Fledermäuse.....	21
6.3.3	Faunistische Bewertung.....	22
6.4	Fazit.....	24
7	Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans.....	26
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	26
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	27
7.1.3	Bauweise	28
7.1.4	Immissionsschutz.....	28

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Feuerwehrhauptstützpunkt Wache 1 in der Ernst-Leitz-Straße wurde in den Jahren 1981/82 errichtet. Im Hauptgebäude befinden sich die Verwaltungsräume des Amtes für Brandschutz, die Fahrzeughallen der Feuerwehr sowie vier Wohnungen. In einem weiteren Gebäude sind die Werkstätten, die Schlauchpflege und der Übungsturm untergebracht.

Die Gebäude sind sanierungsbedürftig und entsprechen nicht den Brandschutzbestimmungen. Der Platzbedarf für die Einsatzfahrzeuge reicht nicht mehr aus, ein im Jahr 2010/11 geplanter und genehmigter Anbau einer Halle wurde aus Kostengründen nicht ausgeführt.

Das Büro kplan aus Siegen wurde im Juni 2013 mit der Bestandsaufnahme, der Ermittlung des Raumprogramms und der Kostenschätzung für die Sanierung des Gebäudes beauftragt. Das Büro erstellte daraufhin verschiedene Machbarkeitsstudien, die den städtischen Gremien 2015 vorgestellt wurden (Drucksache Nr. 2700/15 - I/616). Es wurde festgestellt, dass ein Neubau am derzeitigen, verkehrsgünstig gelegenen Standort erfolgen soll. Um den erforderlichen Neubau mit Erweiterungen der Feuerwache vornehmen zu können, wurden weitere, direkt angrenzende Grundstücke seitens der Stadt Wetzlar angekauft. Die dort vorhandenen Gebäude sollen niedergelegt werden.

Das Plangebiet ist überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 218 „Mühlgraben, Karl-Kellner-Ring, Ernst-Leitz Straße, Starke Weide“. Der Ursprungsbebauungsplan besitzt seit dem 01.08.1969 Rechtskraft. Eine 1. Änderung wurde am 28.11.1972 rechtskräftig; die Änderung betrifft jedoch lediglich eine Erweiterungsfläche der Grünanlage am Stadion nordwestlich des aktuellen Geltungsbereiches der 2. Änderung. Der Bebauungsplan soll nun an das Bauvorhaben Neubau der Feuerwache 1 angepasst werden, um die planungsrechtliche Voraussetzung für das Vorhaben zu schaffen.

2 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt in der Wetzlarer Innenstadt. Es befindet sich westlich des Neuen Rathauses, nördlich der Ernst-Leitz-Straße und dem Leitz-Gebäude (Leica Microsystems), südlich der Wetzbachstraße und östlich der Grünfläche Starke Weide. Das nachfolgende Luftbild verdeutlicht die Lage des Plangebiets.

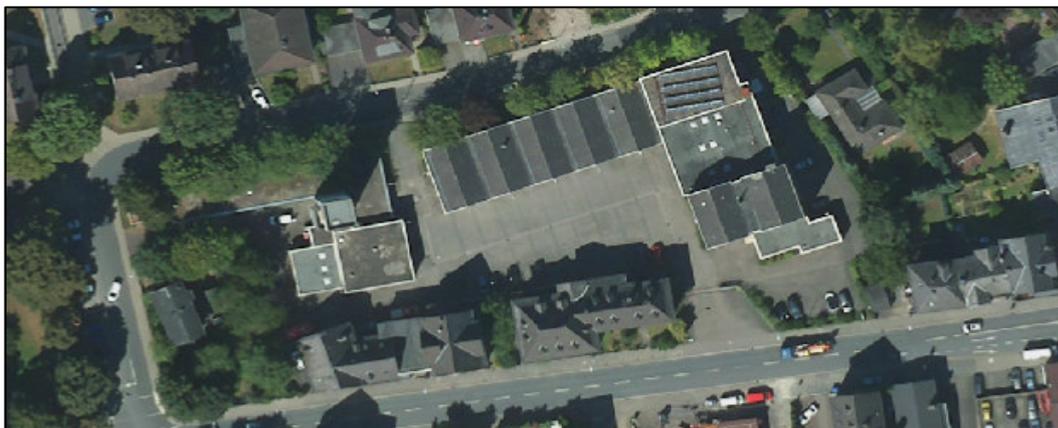


Abbildung 1 Luftbild des Plangebiets

Das Plangebiet besitzt insgesamt eine Größe von insgesamt 9.315 m² (Flur 17, Flurstück Nummer 56/4). Die gesamte Fläche wird für den Neubau der Feuerwache 1 benötigt. Alle dort befindlichen Gebäude sollen hierzu abgebrochen werden. Darunter befinden sich auch drei denkmalgeschützte Gebäude (siehe Kapitel 5).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, auch außerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets der Lahn; Gewässer und deren Uferrandstreifen werden nicht berührt. Allerdings liegen Teile der Grundstücksfläche im faktischen Überschwemmungsgebiet. Diese Fläche ist im Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) der Lahn zu entnehmen. Hiernach wird eine entsprechende Fläche mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren (HQ_{extrem}, entspricht dem 1,3-fachen des HQ₁₀₀) überschwemmt werden. Die Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eventueller Retentionsraumverlust durch die Errichtung von Gebäuden wäre auszugleichen.

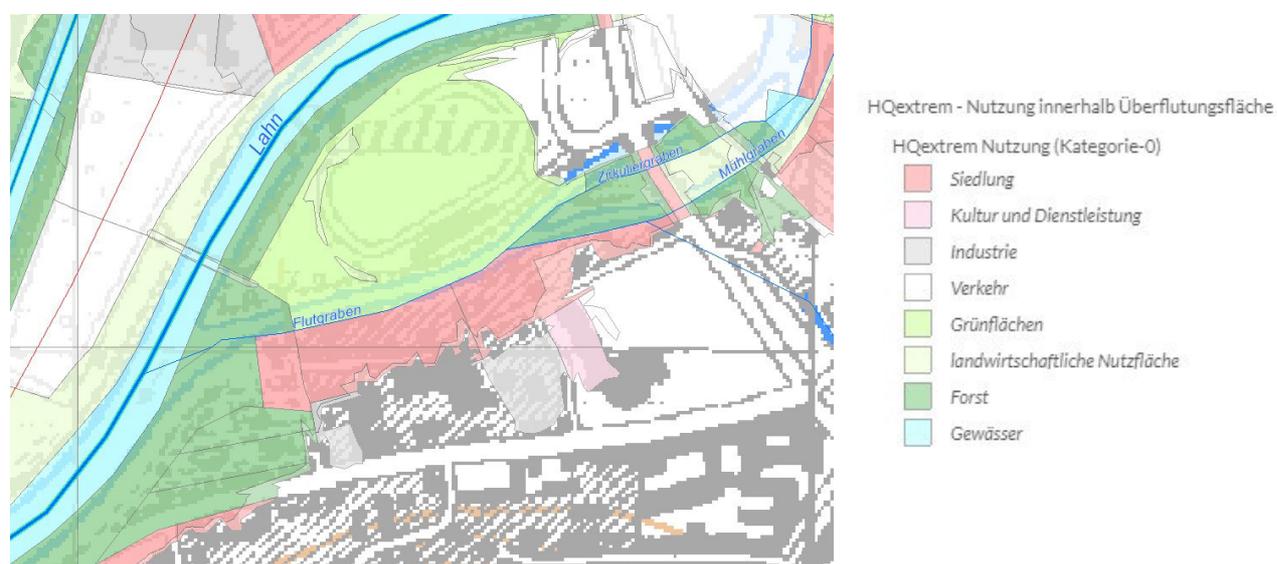


Abbildung 2 Auszug aus dem Hochwasserrisikomanagement-Viewer (www.hwrm.hessen.de |Stand 04.01.2021)

Der Lahn-Dill-Kreis, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser weist darauf hin, dass im Plangebiet aufgrund der Lage in der Lahnniederung und unmittelbarer Nähe zur Lahn mit anstehenden Grundwasservorkommen zu rechnen ist. Durch Baumaßnahmen kann anstehende Grundwasservorkommen aufgeschlossen werden. Mögliche Grundwasseraufschlüsse sind bei Baumaßnahmen der zuständigen Wasserbehörde gem. § 49 WHG anzuzeigen. Geplante Wasserhaltungsmaßnahmen sind der zuständigen Wasserbehörde darzustellen.

3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Gemäß § 13a kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² bzw. 70.000 m² beträgt. Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 bis weniger als 70.000 m² ist eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen.

Das Plangebiet besitzt insgesamt eine Größe von insgesamt 9.315 m². Auch bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 1,0 liegt die überbaubare Grundstücksfläche deutlich

unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, § 13a BauGB ist anwendbar.

3.1 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

3.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2020

Im Regionalplan Mittelhessen 2010, in Abbildung 3 dargestellt, wird das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen. Des Weiteren ist das Plangebiet mit der Signatur Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert.



Abbildung 3 Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

Hierzu bemerkt das Regierungspräsidium Gießen, Obere Landesplanungsbehörde folgendes:

„In diesem Bereich am Rand der Lahnaue soll der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Bei der Überlagerung eines Vorbehaltsgebiets mit einem Vorranggebiet Siedlung Bestand kann die Funktionsfähigkeit von Luftbahnen beispielsweise dadurch gefördert werden, dass ausreichend bemessene Freiflächen erhalten werden. Das B-Plangebiet folgt in seiner Ausrichtung der Luftabflussbahn und wirkt sich somit nicht riegelartig, die Höhe der Bebauung wird durch die neuen Festsetzungen lediglich an die bereits vorhandenen, benachbart liegenden Gebäudekomplexe der Stadtverwaltung angepasst. Darüber hinaus weisen die unmittelbar benachbarten Grundstücke eine deutliche Durchgrünung und einen höheren Anteil unversiegelter bzw. unbebauter Flächen auf, so dass durch die vorgelegte Änderung des Bebauungsplans keine spürbare Verschlechterung der Belüftungssituation der Stadt Wetzlar zu befürchten ist.“

Es wird festgestellt, dass die vorliegende Planung den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 entspricht.

3.1.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und als gemischte Baufläche dar (siehe Abbildung 4). Die Bebauungsplanänderung ist demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.1.3 Bebauungsplan Nr. 218

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 218 „Mühlgraben, Karl-Kellner-Ring, Ernst-Leitz Straße, Starke Weide“ aus dem Jahre 1969 (Rechtskraft: 01.08.1969).

Die beiden nachfolgenden Abbildungen zeigen den Bebauungsplan Nr. 218 „Mühlgraben, Karl-Kellner-Ring, Ernst-Leitz Straße, Starke Weide“ (Ursprungsplan und 1. Änderung). Das betreffende Plangebiet der 2. Änderung ist durch eine gestrichelte schwarze Linie kenntlich gemacht.

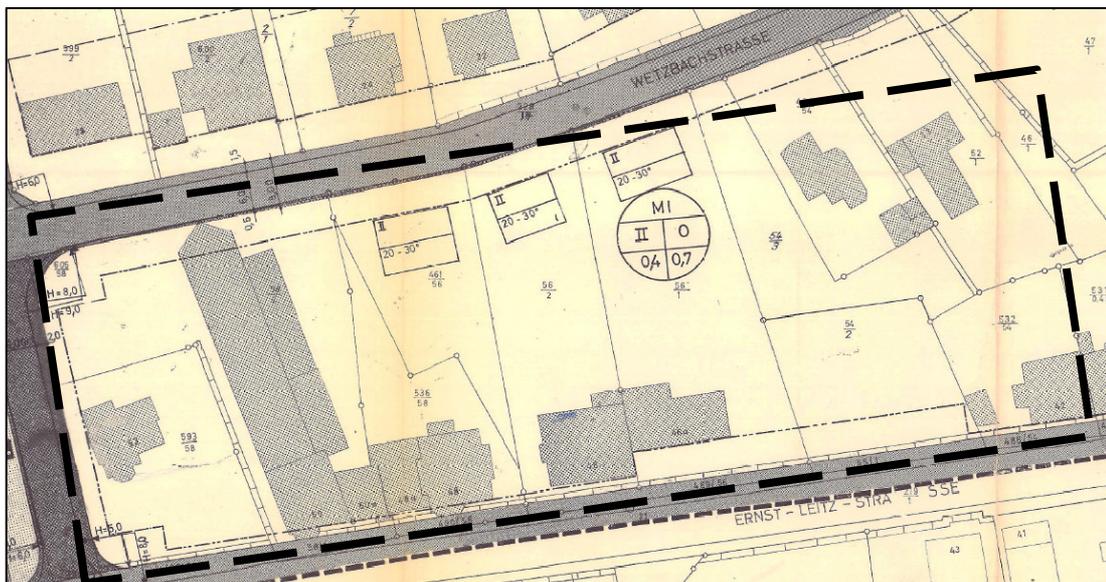


Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan (Ursprungsplan) / Bereich der 2. Änderung

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Des Weiteren sind max. zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,7 sowie eine offene Bauweise festgesetzt.

Am 28.11.1972 erlangte die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rechtskraft. Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein vorhandener Wasserlauf sowie eine vorhandene öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Für das Plangebiet und dazugehörige Entwicklungen spielt diese Bebauungsplanänderung keine Rolle, da diese nur den ergänzten Teil um die Grün- und Wasserfläche betrifft.

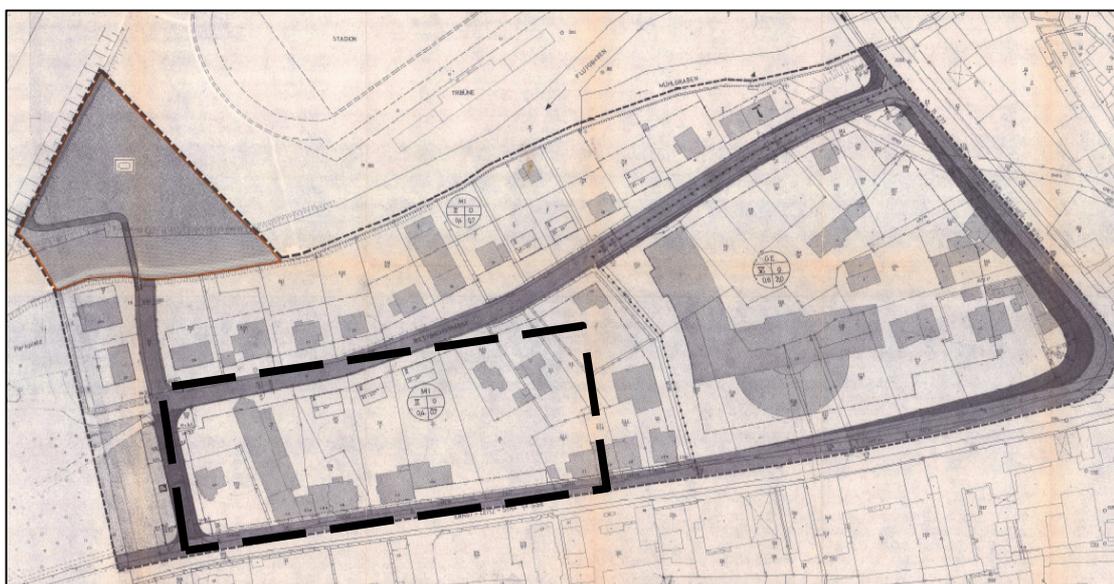


Abbildung 6 Bebauungsplan Nr. 218, 1. Änderung

Abbildung 6 zeigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 „Mühlgraben, Karl-Kellner-Ring, Ernst-Leitz Straße, Starke Weide“ mit dem nun erweiterten Geltungsbereich. Das Plangebiet der 2. Änderung ist mit einer gestrichelten schwarzen Linie gekennzeichnet.

4 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Nach dem Altflächenkataster befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Altstandort:

- Ernst-Leitz-Straße 48-50, teilweise Flur 17, Flurstück Nr. 58/5 und Flur 17, Flurstück Nr. 56/3 mit der AFD-Nr. 532.023.090-001.208:
Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen wurde das Grundstück ab 01.01.1903 von einem Hersteller von feinmechanisch-optischen Mess-, Kontroll-, Navigations- u. ä. Instrumenten und Vorrichtungen genutzt. Seit 01.01.1920 wurde die Nutzung mittels Instrumentenbau und mechanischer Reparaturwerkstätten ausgebaut. Wie in Tabelle 1 gezeigt ist, ist der Altstandort mit max. Branchenklasse 4 klassifiziert. Heutzutage befindet sich auf dem Flurstück Nr. 56/3 die Feuerwehr. Auf dem Flurstück Nr. 58/5 befindet sich derzeit eine Wohnnutzung.

Interne Nr.	198
Gemarkung	Wetzlar
Art der Fläche	Altstandort
Validierung	Standortprüfung positiv
Max. Branchenklasse (BK)	4
Status	Adresse / Lage überprüft (validiert)

Tabelle 1 Altstandort AFD-Nr. 532.023.090-001.208

Des Weiteren befinden sich außerhalb des Plangebiets fünf Altstandorte mit möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet. Es handelt sich um folgende Standorte:

1. Die Grundstücke Ernst-Leitz-Straße 49-53 und Kalsmuntstraße 32, Flur 17, Flurstück Nr. 123/8 und Flur 17, Flurstück Nr. 125/3 mit der AFD-Nr. 532.023.090-002.073: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen befand sich auf dem Grundstück ab 01.01.1920 eine Druckerei bzw. Buchdruckerei, Lithographie und Steindruckereien.

Interne Nr.	367
Gemarkung	Wetzlar
Art der Fläche	Altstandort
Validierung	Standortprüfung positiv
Max. Branchenklasse (BK)	5
Status	Adresse / Lage überprüft (validiert)

Tabelle 2 Altstandort AFD-Nr. 532.023.090-001.208

2. Die Grundstücke Ernst-Leitz-Straße 43-43A, Flur 17, Flurstück 575/127, Flur 17, Flurstück 127/1 und Flur 17, Flurstück 127/2 mit der AFD-Nr. 532.023.090-001.002: Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen befand sich auf dem Grundstück vom 01.10.1863 bis zum 30.04.1907 eine Gasfabrik bzw. Gaswerk (BK: 5). Anschließend befanden sich folgende Nutzungen auf dem Grundstück:
 - Apfelweinkelterei (BK: 2);
 - Schreinerei (BK: 3);
 - Tankstelle (BK: 5);
 - Einzelhandel mit Kraftwagen (BK: 2);
 - Herstellung von Leiterplatten, Lautsprecherbau (BK: 4);
 - An- und Verkauf von Gebrauchtwagen (BK: 2);
 - Handel mit Terrarien und Terraristik-Zubehör (BK: 1).

Interne Nr.	532
Gemarkung	Wetzlar
Bezeichnung	Gaswerk II
Art der Fläche	Altstandort
Validierung	Bearbeitung RP
Max. Branchenklasse (BK)	5
Status	Altlast - Fläche teilsaniert

Tabelle 3 Altstandort AFD-Nr. 532.023.090-001.002

3. Die Grundstücke Ernst-Leitz-Straße 39-41, Flur 17, Flurstück 132/10 mit der AFD-Nr. 532.023.090-001.396:
Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen befand sich auf dem Grund-

stück vom 01.01.1920 bis zum 31.12.1999 ein Kraftwagenhändler (BK: 2). Anschließend wurde die Nutzung mittels Reparatur und Tankstelle ausgebaut.

Interne Nr.	313
Gemarkung	Wetzlar
Art der Fläche	Altstandort
Validierung	Standortprüfung positiv
Max. Branchenklasse (BK)	5
Status	Adresse / Lage überprüft (validiert)

Tabelle 4 Altstandort AFD-Nr. 532.023.090-001.396

4. Die Grundstücke Ernst-Leitz-Straße 17-37, Flur 17, Flurstück 132/10 mit der AFD-Nr. 532.023.090-001.880:

Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen befand sich auf dem Grundstück ab 01.01.1903 ein Magazin (BK: 3) und Fabrikgebäude bzw. Herstellung von feinmechanisch-optischen Mess-, Kontroll-, Navigations- u. ä. Instrumenten und Vorrichtungen (BK: 4). Außerdem ist eine Nutzung als Vulkanisierbetrieb bekannt, allerdings ohne erläuternde Informationen.

Interne Nr.	180
Gemarkung	Wetzlar
Bezeichnung	Leica AG Hauptwerk, Wetzlar
Art der Fläche	Grundwasserschadensfall
Validierung	Bearbeitung RP
Max. Branchenklasse (BK)	4
Status	Verdacht

Tabelle 5 Altstandort AFD-Nr. 532.023.090-001.880

5. Das Grundstück Ernst-Leitz-Straße 32-36, Flur 17, Flurstück 45/7 mit der AFD-Nr. 532.023.090-001.207:

Nach den der Stadt Wetzlar vorliegenden Informationen befand sich auf dem Grundstück vom 01.02.1933 bis zum 31.03.1960 eine Holzverarbeitungswerkstätte zur Herstellung von Konstruktionsteilen, Fertigbauteilen und Ausbauelementen aus Holz (BK: 3). Das Grundstück wurde vom 01.03.2005 bis 01.01.2013 von einem Außenbüro für die Planung und Installation von Regel-, Wasser-, Klima-, Umwelttechnik genutzt.

Interne Nr.	351
Gemarkung	Wetzlar
Art der Fläche	Altstandort
Validierung	Standortprüfung positiv
Max. Branchenklasse (BK)	3
Status	Adresse / Lage überprüft (validiert)

Tabelle 6 Altstandort AFD-Nr. 532.023.090-001.207

Der nachfolgende Plan (Abbildung 7) stellt die Altstandorte inner- und außerhalb des Plangebiets dar.

men sind. Dies kann u.a. eine gutachterliche Begleitung v.a. des Abbruchs der Gebäude sowie den dazugehörigen Erdarbeiten bedeuten. Die Thematik wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens näher behandelt.

Die Geonorm GmbH kommt nach Durchführung der historischen Erkundung zusammenfassend zu folgendem Ergebnis*:

„Die kplan AG, Siegen beauftragte die Geonorm GmbH am 25.06.2020 mit der historischen Erkundung der altlastenverdächtigen Fläche Ernst-Leitz-Straße 44-50 in Wetzlar. Die Fläche ist in der hessischen Altflächendatei unter der Nummer 532.023.090-001.208 erfasst.

Die Recherchen beinhalten die Arbeitsschritte Ortsbesichtigung, Befragung Ortskundiger sowie die Auswertung verfügbarer historischen topographischen Karten, Luftbilder aus den Befliegungsjahren 1936, 1953, 1971 und 1983 sowie die Auswertung von Bauakten aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Wetzlar.

Aus den ausgewerteten Luftbildern geht hervor, dass die Projektfläche 1936 mit der Fabrikhalle und einem Wohn-/Bürohaus der Christian Kremp GmbH bebaut war. Die Gebäude sind auf den folgenden Luftbildern der Jahre 1953 und 1971 noch vorhanden. Das Luftbild aus dem Jahr 1982 zeigt bereits den Feuerwehrhauptstützpunkt, der ab 1980 nach dem Rückbau der Kremp'schen Gebäude erbaut worden war.

Aufgrund der durchgeführten Recherchen ist davon auszugehen, dass bei der derzeitigen und bei der zukünftigen Nutzung von der Fläche keine umweltrelevanten Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Bodenluft-Mensch ausgehen.

Hinsichtlich des Pfades Boden – Grundwasser können Belastungen oder Gefährdungen, die auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Vergangenheit zurückzuführen sind, nicht ausgeschlossen werden.

Vor der geplanten Neubebauung des Geländes sollten Bodenuntersuchungen an den recherchierten möglichen Belastungspunkten Kontaminationen und damit einen Altlastenverdacht überprüfen.

Der Ausbau des unterirdischen Altöltanks, des Leichtflüssigkeitsabscheiders und möglicherweise weitere unterirdische Installationen (Rohrleitungen etc.) sollte fachgutachterlich begleitet werden. Mögliche Bodenbelastungen sind dabei zu separieren und zu beseitigen.

Das gleiche gilt für den Bereich der ehemaligen Tankstelle, wenn dort noch unterirdische Tankbehälter und Rohrleitungen vorhanden sind.“

* Dieser Auszug ist Teil des Gutachtens zur Historischen Erkundung des Plangebietes. Das Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit gültig. Auf das vollständige Gutachten wird verwiesen.

4.2 Bodenschutz

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.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, insofern entspricht die vorliegende Planung dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Leitsatz des sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Nach einer aktuellen - allerdings bisher nur im Entwurf vorliegenden - Karte zur Gesamtfunktionsbewertung von Böden in Wetzlar wird den Böden im Plangebiet eine sehr hohe Funktionserfüllung zugeordnet (siehe Abbildung 8).

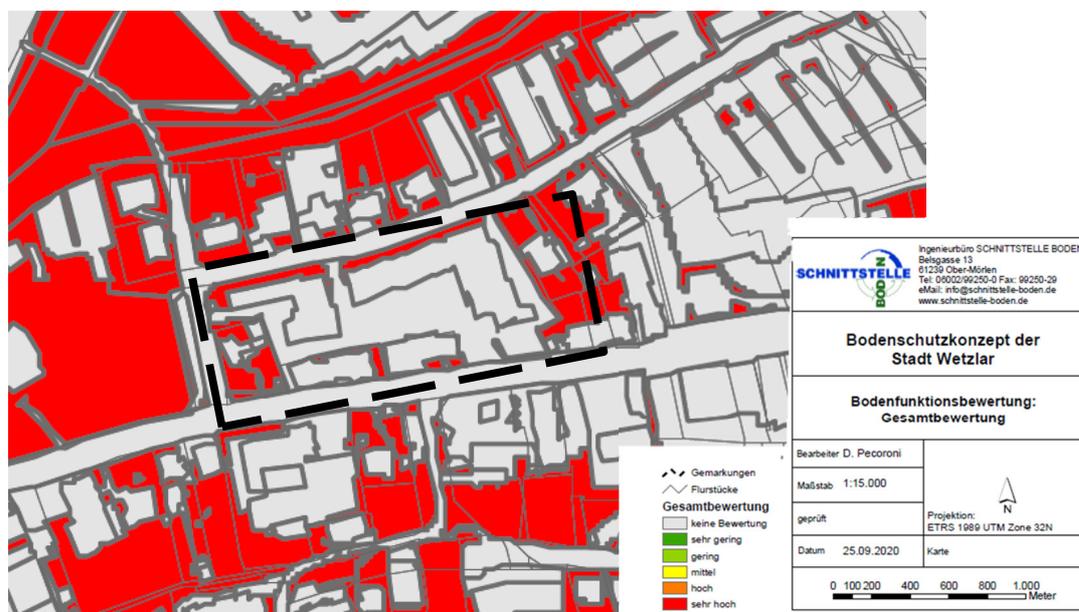


Abbildung 8 Auszug aus dem Entwurf des Bodenschutzkonzepts der Stadt Wetzlar

Die Böden des Plangebietes wurden jedoch in der Vergangenheit bereits großflächig bebaut und versiegelt. Die natürlichen Funktionen der Böden sind daher bereits in vielen Bereichen nicht mehr vorhanden und können durch die Bautätigkeiten in der Vergangenheit auch in bisher nicht versiegelten Bereichen Beeinträchtigungen aufweisen. Durch die Planungen werden nun zusätzliche Versiegelungen ermöglicht. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der Neubebauung zumindest dafür zu sorgen, dass funktionsfähige durchwurzelbare Böden im Bereich der verbleibenden Pflanzflächen erhalten und/oder wiederhergestellt werden. Hierzu sollten möglichst die derzeit noch im Gebiet in Grünflächen vorhandenen funktionsfähigen Böden, die jetzt zusätzlich überbaut werden und deren Schadstoffgehalte eine Verwertung im Gebiet ermöglichen, genutzt werden. Dies gilt insbesondere für das vorhandene Oberbodenmaterial. Überschüssiges Bodenmaterial ist fachgerecht außerhalb des Plangebietes zu verwerten. Zur Planung und Umsetzung dieser Vorgaben zum Bodenschutz sollte ein Bodengutachter miteinbezogen werden.

4.3 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den beim Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht, vorliegenden Unterlagen jedoch außerhalb des Planungsgebietes.

4.4 Kampfmittelbelastung und -räumung

Das Plangebiet liegt nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m (ab GOK IIWK) durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten, Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 m erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (z.B. Spundwand) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Die Stellungnahme kann bei Bedarf beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar eingesehen werden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist voll erschlossen; die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem, Mischwasserkanäle sind in der Wetzbachstraße sowie der Ernst-Leitz-Straße vorhanden.

Mit Verweis auf die Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 (TrinkwV) weist die Abteilung Gesundheit des Lahn-Dill-Kreises darauf hin, dass Regenwassernutzungsanlagen, die zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nummer 2 TrinkwV installiert werden der Abteilung Gesundheit des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen sind. Zudem wird auf die Vorschriften zur Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen hingewiesen (DIN 1989-1, DVDW W 555).

4.6 Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind mehrere Fundstellen vorgeschichtlicher Siedlungen bzw. Siedlungsreste bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sieht im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe herzustellen:

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnah-

me begleiten (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Den Bergungs- und Dokumentationsarbeiten ist hierfür genug Zeit einzuräumen; die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

5 Denkmalpflege

Der komplette Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung wird im Zuge des Neubaus der Feuerwache 1 abgebrochen. Darunter befinden sich auch drei denkmalgeschützte Gebäude. Es handelt sich um die Gebäude Ernst-Leitz-Straße 46, 46A und 52. Die Denkmaltopographie für die Stadt Wetzlar beschreibt die Denkmäler wie folgt:

- Ernst-Leitz-Straße 46 / Ernst-Leitz-Straße 46A

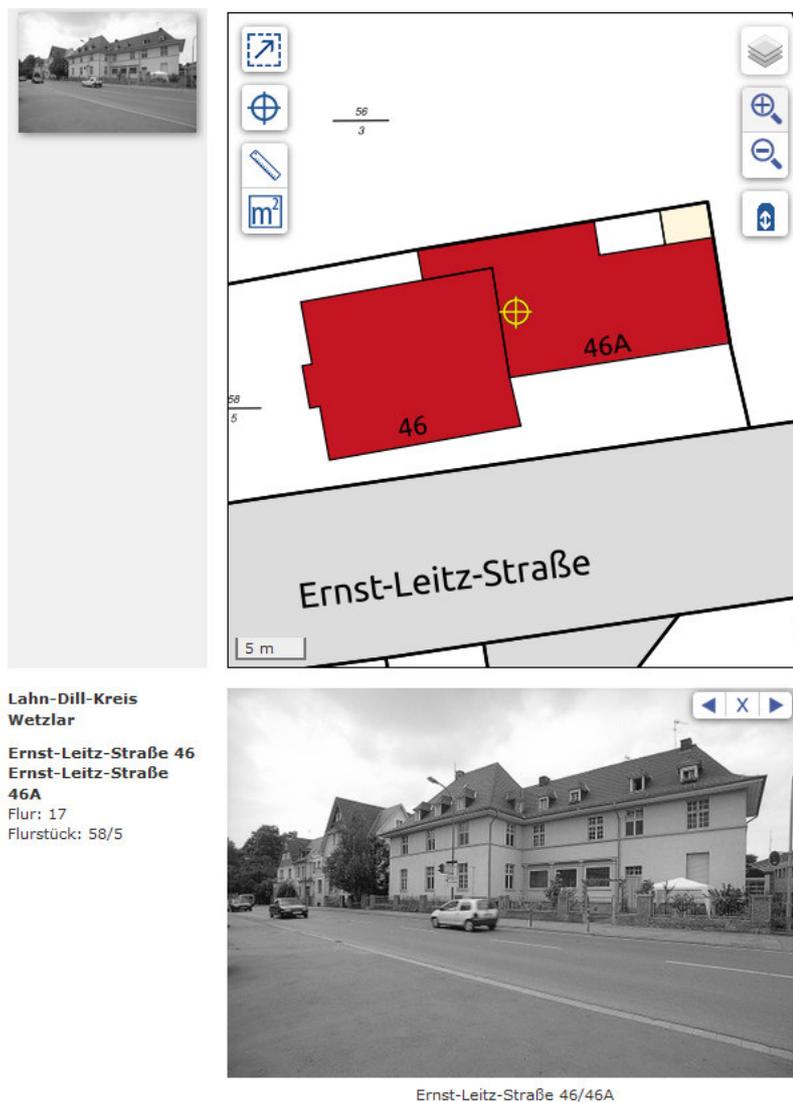


Abbildung 9 Auszug aus dem DenkXweb für Ernst-Leitz-Straße 46 & 46a

„Kulturdenkmal aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen.

Die Firma Kremp, die mechanische Teile für die optische Industrie herstellte, hatte seit 1907 ihre Produktionsstätten in der Ernst-Leitz-Straße. Zwischen 1912 und 1918 erwarb Kremp auch die Grundstücke der Nummern 42 bis 52 und bebaute sie mit Wohn- und Bü-

rogebäuden. Erhalten geblieben sind das Doppelhaus 48/50 und der auffällige Bau der Nr. 46/46A. Das 1922 von den Architekten Schmidt & Rudiger für Georg Kremp errichtete Gebäude besteht aus einem zweigeschossigen massiv gemauerten Hauptbau, an den sich an der rechten Seite ein ebenfalls zweigeschossiger Seitenflügel anschließt. Der verputzte schlichte Baukörper unter einem steilen Walmdach wird nur durch ein Brüstungsgesims im Obergeschoß und eine inzwischen vermauerte Loggia mit Achteckpfeilern im Erdgeschoß im Anschluss des Seitenflügels an den Hauptbau gegliedert. Das Gebäude ist eine reizvolle Mischung zwischen dem Funktionalismus der frühen 20er Jahre und Anklängen an den Heimatstil.“ (Landesamt für Denkmalpflege in Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen)

- Ernst-Leitz-Straße 52



Abbildung 10 Auszug aus dem DenkXweb für Ernst-Leitz-Straße 52

„Kulturdenkmal aus städtebaulichen Gründen.

Das zweigeschossige, traufständige spätklassizistische Wohnhaus wurde in den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts errichtet und nach Kriegszerstörungen teilweise neu aufgemauert. Der Baukörper unter einem nach Bombenschäden erneuerten flachen Satteldach wird durch einen breiten dreiachsigen Mittelrisalit gegliedert. Die Fenster des Erdgeschosses sind durch eine gemeinsame Sohlbank und Gebälkzone mit profiliertem Gesims horizontal verbunden. Die Geschossteilung wird durch ein Brüstungsgesims im Obergeschoss angezeigt, über dem ein Risalit durch flache Pilaster in sieben Felder mit drei Fenstern geteilt

wird. Giebelseitig verfügt das Gebäude noch über eine Auslucht.“ (Landesamt für Denkmalpflege in Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen)

Die geplante Neuentwicklung der Feuerwache 1 ist auf verschiedenen politischen Ebenen diskutiert worden. Ein relevantes Thema war der Denkmalschutz, da sich die o.g. Denkmäler innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden.

Aufgrund der gesellschaftlichen Notwendigkeit der Feuerwehr sind aus der Sicht der oberen/unteren Denkmalschutzbehörde die Denkmäler ausnahmsweise „untergeordnet“. Eine leistungsfähige Feuerwehr ist von großer Bedeutung für alle Einwohnerinnen und Einwohner in Wetzlar und Umgebung. Die Gebäude sind sanierungsbedürftig und eine Neuentwicklung des Geländes ist u.a. erforderlich, um den Platzbedarf für die Einsatzfahrzeuge und die Brandschutzbestimmungen zu erfüllen. Das Landesamt für Denkmalpflege hat aus diesem Grund einer Neuentwicklung des Geländes, die den Abriss der denkmalgeschützten Gebäude beinhaltet, zugestimmt; die öffentlichen Belange werden in diesem Fall stärker gewichtet als die Belange des Denkmalschutzes.

6 Artenschutz

Das Büro PlanÖ führte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Untersuchungen des Plangebietes durch. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden in stark verkürzter Form wiedergegeben. Auf das vollständige Gutachten wird verwiesen.

6.1 Methodik

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen erfolgt entsprechend dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUKLV 2015). Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Wirkungen des Vorhabens wird eine 3-stufige Vorgehensweise gewählt:

Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

Es werden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt und der erforderliche Untersuchungsrahmen festgelegt.

Stufe II: Prüfung der Verbotstatbestände und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die artenschutzrechtlich relevanten Arten im Untersuchungsgebiet mit einer potenziellen Betroffenheit (Konfliktarten) werden zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Betroffenheit untersucht. Dazu werden diese Arten des Untersuchungsgebietes im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung mittels der Prüfprotokolle (vgl. Anhang) einer Einzelfallprüfung unterzogen. Es werden Maßnahmen entwickelt, die als Vermeidungsmaßnahmen oder als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) geeignet sind, eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Für Vogelarten, deren Erhaltungszustand in der sogenannten Ampelliste für hessische Brutvögel landesweit mit „grün“ (günstig) bewertet wurde, erfolgt eine vereinfachte Prüfung in tabellarischer Form.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Wenn erhebliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen zu erwarten und diese durch Vermeidungsmaßnahmen nicht zu umgehen sind, ist zu prüfen, ob gem. § 45

BNatSchG eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG möglich ist. Voraussetzung für eine Ausnahme sind zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses sowie das Fehlen zumutbarer Alternativen bei gleichzeitiger Sicherung des Erhaltungszustandes der Population einer Art. Dieses Prüfverfahren ist in die Art-für-Art-Betrachtung mittels der Prüfprotokolle integriert.

6.2 Datenbasis der Artnachweise

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der vorherrschenden Habitatbedingungen und der Art der Eingriffswirkung als sinnvoll erachtet wurden.

Vorauswahlen der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen

Fledermäuse

In Hessen kommen 19 Fledermausarten vor, die alle im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden.

Im Untersuchungsbereich kommen geeignete Strukturen vor, die als Quartier geeignet wären. Hierzu sind beispielsweise Bäume und Gebäude zu rechnen, die Spalten- oder Höhlenquartiere aufweisen könnten. Fledermäuse reagieren durch die nachtaktive Lebensweise zwar meist unempfindlich gegenüber Störungen, jedoch reagieren sie oft sensibel auf den Verlust von wichtigen Jagdrevieren.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist möglich.

Die Fledermäuse stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Vögel

Im Gebiet kommen geeignete Strukturen vor, die als Brut- und Nahrungsraum geeignet sind. Vögel können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen werden. Hierdurch sind Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und eine Tötung von Individuen möglich. Daneben ist das Auftreten von störungsempfindlichen Arten möglich. Relevante Beeinträchtigungen sind daher nicht auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist möglich.

Die Vögel stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Als potentiell betroffene Arten wurden für das Plangebiet Vögel und Fledermäuse identifiziert. Ein Vorkommen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten sonstigen Säugetiere (neben Fledermäusen), Reptilien, Amphibien, Libellen und Schmetterlingen, die in Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie genannten Käfer sowie Heuschrecken und weiterer artenschutzrelevanter Artengruppen (z.B. Weichtiere, Fische, Krebse usw.) kann aufgrund der

geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen im Plangebiet und dessen Umgebung ausgeschlossen werden.

6.3 Ergebnisse

6.3.1 Vögel

Reviervögel

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum sowie im Umfeld 11 Arten mit 20 Revieren als Reviervögel identifiziert werden (Tabelle 7).

Es konnten keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden (Tabelle 7).

Der Erhaltungszustand von **Haussperling** (*Passer domesticus*) und **Mauersegler** (*Apus apus*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet. Arten mit ungünstigem bis schlechtem Erhaltungszustand (Vogelampel: rot) wurden nicht festgestellt.

Bei den weiteren festgestellten und vorkommenden Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden (Tabelle 7).

Trivialname	Art	Kürzel	Reviere	besondere			Rote Liste		Erhaltungszustand Hessen
				Verant- wortung	Schutz EU	D	D	Hessen	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	4	-	-	§	*	*	+
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	2	-	-	§	*	*	+
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	2	-	-	§	*	*	+
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	1	-	-	§	*	*	+
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	1	-	-	§	*	*	+
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	3	-	-	§	V	V	o
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Kl	1	-	-	§	*	*	+
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	1	-	-	§	*	*	+
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ms	1	!	-	§	*	*	o
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	3	-	-	§	*	*	+
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	1	-	-	§	*	*	+

! = hohe Verantwortung (Hessen bzw. D) !! = sehr hohe Verantwortung !!! = extrem hohe Verantwortung
 I = Art des Anhangs I der EU-VSRL Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der VSRL
 § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
 * = ungefährdet D = Daten unzureichend V = Vorwarnliste G = Gefährdung anzunehmen R = selten
 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Vom Aussterben bedroht 0 = ausgestorben oder verschollen
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = ungünstig bis schlecht n.b. = nicht bewertet

Tabelle 7 Reviervögel der Untersuchungen mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogelampel). Angaben nach GRÜNEBERG et al. (2015), VSW (2014) und VSW & HGON (2016).

Im Rahmen der Baumkontrollen wurden keine Baumhöhlen festgestellt, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeignet sind. Die Gebäude weisen ein stellenweise günstiges Angebot möglicher Einflugmöglichkeiten (z. B. für Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz usw.) auf.

Nahrungsgäste

Neben den Reviervögeln wurden weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Planungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen (Tabelle 8).

Hierbei konnte mit dem Mäusebussard (*Buteo buteo*) eine streng geschützte Vogelart (BArtSchV) nachgewiesen werden (Tabelle 8). Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht festgestellt.

Der Erhaltungszustand von Graureiher (*Ardea cinerea*) und Mauersegler (*Apus apus*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet (Tabelle 8). Der Graureiher stellt zudem eine gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie dar.

Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die bis auf den Star (*Sturnus vulgaris*) zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Trivialname	Art	Kürzel	besondere					Erhaltungszustand Hessen
			Verant- wortung	Schutz EU	D	Rote Liste D	Hesse	
Elster	<i>Pica pica</i>	E	-	-	§	* *	-	+
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	Grr	-	Z	§	* *	*	o
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ms	!	-	§	* *	*	o
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Mb	!	-	§§	* *	*	+
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	!	-	§	* *	*	+
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	-	-	§	* *	*	+
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	-	-	§	3 *	*	+
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	Stt	-	-	-	-	-	n.b.

! = hohe Verantwortung (Hessen bzw. D) !! = sehr hohe Verantwortung !!! = extrem hohe Verantwortung
 I = Art des Anhangs I der EU-VSRL Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der VSRL
 § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
 * = ungefährdet D = Daten unzureichend V = Vorwarnliste G = Gefährdung anzunehmen R = selten
 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Vom Aussterben bedroht 0 = ausgestorben oder verschollen
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = ungünstig bis schlecht n.b. = nicht bewertet

Tabelle 8 Nahrungsgäste der Untersuchungen mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogelampel). Angaben nach GRÜNEBERG et al. (2015), HÜPPPOP et al. (2013), VSW (2014) und VSW & HGON (2016).

6.3.1.1 Faunistische Bewertungen

Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Planungsraum als Siedlungsgebiet mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Wertgebend ist das Vorkommen des Mauerseglers. Die angetroffenen Nahrungsgäste entsprechen dem zu erwartenden Spektrum, wobei mit dem Mäusebussard eine streng geschützte Vogelart den Planungsraum und dessen Umfeld sehr sporadisch als Jagd- und Nahrungsraum nutzt.

Haussperling

Im Gebäudebestand außerhalb des Geltungsbereichs konnten drei Reviere des Haussperlings festgestellt werden. Diese werden durch die Planungen weder direkt noch indirekt betroffen. Der Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten oder die Gefahr von Individuenverlusten kann somit ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Verschlechterung der Habitatbedingungen, beispielsweise in Bezug auf die Eignung als Nahrungsraum, ist durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten.

Mauersegler

Der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereichs weist günstige Bedingungen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Mauerseglern auf. Infolge dessen konnte ein Revier innerhalb nachgewiesen werden. Die genaue Zahl konnte durch die teilweise sehr versteckte und heimliche Lebensweise nicht exakt ermittelt werden. Die Anzahl der tatsächlich im Geltungsbereich vorkommenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten könnte daher über der festgestellten Zahl liegen. Sowohl die abendliche Einflugkontrollen als auch die äußerliche Gebäudebegehung konnte diesbezüglich keine genaue Zahl liefern.

Abriss- und Umbauarbeiten können zu einem Verlust von mindestens einer Ruhe- und Fortpflanzungsstätte/n führen und dadurch auch die Gefahr von Individuenverlusten bedingen. Individuenverluste sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Zudem werden Maßnahmen zur Kompensation des Lebensraumverlusts notwendig. Hierzu zählt vorrangig die Schaffung adäquaten Ersatzes (Nistkästen). Hierbei sind sowohl Nistplätze auszugleichen, die durch den Abbruch/Umbau von Gebäuden verlorengehen, als auch Nistplätze, die beispielsweise durch eine energetische Sanierung oder durch andere Umbauarbeiten unbrauchbar werden.

Eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Population ist bei Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen können für den Mauersegler, selbst bei unmittelbar angrenzenden Bauarbeiten, aufgrund der sehr geringen Störsensibilität ausgeschlossen werden. Konkrete Abschätzungen zur Umsetzung der Maßnahmen erfolgen im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Art-für-Art Prüfung, Prüfbögen).

Allgemein häufige Arten

Eingriffe in Gebäude und Gehölzbereiche können einen Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bedingen und dadurch neben der direkten Gefahr von Individuenverlusten zu einer erheblichen Verschlechterung der Habitatbedingungen führen. Diese können von den ungefährdeten Arten im Allgemeinen durch das Ausweichen in Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden.

Artenschutzrechtlich relevante Nahrungsgäste

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Graureiher und Mäusebussard ein höchstens sehr sporadisch frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt ungünstige Bedingungen mit einem geringen Angebot an Beutetieren. Es kann davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten, wenn überhaupt, nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung

gung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte.

Der Mauersegler nutzt den Luftraum als Jagdgebiet. Eine engere Beziehung zum Plangebiet besteht allerdings nicht. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte.

Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Zur detaillierteren Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen der aktuellen Planungen werden die relevanten Vogelarten im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung näher betrachtet. Der Schwerpunkt liegt auf dem **Mauersegler**.

6.3.2 Fledermäuse

6.3.2.1 Methode

Im Geltungsbereich wurden drei Detektorbegehungen durchgeführt (Tabelle 9). Während der Begehungen wurde jeder mit dem Detektor wahrnehmbare Ruf protokolliert und verortet. Als Detektor wurde das Modell EM 3+ (Wildlife Acoustics) eingesetzt. Die Feldbestimmung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Hauptfrequenz, Klang, Dauer und Pulsrate der Fledermausrufe.
- Größe und Flugverhalten der Fledermaus.
- Allgemeine Kriterien wie Habitat und Erscheinungszeitpunkt.

Im Geltungsbereich wurden zudem Untersuchungen mittels Bat-Recordern durchgeführt. Hierbei wurden das Modell SMBAT2 der Firma Wildlife Acoustics eingesetzt. Bat-Recorder haben den Vorteil, dass sie die Rufe von Fledermäusen über längere Zeiträume automatisch erfassen. Hierdurch werden zufällige Aktivitätsschwankungen ausgeglichen. Gleichzeitig erhöht sich die Nachweiswahrscheinlichkeit für weniger aktive Arten und für zeitlich begrenzte Vorkommen (z.B. Transferflüge). Die Auswertung der Aufnahmen wurde mit Hilfe von KALEIDOSCOPE 5.1.0 und SKIBA (2009) durchgeführt.

Im Rahmen einer Begehung am 25.05.2020 wurden die vorhandenen Gebäude (Fassaden, Traufe) äußerlich auf das aktuelle Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Daneben wurden Hinweise auf Winterquartiere sowie frühere Wochenstuben oder Quartiere durch das Absuchen von Spalten, Ritzen und andere geeignete Strukturen erfasst.

Im Rahmen der Baumkontrollen wurden keine Baumhöhlen festgestellt, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeignet sind.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	22.06.2020	Detektorbegehung
2. Begehung	15.07.2020	Detektorbegehung
	10.-15.07.2020	Bat-Recorder

Tabelle 9 Begehung zur Erfassung von Fledermäusen

6.3.2.2 Ergebnisse

Im Planungsraum konnten durch die akustische Erfassung vier Fledermausarten nachgewiesen werden (Tabelle 10). Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*), die **Rauhautfledermaus** (*Pipistrellus nathusii*), der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) sowie die „**Bartfledermaus**“-**Komplex**, deren Schwesterarten **Große Bartfledermaus** (*Pipistrellus pygmaeus*) und **Kleine Bartfledermaus** (*Pipistrellus pygmaeus*) akustisch nicht eindeutig trennbar sind.

Trivialname	Art	Schutz		Rote Liste		Erhaltungszustand		
		EU	D	D	Hessen	Hessen	D	EU
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	IV	§§	V	3	-	o	o
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	IV	§§	V	2	o	o	o
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	IV	§§	V	2	o	o	o
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	IV	§§	*	2	n.b.	o	o
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	IV	§§	*	3	+	+	+

II = Art des Anhang II IV = Art des Anhang IV; FFH-Richtlinie
 § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
 * = ungefährdet D = Daten unzureichend V = Vorwarnliste G = Gefährdung anzunehmen R = selten
 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Vom Aussterben bedroht 0 = ausgestorben oder verschollen
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = ungünstig bis schlecht n.b. = nicht bewertet

Tabelle 10 Fledermausarten der Untersuchungen, deren Schutzstatus und Angaben zum derzeitigen Erhaltungszustand. Angaben nach BFN (2019), BNatschG (2009), EIONET (2013-2018), KOCK & KUGELSCHAFTER (1996) und MEINIG et al. (2009).

6.3.3 Faunistische Bewertung

Der Planungsraum erweist sich als Teillebensraum für Fledermäuse. Erwartungsgemäß wird das Gebiet von den nachgewiesenen Arten unterschiedlich genutzt.

Jagdgebiete und Transferraum

Für Großen Abendsegler und Zwergfledermaus hat der Geltungsbereich eine Bedeutung als Jagdraum- und Nahrungsraum. Dies verdeutlicht das regelmäßige und abundante Vorkommen der Arten. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von der Zwergfledermaus meist schnell kompensiert. Der Große Abendsegler jagt üblicherweise in großen Höhen über der Bebauung und den Baumwipfeln. Dadurch weist der Große Abendsegler eine deutlich geringere Bindung an den Planungsraum auf. Erhebliche Effekte sind daher auszuschließen.

„Bartfledermaus“ und Rauhautfledermaus konnten jeweils nur durch Einzelkontakte oder seltene Kontakte festgestellt werden (Tabelle 11). Hieraus lassen sich keine klaren Aussagen ableiten. Aufgrund der geringen Nachweishäufigkeit beider Arten weisen sie sehr wahrscheinlich keine engere Bindung an den Geltungsbereich auf.

Trivialname	Art	Detektor		Bat-Recorder
		22.06.2020	15.07.2020	10.-15.07.2020
"Bartfledermaus"	<i>Myotis brandtii, mystacinus</i>	-	-	I
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	I	I	IV
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	E	-	E
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	II	III	IV
<u>Häufigkeit</u>				
E = Einzelfund I = selten II = moderat III = häufig IV = sehr häufig				

Tabelle 11 Häufigkeit der Fledermausarten im Untersuchungsraum

Regelmäßig frequentierte Transferrouten zwischen verschiedenen Quartieren, verschiedenen Jagdräumen oder Quartier und Jagdraum konnten nicht nachgewiesen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Mückenfledermaus, Zwergfledermaus

Quartiere der Zwergfledermaus sind aufgrund der artspezifischen Quartierpräferenzen sowie der Nachweishäufigkeit im Geltungsbereich möglich (Tabelle 11, Tabelle 12). Es konnten jedoch zunächst keine Quartiere der Art identifiziert werden. Dies kann zum einen daran liegen, dass die sehr unauffälligen Sommerquartiere von z. B. Zwergfledermäusen nicht gefunden wurden. Andererseits wechselt die Zwergfledermaus häufig zwischen verschiedenen Quartieren und zeigt nur eine sehr schwache Quartiertreue. Generell könnten einzelne Bäume und Gebäude ein ausreichendes Potential von geeigneten Hohlräumen, Spalten und Ritzen aufweisen. Infolgedessen können Quartiere nie völlig ausgeschlossen werden.

Durch Eingriffe, wie Abrissarbeiten und Baumfällungen besteht ein generelles Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen. Dies kann bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden, die im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Überprüfung formuliert werden.

„Bartfledermaus“, Rauhautfledermaus

Quartiere von „Bartfledermaus“ und Rauhautfledermaus sind aufgrund der geringen Nachweishäufigkeit bzw. artspezifischen Quartierpräferenzen unwahrscheinlich.

Großer Abendsegler

Quartiere des Großen Abendseglers befinden sich zumeist in Baumhöhlen starker Bäume in Wäldern, Parks oder größeren Hainen. Das Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ist daher aufgrund dieser artspezifischen Quartierpräferenzen unwahrscheinlich. Zur detaillierteren Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen werden **alle im Gebiet vorkommenden Arten** im Zuge der anschließenden artenschutzrechtlichen Überprüfung näher betrachtet.

Trivialname	wissenschaftl. Name	Sommerquartier	Wochenstube	Winterquartier
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	meist Baumhöhlen und Nistkästen	wie Sommerquartier	Baumhöhlen (fast nie in Hessen)
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	Baumhöhlen, unter Dächern	Dachgestühl, hinter Fassaden, Fensterläden, Gebäudespalten waldnaher Gebäude	Höhlen und Stollen
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	Baumhöhlen, Nistkästen, Gebäude	Gebäude (Dachgestühl und Spalten)	Höhlen und Stollen
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Baumhöhlen, Nistkästen, seltener in Gebäuden	wie Sommerquartier	Spalten von Felsen und Gebäuden, Holzstapel, selten in Baum- und Felshöhlen
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden), Bäume (Ritzen und hinter Borke)	Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden)	Stollen, Höhlen, Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden)

Tabelle 12 Quartierspräferenzen der Fledermausarten. Angaben nach DIETZ et al. (2007) & SKIBA (2009)

6.4 Fazit

Als Resultat der faunistischen Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse auf. Infolge dessen ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten **Haussperling** und **Mauersegler** sowie als artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten „**Bartfledermaus**“, **Großer Abendsegler**, **Rauhautfledermaus** und **Zwergfledermaus** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Artenschutzrechtliche Konflikte

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für den **Mauersegler** sowie für die **Zwergfledermaus** nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe vollständiges Gutachten). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahme:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.
- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fach-

gutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Durch das Wegfallen weniger Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von **Mauersegler** und **Zwergfledermaus** wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind stetig zurückgeht, werden folgende Ersatzmaßnahmen empfohlen:

- Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers sollten 3 geeigneten Nistkästen (z.B. Schwegler Mauerseglernistkastenserie Typ Nr. 17 oder ähnlich) in oder an der Fassade angebracht und regelmäßig gepflegt werden.
- Sollten im Rahmen von Abrissarbeiten weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgestellt werden sind diese im Verhältnis 1:3 auszugleichen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Als Ersatz für potentiell wegfallender Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind 4 geeignete Fledermauskästen (z.B. Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder ähnlich) anzubringen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

Relevante Arten ohne Konfliktpotential

Rauhautfledermaus

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für **Haussperling** sowie „**Bartfledermaus**“, **Großer Abendsegler** und **Rauhautfledermaus** ausgeschlossen werden.

Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.
- Bei Abriss- oder Umbauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter

auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Artenschutzrechtlich relevante Nahrungsgäste

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Rotmilan, Graureiher, Klappergrasmücke, Mauersegler und Rauchschwalbe ein häufig frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt mäßige Bedingungen mit einem moderaten Angebot an Beutetieren. Es kann davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte.

Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während der Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur temporär und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

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

Allgemeine Hinweise

Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig verwendet werden.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung dient der Neubebauung des Geländes der Feuerwache 1. Das derzeitige Bestandsgebäude ist stark sanierungsbedürftig, außerdem benötigt die Feuerwache 1 als Hauptstützpunkt dringend weiteren Raum u.a. für Einsatzfahrzeuge und Büroflächen. Im Vorfeld zu diesem Bebauungsplanverfahren wurde eine Reihe von Alterna-

tivstandorten im Stadtgebiet geprüft. Nach eingehender Prüfung musste festgestellt werden, dass der Standort an der Ernst-Leitz-Straße aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet und an Hauptverkehrsstraßen aus einsatzstrategischer Sicht der beste Standort ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht oder nicht vollständig den tatsächlichen Gegebenheiten. Für den Standort der Feuerwehr wird derzeit ein durch den Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Ein Feuerwehrhauptstützpunkt mit der vorliegenden gesamtstädtischen Bedeutung ist in einem Mischgebiet nicht zulässig; in Mischgebieten sind lediglich kleinere Feuerwehrdepots zulässig, nicht jedoch öffentliche Betriebe von gesamtstädtischer Bedeutung. Um den Neubau planungsrechtlich zu ermöglichen, muss die Festsetzung eines Mischgebietes in Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ geändert werden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,7 und max. zwei Vollgeschosse fest. Aufgrund des erhöhten Platzbedarfes des Neubaus der Feuerwache 1 zur Unterbringung der notwendigen Nutzungen kann diese Grundflächenzahl nicht mehr eingehalten werden. Zur Gewährleistung der Anfahrbarkeit der neuen Feuerwache müssen u. a. die Ausfahrten der Fahrzeughallen im Hofbereich nahezu vollständig versiegelt werden. Auch ein Waschplatz für die Einsatzfahrzeuge und weitere Nutzungen im Außenbereich erfordern die Versiegelung des Bodens, auch um das Versickern von bspw. Schmutzwasser ins Erdreich zu verhindern. Aus diesem Grund wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des Neubaus der Feuerwache 1 das Maß der baulichen Nutzung, also Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nicht mehr festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit drei festgesetzt.

Zusätzlich zur Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse um eines wird eine maximale Gebäudehöhe angegeben. Diese ist vor allem für die Höhe des geplanten Übungsturmes relevant.

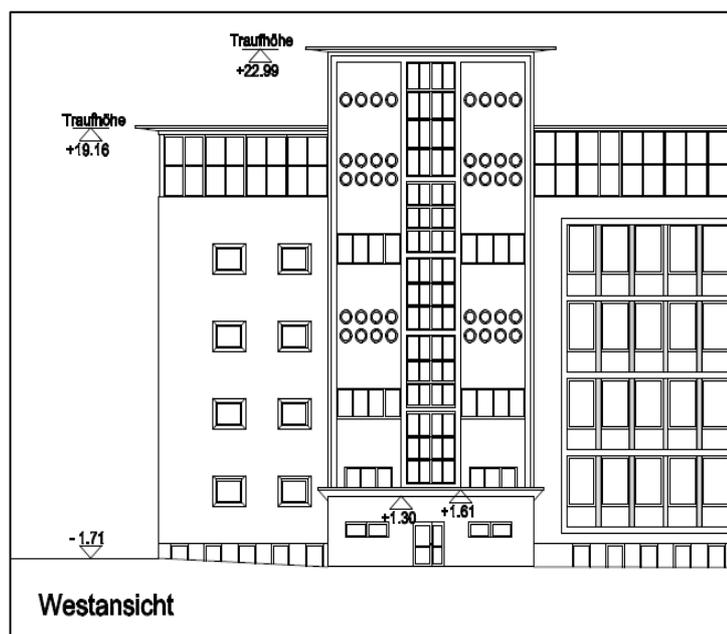


Abbildung 11 Westansicht des Neuen Rathauses

Insgesamt dürfen das neu zu errichtende Gebäude der Feuerwache sowie der dazugehörige Übungsturm eine Gesamthöhe von max. 172,50 m über NHN nicht überschreiten. Der Übungsturm wird nach dem vorliegenden Stand der Planung eine Höhe von 172,20 m ü. NHN aufweisen. Diese Höhe ist aus funktionalen Gründen erforderlich, um der Feuerwehr realistische und DIN-konforme Übungsszenarien zu ermöglichen. Zum Vergleich: das benachbarte Gebäude des Neuen Rathauses, auf Abbildung 11 gezeigt, weist im Westen (dem Planungsgebiet zugewandte Gebäudeseite) eine Traufhöhe von ca. 169,95 m über NHN und eine Traufhöhe des Staffelgeschosses (Gebäudeoberkante) von ca. 173,80 m über NHN auf. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass Übungsturm und Feuerwehrgebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung nicht über die Gebäudeoberkante des Rathauses hinausragen.

7.1.3 Bauweise

Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bebauung festgesetzt. Dies bedeutet, dass bauliche Anlagen mit einer Länge auch über 50 m zulässig sind, die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zur Nachbarbebauung sind nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung jedoch einzuhalten.

7.1.4 Immissionsschutz

Das RP Gießen weist in seiner Stellungnahme vom 22.08.2018 darauf hin, dass der Einsatzbetrieb der Feuerwehr z. T. sehr hohe Geräuschimmissionen in der Umgebung verursacht. Da diese Geräusche (Martinshorn, Einsatzfahrzeuge) jedoch zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit erforderlich sind, können immissionsschutzrechtliche Maßnahmen zur Geräuschminderung nicht gefordert werden.

Aufgestellt
Januar 2021

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
bearbeitet: M. Sc. Andrea Wieneck