

STADT WETZLAR



Neue Wohngebiete in Wetzlar - Eignungsprüfung 2022

Magistrat der Stadt Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung

Verfasser: Grischa Wunderlich / Christian Schmidt

Stand: 01.03.2022

INHALT

Einleitung	3
Bereich Kernstadt	14
Steckbrief „Blankenfeld II“, „Blankenfeld III“, „Blankenfeld IV“, „Blankenfeld V“, „Blankenfeld VI“, „Blankenfeld VII“	15
Steckbrief „Am alten Galgen I“ und „Am alten Galgen II“	19
Steckbrief „Helm’sches Grundstück / Pfingstwäldchen“	22
Steckbrief „Auf’m Köpplischen Driesch I“ und „Auf’m Köpplischen Driesch II“	24
Steckbrief „Wiesenborn“	27
Bereich Hermannstein	29
Steckbrief „Rotenberg III“	30
Bereich Blasbach	33
Steckbrief „Am Pfaffenrain“	34
Steckbrief „Auf der Brachwies“	37
Steckbrief „Auf der Hell“	38
Bereich Naunheim	40
Steckbrief „Ohmbach“	41
Bereich Garbenheim	44
Steckbrief „Rotenberg I“ und „Rotenberg II“	45
Steckbrief „Rothenberg III / Stammacker“	48
Bereich Dutenhofen	49
Steckbrief „In der Struth“	50
Steckbrief „Leimkaut“	52
Steckbrief „Bienengärten“	54
Steckbrief „Rotfeld“	56
Steckbrief „Ringelfeld“	59
Steckbrief „Johannisacker II“	62
Bereich Münchholzhausen	65
Steckbrief „Opperlappen“	66
Steckbrief „Schattenlänge II“	70
Steckbrief „Schattenlänge III“	72
Steckbrief „Schattenlänge IV“	74
Steckbrief „Stockwiese II“	76
Bereich Nauborn	78
Steckbrief „Leimkaul“	79
Bereich Steindorf	81
Steckbrief „Johannesberg“	82
Fazit	84

EINLEITUNG

Ausgangslage

In Wetzlar besteht ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Die Bewerberliste der Stadt Wetzlar weist im November 2020 über 800 Bauplatzinteressenten auf. Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, wurden seit 2010 mehrere Baugebiete neu ausgewiesen.

Grundlage für die neu ausgewiesenen Baugebiete bildet im Wesentlichen die im Juli 2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar beschlossene Siedlungspotenzialanalyse für Wohnbauflächen, in der potenzielle Baugebiete priorisiert wurden. Die Siedlungspotenzialanalyse diente vor dem Hintergrund der akuten Nachfrage der Ermittlung geeigneter Baugebiete zur kurz- bis mittelfristigen Schaffung neuer Baugrundstücke für junge Familien.

Im Rahmen der Analyse wurden unterschiedliche, umsetzungsrelevante Flächen im Stadtgebiet betrachtet und nach einem umfassenden Kriterienkatalog bewertet. Das Kriterium der Flächenverfügbarkeit nahm bei der Bewertung der Flächen einen hohen Stellenwert ein. Als „umsetzungsrelevant“ wurden dabei diejenigen Gebiete eingestuft, bei denen der städtische Eigentumsanteil im Plangebiet zum Zeitpunkt der Erhebung mindestens 70% betrug. Ein hoher städtischer Eigentumsanteil bzw. ein hoher Eigentumsanteil des Projektentwicklers an den Flächen innerhalb eines Plangebietes wird aus Sicht des Amtes für Stadtentwicklung als erforderlich angesehen, damit nach der Entwicklung des Baugebietes die baureifen Baugrundstücke auch tatsächlich bauwilligen Familien zur Verfügung gestellt werden können. Andernfalls besteht die Gefahr, dass diese durch die Grundstückseigentümer nach der Baulandumlegung bevorratet werden, so dass trotz anhaltend hoher Nachfrage aus ökonomischer als auch ökologischer Sicht bedenkliche Dauerbaulücken entstehen.

Das Ergebnis der Siedlungspotenzialanalyse war eine Priorisierung der potenziellen Baugebiete, nach der diese in einer zeitlichen Reihenfolge entsprechend der Nachfrage beplant und erschlossen werden sollen:

1. ‚Rasselberg‘, Wetzlar (Anm: Bereits weitestgehend bebaut),
2. gleichrangig
 - 2a) ‚Schattenlänge I‘, Münchholzhausen (Anm: gepl. Erschließung 2022) und
 - 2b) ‚Am Rotenberg‘, Hermannstein (Anm: Wird derzeit bebaut)
3. ‚Blankenfeld II‘, Garbenheim/Wetzlar sowie
4. ‚Rothenberg‘, Garbenheim

Die Siedlungsflächenpriorisierung hat in den letzten Jahren eine kriteriengeleitete, planmäßige und konsensuale Entwicklung von städtischen Siedlungspotenzialen ermöglicht. Allerdings konnten die zur bisher Verfügung gestellten Bauplätze die Nachfrage nicht vollumfassend decken, so dass (wie einleitend dargelegt) nach wie vor ein Bedarf an Baugrundstücken besteht.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 wird derzeit durch das Regierungspräsidium Gießen als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Mittelhessen fortgeschrieben. Eine Beteiligung zum

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

Entwurf des Planwerks findet derzeit statt. Die im Regionalplan vorgenommenen Ausweisungen von so genannten „Vorranggebieten Siedlung (Planung)“ bilden die Grundlagen für die Möglichkeiten der Neuausweisung von Baugebieten im Rahmen der kommunalen Verwaltungshoheit im städtischen Flächennutzungsplan. Insbesondere vor diesem Hintergrund ist die Siedlungsflächenpriorisierung von 2013 zu überprüfen und um eine längerfristige, strategische Perspektive zu ergänzen. Neben weiteren Anstrengungen zur Hebung von Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotenzialen sollen daher mit der vorgelegten „Eignungsprüfung neuer Wohngebiete“ städtische Flächenpotenziale zur Siedlungsentwicklung in der Außenentwicklung aufgezeigt und neu evaluiert werden.

Ziel der geplanten Ermittlung ist daher eine umfassende Erhebung von Siedlungsflächenpotenzialen im Außenbereich innerhalb des Stadtgebietes von Wetzlar. Die Auswahl der Gebiete erfolgte nach unterschiedlichen Kriterien. Es handelt sich einerseits um Flächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1981 dargestellt sind und / oder die im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen wurden. Zudem wurden von Seiten des Amtes für Stadtentwicklung weitere Flächen im Stadtgebiet identifiziert, die sich nach erster in Augenscheinnahme als Siedlungspotenzial eignen. Hierdurch wird sichergestellt, dass neben bereits bekannten Baulandpotenzialen auch Flächen einer Bewertung unterzogen werden, die momentan noch nicht im Flächennutzungsplan und / oder im Regionalplan gesichert sind, die aber u. a. aufgrund geänderter rechtlicher, planerischer oder tatsächlicher Rahmenbedingungen potenziell eine Eignung für die Siedlungsflächenentwicklung besitzen (z. B. Flächen im Umfeld der stillgelegten Malerpertus-Grube, Flächen in mittlerweile aufgehobenen Landschaftsschutzgebieten etc.). Dabei bestand die Annahme, dass Neuausweisungen von Siedlungsflächen vorrangig an bestehende Siedlungslagen angrenzen und / oder sinnfällige Arrondierungen darstellen sollten. Dabei sind die allgemeinen Grundsätze der Regionalplanung zur Ausweisung neuer Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen:

„5.1-4 (G) Die Ausweisung neuer Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung soll

- sich an bestehenden technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen orientieren
- die spezifischen Belange der verschiedenen Bevölkerungsgruppen berücksichtigen
- in Anlehnung an die Topographie die Gesichtspunkte der rationellen Energieverwendung wie Solarenergienutzung, Abwärmenutzung oder Fernwärmeversorgung berücksichtigen
- der Anbindung an den ÖPNV Rechnung tragen
- unter dem Gesichtspunkt der Funktionsmischung die Standorte für Arbeitsstätten, Wohnraum, Erholung und Infrastruktur aufeinander abstimmen und
- die städtebaulichen, denkmal- und landschaftspflegerischen, landwirtschaftlichen sowie umwelt- und naturschutzfachlichen Belange berücksichtigen.“

Regionalplan Mittelhessen 2010 S. 40

Ergebnis der Analyse soll eine Ermittlung der Eignung von Flächen für die Siedlungsentwicklung sein, die als Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung von Flächen im Stadtgebiet herangezogen werden kann.

Das Ergebnis einer solchen Ermittlung von langfristigen Siedlungsflächenpotenzialen kann durch die politischen Gremien beschlossen werden und die Grundlage bilden

1. für proaktive Grundstücksankäufe im Sinne einer strategischen Bodenbevorratung,
2. für eine Aktualisierung der im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar dargestellten geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie
3. für die kommunale Beteiligung an der Neuaufstellung des Regionalplanes Mittelhessen durch das RP Gießen und damit für die Stellungnahme bzgl. der Festlegung von „Vorranggebieten Siedlung (Planung)“ im Wetzlarer Stadtgebiet durch die Regionalplanung.

Anzumerken ist, dass die hohe Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken innerhalb Wetzlars nicht allein durch Neuausweisung größerer Baugebiete befriedigt werden kann, ohne eine massive Flächenneuanspruchnahme auszulösen. Selbst bei kleinen Baugrundstücken von 400 m² würde zur Deckung der Bedarfe der o.g. 800 Nachfrager überschlägig ermittelt eine Neuausweisung von ca. 46 ha Bruttobauland erforderlich werden. Dies entspräche einer Fläche, die größer wäre als die Ortslage des Stadtteils Garbenheim. Eine Flächenneuanspruchnahme in diesem Umfang bliebe nicht ohne Auswirkungen auf bestehende Außenbereichsnutzungen (insbesondere die Landwirtschaft), die Umwelt (u. a. Klima, Boden, Flora, Fauna), die Naherholung sowie die umliegenden (Wohn-)quartiere. Im Rahmen der Analyse sollte daher die städtebauliche Eignung der Gebiete dahingehend eruiert werden, inwieweit bei der Neuausweisung von Baugebieten neben dem Fokus auf Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke in städtebaulicher Hinsicht auch moderat verdichtete Wohnformen geschaffen werden können, die die Ansprüche der sich in der Haushaltsgründungsphase befindlichen Familien erfüllen, sofern der Anspruch besteht, deren Bedürfnisse umfassend innerhalb Wetzlars zu befriedigen. Hierzu zählen neben Mehrfamilienhäusern z. B. auch moderat verdichtete Wohnbauformen, wie Reihen-, Kettenhäuser oder flexibilisierbare Sonderformen, wie gestapelte Reihenhäuser sowie sonstige verdichtete Typologien, die aus Sonderwohnbauformen gemeinschaftlicher Wohnprojekte resultieren.

Untersuchungsansatz

Zur Ermittlung von Siedlungsflächenpotenzialen sollen in erste Linie Arrondierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten im Kontext bestehender Siedlungsstrukturen untersucht werden. Grundlage der Bewertung der Eignung der einzelnen Gebiete für die Siedlungsentwicklung bildet eine Bewertungsmatrix, in der die Flächen nach gewichteten Kriterien bewertet werden sollen. Im Ergebnis der Siedlungsflächenbewertung soll ein Wert stehen, der auf Grundlage fachlicher Kriterien Auskunft über die grundsätzliche Eignung von Flächen für die Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet gibt.

Die Kriterien wurden entsprechend der beiliegenden Tabelle (s. Anlage) gewichtet und grob mit Werten von 1 (schlecht)– bis 3 (sehr gut) bewertet. Die getroffenen Bewertungsannahmen wurden anschließend in Form von Steckbriefen zu den jeweiligen Gebieten dargelegt.

Hieraus ergibt sich eine Zuschreibung einer unterschiedlich starken Eignung der jeweiligen Flächen für die Siedlungsentwicklung: Sofern ein Siedlungspotenzialgebiet in jedem Kriterium eine „3“ erzielt, wäre sie zu 100 % als für die Siedlungsentwicklung geeignet anzusehen. Würde ein Siedlungspotenzialgebiet umgekehrt in allen Prüfkriterien nur eine „1“ erzielen, wäre Sie nach Einschätzung des Amtes für Stadtentwicklung nicht für die Siedlungsentwicklung geeignet.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Flächen auch zwingend in der Reihenfolge ihrer Eignung zu entwickeln sind. Es kann auch z. B. unter Berücksichtigung örtlicher Bedarfe in bestimmten Stadtteilen eine für die Siedlungsentwicklung weniger gut geeignete Fläche zur prioritären Siedlungsentwicklung bestimmt werden. Vermieden werden, sollte allerdings eine Schwerpunktverlagerung der städtischen Siedlungsentwicklung zugunsten hierfür besonders schlecht geeigneter Lagen. Umgekehrt kann auch die Entwicklung besonders geeigneter Lagen zurückgestellt werden, sofern z. B. eine vorhandene Nutzung der Fläche nicht aufgegeben werden soll. Zudem könnte eine besondere Rücksicht auf Ortslagen genommen werden, die durch umfangreiche oder zahlreiche raumwirksame Planungen bereits vorbelastet sind. Auch können einzelne K.O. Kriterien dazu führen, dass eine Siedlungsentwicklung eines Gebietes zwar in Summe nicht vollkommen ungeeignet erscheint, einzelne Aspekte aber so massiv gegen eine Entwicklung sprechen, dass sie unüberwindbar erscheinen. Dies kann die Bewertung aufgrund der Grobheit der Werte 1-3 möglicherweise nicht abbilden. Sollte dies der Fall sein, wird dies in den Steckbriefen entsprechend dargelegt.

Bewertungskriterien

Es wurden folgende Bewertungskriterien gebildet, welche wiederum in thematische Cluster zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Kennzeichnung der Betroffenheit unterschiedlicher Belange eingeteilt wurden. Diese Belange wurden im Rahmen der Cluster „Schutzgut Mensch“ (M), „Schutzgut Umwelt“ (U), „Verkehr“ (V) und „Entwicklungsvoraussetzungen“ (E) zusammengefasst und die einzelnen Bewertungskriterien darunter subsumiert.

Schutzgut Mensch

Im Rahmen dieses Clusters subsumieren sich die Kategorien, die eine unmittelbare Betroffenheit menschlicher Grundbedürfnisse nach sowohl gesunden als auch attraktiven Wohnverhältnissen erkennen lassen. Diese Grundbedürfnisse stellen auf allen räumlichen Planungsebenen zentrale und zu berücksichtigende Aspekte dar.

Nähe zu bestehender Nahversorgungsstruktur

Das Kriterium betrachtet die Nähe und damit Erreichbarkeit zu bestehenden Nahversorgungsinfrastrukturen. Städtebauliches Ziel ist es, dass im Sinne der Verkehrsvermeidung und zur Versorgung von Personen ohne KfZ vom Wohnort aus eine fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen besteht. „1“ bezeichnet eine Lage ohne fußläufige Erreichbarkeit z. B. zu bestehenden Supermärkten o. ä., „2“ Lagen mit einigen Angeboten in erreichbarer Nähe und „3“ eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit entsprechender Angebote.

Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen

Die Wertung dieses Kriteriums berücksichtigt, inwieweit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bereits vorhanden bzw. in welcher Entfernung diese erreichbar sind.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

Hierzu zählen Kindergärten, Schulstandorte, Versammlungsräume, Freizeit- und Sporteinrichtungen, Geschäfte, Dienstleister usw.

Beeinträchtigung durch Emissionen angrenzender Nutzungen

Das Kriterium betrachtet die Nähe zu benachbarten Nutzungen, von denen potenziell Emissionen, wie Lärm, Gerüche oder Schadstoffe, ausgehen. Hierunter fallen z.B. Industrie- und Gewerbegebiete, intensive landwirtschaftliche Nutzungen oder Rohstoffgewinnung. „1“ bezeichnet eine starke Nähe zu emissionsstarken Nutzungen, „2“ kennzeichnet Lagen mit Nähe zu einigen emissionsstärkeren Nutzungen oder emissionsstraken Nutzungen in Randlage und „3“ eine Lage ohne nennenswerte Nähe zu emissionsstarken Nutzungen.

Ausrichtung / Besonnung:

Die Wertung dieses Kriteriums berücksichtigt die Ausrichtung des Gebietes und die damit einhergehende Wohnqualität. So ist mit Blick auf die Besonnung ein flach ansteigender Südhang für Wohnnutzungen besser geeignet als ein sehr steil ansteigender Nordhang, der zudem auch die energetische Nutzbarkeit durch PV-Anlagen einschränkt. „1“ bezeichnet eine überwiegende Nord-Ausrichtung, „2“ kennzeichnet Lagen mit guter Ausrichtung oder unterschiedlich guten Lagen und „3“ eine weitestgehend optimale Süd-Ausrichtung.

Lärm:

Die Wertung des Kriteriums berücksichtigt die Lärmbelastung der Gebiete durch Straßen- und Bahnlärm. Grundlegende Daten liefert der Lärmviewer Hessen. „1“ bezeichnet eine Lärmbelastung von mehr als 65 dB, „2“ kennzeichnet eine Lärmbelastung zwischen 55 und 65 dB, während mit „3“ eine Lärmbelastung von unter 55 dB gekennzeichnet ist.

Einfügung ins Landschaftsbild

Bei diesem Kriterium wird eine erste Einschätzung getroffen, inwieweit eine Bebauung des Gebietes geeignet ist, bestehende wertvolle Landschaftsräume zu tangieren oder zu zerschneiden oder auch durch die Fernwirkung das Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen. „1“ bezeichnet eine Lage bei der zu erwarten ist, dass eine Bebauung das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigt, „2“ kennzeichnet Lagen, bei denen der Eingriff moderat ausfällt und „3“ Lagen, die durch ihre bauliche Vorprägung oder die Topographie erwarten lassen, dass sich eine Bebauung im Wesentlichen ins Landschaftsbild einfügt.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung:

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ100) ist nach § 78 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem

Baugesetzbuch untersagt. Außerdem gelten seit der Novellierung des WHG im Jahr 2018 für die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78b in Risikogebieten außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete besondere Pflichten. In diesen Gebieten ist eine Bauleitplanung nur unter Berücksichtigung des Schutzes von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zulässig; zudem kann eine hochwasserangepasste Bauweise verlangt werden. Dieses Kriterium dient der Bewertung der Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken.

Schutzgut Umwelt

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen stellt in Anbetracht des voranschreitenden Klimawandels die Stadtentwicklung vor große Herausforderungen, denen es mit Blick auf dessen Auswirkungen in der Konzeption und Planung von Entwicklungsmaßnahmen zu begegnen gilt. Im Kontext des Schutzguts Umwelt sollen daher Themen des Bodenschutzes, der Folgewirkungen für Umwelt, Artenschutz, Klima und Gewässer ebenso betrachtet werden wie die Auswirkungen potenzieller Entwicklungen auf das Landschaftsbild sowie Aspekte der Erzeugung erneuerbarer Energien.

Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie:

Dieses Kriterium dient der Bewertung der Eignung für Photovoltaik- und Solarthermie-Nutzung, die im Zuge von Siedlungsflächenentwicklungen eine zunehmende Bedeutung erfährt. Die Datenbasis der Bewertung stellt das Solarkataster Hessen der LEA LandesEnergieAgentur Hessen GmbH dar. Zu beachten ist dabei, dass dieses Kriterium nur aussagekräftig ist, wenn dabei mögliche Beschattungen (z.B. Wald), oder die spätere Bebauung beachtet wird. Beispielsweise hängt das schlussendliche Solarpotential von der Ausrichtung der Dächer ab. Gelbgrüne bis hellgelbe Einfärbungen „1“ kennzeichnen Lagen mit geringem Ertragspotenzial, gelbe bis hellorange Einfärbungen „2“ bezeichnen ein mittleres Ertragspotenzial und mittelorange bis rote Einfärbungen „3“ bezeichnen gute Bedingungen für eine Photovoltaik- und Solarthermie-Nutzung.

Schutzwürdigkeit des Bodens – Bodenschutz

Neue Baugebiete sollten mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes möglichst dort ausgewiesen werden, wo die Schutzwürdigkeit des Bodens nicht besonders hoch ist. Das Kriterium bewertet daher die Betroffenheit besonders schützenswerter Böden im Plangebiet. Bei der Bewertung wurde sich an der Karte „besonders schutzwürdige Böden“ des im Dezember 2020 beschlossenen Bodenschutzkonzeptes der Stadt Wetzlar orientiert.

„1“ bezeichnet eine Lage mit einem hohen Anteil an besonders schützenswerten Böden, „2“ kennzeichnet Lagen, die teilweise schützenswerte Böden beinhalten und „3“ Lagen, in denen sich keine oder fast keine besonders schützenswerten Lagen beinhalten.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

Eingriffe in bestehende Grünstrukturen/ Erwartbare Betroffenheit von Naturschutz- und Umweltbelangen, Artenschutz und Gewässerschutz

Unter diesem Kriterium wurde eine Bewertung vorgenommen, inwieweit bei einer Bebauung ein Eingriff in bestehende wertvolle Grünstrukturen, Schutzgebiete und / oder Biotope zu erwarten ist. Dabei wurde eine überschlägige Einschätzung anhand der Angaben im natureg-Viewer des Landes Hessen vorgenommen. „1“ bezeichnet eine Lage mit Betroffenheit von Schutzgebieten und / oder Biotopen, „2“ kennzeichnet Lagen, die augenscheinlich wertige Grünstrukturen tangieren und „3“ Lagen, die keine entsprechende Betroffenheit erkennen lassen.

Darüber hinaus finden Hinweise auf Aspekte des Gewässerschutzes und der Retentionspotenziale bei der Bewertung der Gebiete Berücksichtigung.

Die Gewichtung der Kriterien wurde vorläufig vorgenommen. Im Folgenden werden in Form von Steckbriefen die Flächen beschrieben.

Verkehr

Einen wesentlichen Faktor zur Gewährleistung gesunder und attraktiver Wohnverhältnisse stellt die verkehrliche Anbindung von Siedlungsgebieten dar. Eine gute Erreichbarkeit mit unterschiedlichen Verkehrsträgern steigert die Attraktivität eines Wohnstandorts.

Verkehrliche Erschließung:

Bezogen auf die verkehrliche Erschließung soll eine Einschätzung der Möglichkeit einer Anbindung an bestehende existierende Verkehrsflächen bspw. in Verlängerung bestehender Straßen getroffen werden. Das Vorhandensein einer Anschlussmöglichkeit an das städtische Straßennetz wird dabei besonders positiv bewertet, da sich aus diesem Umstand heraus ein geringerer Abstimmungsaufwand mit anderen Straßenbaulasträgern ergibt und damit eine potenzielle Flächenentwicklung zeitlich begünstigt werden kann.

Verkehrliche Anbindung (MIV)

Die Wertung dieses Kriteriums berücksichtigt, wie gut das zu erschließende Gebiet an das vorhandene Straßennetz anzubinden ist. Gebiete, die nur über andere Wohngebiete ohne Sammelstraße erschlossen werden können, sind hier schlechter zu bewerten, als Gebiete, bei denen bereits jetzt eine Sammelstraße angrenzt. Anbindungen auf freier Strecke an das klassifizierte Straßennetz bedürfen der Genehmigung von Hessen Mobil. Zudem sind hier höhere Anforderungen an Steigung, Fahrbahnbreiten etc. zu beachten.

Verkehrliche Anbindung (ÖPNV)

Neben der verkehrlichen Anbindung für den motorisierten Individualverkehr berücksichtigt dieses Kriterium, wie gut ein Potenzialgebiet an das bestehende ÖPNV-Netz angeschlossen ist bzw.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

werden kann. Hierbei wird die Nähe zu Bushaltestellen (300 m Radius) und Bahnhöfen des schienengebundenen Nahverkehrs betrachtet. Zudem wird die Leistungsfähigkeit und Taktung des Busliniennetzes im Bestand dahingehend betrachtet, wie gut eine Anbindung ans Innenstadtzentrum bzw. den Bahnhof Wetzlar gewährleistet werden kann und ob ggf. Möglichkeiten zur Netzerweiterung bestehen.

Verkehrliche Anbindung (Rad)

Neben der MIV- und ÖPNV-Anbindung spielt die Frage der verkehrlichen Anbindung hinsichtlich des Radverkehrs aufgrund steigender Nutzerzahlen und eines zunehmenden Infrastrukturausbaus eine bedeutende Rolle, die es im Zusammenhang mit der künftigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen und im Hinblick auf die betrachteten Potenzialgebiete zu bewerten gilt. Von Bedeutung für diese ist dabei die Nähe zu übergeordneten – sowohl existierenden als auch geplanten – Radverkehrsverbindungen, unter Berücksichtigung des Rad- und Fußverkehrskonzept der Stadt Wetzlar.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Jede städtebauliche Entwicklung setzt die Aktivierbarkeit potenzieller Flächen voraus. Diese gilt es anhand liegenschaftsbezogener und topographischer Aspekte zu bewerten. Darüber hinaus stellen Fragen der verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten und Fragen der Bereitstellung von infrastruktureller Grundversorgung wesentliche Entwicklungsvoraussetzungen bzw. Gelingensbedingungen für potenzielle städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen dar.

Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser)

Anhand der Entfernung zu bestehenden Versorgungsleitungen und der Topographie wird eine grobe Einschätzung zur Wirtschaftlichkeit zu schaffender Versorgungsanschlüsse getroffen. Die grundsätzliche Möglichkeit der Schaffung ist jedoch in jedem Fall gegeben.

Die Bewertung „1“ kennzeichnet eine große Entfernung und ggf. bewegte Topographie zu Versorgungsleitungen, „2“ bewertet eine mittlere Entfernung und ggf. durchschnittlich bewegte Topographie. Mit „3“ sind Potenzialgebiete bewertet, die eine in unmittelbarer Nähe vorhandene Versorgungsleitungsinfrastruktur und eine plane Topographie aufweisen.

Die Einschätzung zum Abwasser erfolgte unter Beteiligung des Tiefbauamtes. Auf eine Bewertung der Wärme und Stromversorgungsmöglichkeiten wurde verzichtet, da zu diesem Zeitpunkt keine standortbezogenen Unterschiede innerhalb des Stadtgebietes ermittelt werden konnten: Es liegen keine Daten vor, aus denen differenzierte Unterschiede bei den Möglichkeiten der Sicherung der Stromversorgung im Stadtgebiet abgeleitet werden können. Die Rahmenbedingungen für die mögliche Entwicklung des Fernwärmenetzes sind derzeit nicht abschätzbar. Für die Entwicklung von Gebieten mit BHKW-Anlagen und Nahwärmeanschlüssen spielt zudem die Art und Weise der Grundstücksvergabe und -entwicklung zudem eine größere Rolle, als der Standort.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

Anteil städtischer Grundstücke / Entwicklungsmöglichkeit

Voraussetzung für eine Gebietsentwicklung sollte ein hoher städtischer Flächenanteil sein. Das Kriterium berücksichtigt daher die vorhandenen prozentualen städtischen Flächenanteile im Baugebiet. Ziel der Bewertung ist die Einschätzung, wie schwer und zeitaufwändig die Realisierung des Baugebietes vor dem Hintergrund durchzuführender Grundstücksankäufe und / oder Umlegungen potenziell ist.

Die Bewertung „1“ entspricht einem zu erwartenden hohem Entwicklungsaufwand, „2“ einem mittleren Entwicklungsaufwand und „3“ einem geringeren Entwicklungsaufwand. Unter „2“ wurden auch Flächen gefasst, bei denen der Flächenanteil der Stadt zwar nicht hoch ist, aber nur wenige institutionelle Eigentümer vertreten sind, bei denen eine partnerschaftliche Zusammenarbeit erwartet werden kann.

Parzellierung / Anzahl Eigentümer

Das Kriterium bewertet die vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsstrukturen ebenfalls mit Blick auf die Einschätzung, wie schwer und zeitaufwändig die Realisierung des Baugebietes vor dem Hintergrund durchzuführender Grundstücksankäufe und / oder Umlegungen potenziell ist. Die Bewertung „1“ entspricht daher einer sehr kleinteilig parzellierten Eigentumsstruktur der Lage, wohingegen „3“ auf der anderen Seite das Auftreten weniger großer Parzellen beschreibt, die nur wenigen Eigentümern gehören.

Siedlungsstrukturelle Anbindung

Aus städtebaulicher Sicht ist es erstrebenswert, bei der Ausweisung neuer Wohngebiete an bestehende Gebiete anknüpfen zu können. Arrondierungen bestehender Siedlungslagen einschließlich der Anknüpfungsmöglichkeiten an bestehende Infrastrukturen sowie gewachsene soziale Strukturen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs sollen daher der Vorzug gegeben werden vor der Neuausweisung von Gebieten ohne Anbindung an bestehende Siedlungslagen. „1“ bezeichnet eine schlechte, „2“ bezeichnet eine ausreichende bis gute und „3“ eine sehr gute siedlungsstrukturelle Anbindung.

Potenzial für verdichteten Wohnungsbau

Nicht alle Gebiete sind gleich gut für verdichteten und damit flächenschonenderen Wohnungsbau geeignet. Siedlungsentwicklung sollte grundsätzlich idealerweise vor allem in Bereichen stattfinden

- die über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügen,
- die also nicht nur mit dem KFZ angemessen erreicht werden können,
- die eine Nähe zu möglichst fußläufig erreichbaren sozialen Infrastrukturen und Nahversorgungseinrichtungen sowie potenziellen Arbeitsorten aufweisen und die
- möglicherweise selber ein Potenzial zur Umsetzung eines nutzungsgemischten Quartieres bieten.

Dies gilt umso mehr, wenn eine Konzentration von Wohneinheiten pro Hektar stattfinden soll. In der Regel sollte darüber hinaus mit Blick auf das Konfliktpotenzial mit angrenzenden Ortslagen nicht schwerpunktmäßig dort eine Konzentration stattfinden, wo die überörtliche Erschließung nur durch bestehende Wohnstraßen und Ortslagen hinweg erfolgen kann oder aufgrund einer geringer verdichteten Ortsrandlage größere Eingriffe ins Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Insgesamt werden durch dieses Kriterium somit teilweise bereits betrachtete Kriterien (Verkehrliche Anbindung z. B.) nochmals hervorgehoben und deren Gewichtung gestärkt.

Topographie des Gebietes / Bebaubarkeit:

Die Wertung dieses Kriteriums berücksichtigt die topographischen Verhältnisse des jeweiligen Gebietes insofern, als dass topographisch stark bewegte Flächen, z.B. durch Gräben, Einschnitte, Wasserläufe, Bodenwellen, Erhebungen, Vertiefungen usw. nicht nur während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen, sondern vor allem auch bei der späteren Errichtung der Wohnhäuser höhere Kosten verursachen, als topographisch gleichmäßig geformte Flächen. „1“ bezeichnet topographisch stark bewegte Lagen, „2“ kennzeichnet Lagen mit mäßig bewegter Topographie und „3“ gleichmäßig geformte Flächen.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

Cluster	Kriterium	Bewertung
Schutzgut Mensch	Nähe zu bestehender Nahversorgungsstruktur	1 keine fußläufige Erreichbarkeit
		2 einige Angebot in erreichbarer Nähe
		3 sehr gute fußläufige Erreichbarkeit
	Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen	1 große Entfernung
		2 mittlere Entfernung
		3 geringe Entfernung
	Beeinträchtigung durch Emissionen angrenzender Nutzungen	1 starke Nähe zu emissionsstarken Nutzungen
		2 Nähe zu einigen emissionsstärkeren Nutzungen
		3 ohne Nähe zu emissionsstarken Nutzungen
	Ausrichtung / Besonnung	1 überwiegende Nord-Ausrichtung
		2 gute Ausrichtung oder unterschiedlich guten Lage
		3 weitestgehend optimale Süd-Ausrichtung
Schutzgut Umwelt	Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie	1 Belastung von mehr als 60 dB
		2 Belastung zwischen 55 und 60 dB
		3 Belastung unter 55 dB
	Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung	1 hohes Risiko
		2 mittleres oder teilweise vorhandenes Risiko
		3 geringes Risiko
	Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie	1 geringes Ertragspotenzial
		2 mittleres Ertragspotenzial
		3 großes Ertragspotenzial/gute Bedingungen
	Schutzwürdigkeit des Bodens – Bodenschutz	1 schützenswerte Böden
		2 teilweise schützenswerte Böden
		3 keine schützenswerten Böden
	Einfügung ins Landschaftsbild	1 starke Beeinträchtigung
		2 moderate Beeinträchtigungen
		3 geringe Beeinträchtigungen
Verkehr	Verkehrliche Anbindung (MIV)	1 hohe Betroffenheit
		2 moderate Betroffenheit
		3 geringe Betroffenheit
	Verkehrliche Anbindung (ÖPNV)	1 ungenügende bis mangelhafte Anbindung
		2 befriedigende Anbindung
		3 gute bis sehr gute Anbindung
	Verkehrliche Anbindung (Rad)	1 ungenügende bis mangelhafte Anbindung
		2 befriedigende Anbindung
		3 gute bis sehr gute Anbindung
Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen	Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser)	1 große Entfernung und bewegte Topographie
		2 moderate Entfernung und moderat bewegte Topographie
		3 geringe Entfernung und plane Topographie
	Anteil städtischer Grundstücke/ Entwicklungsmöglichkeit	1 geringer Anteil
		2 moderater Anteil
		3 hoher Anteil
	Parzellierung/Anzahl Eigentümer	1 kleinteilige Parzellierung und hohe Eigentümerzahl
		2 moderate Parzellierung und Eigentümerzahl
		3 geringe Parzellierung und wenige Eigentümer
	Verkehrliche Erschließung	1 hoher Erschließungs- und Abstimmungsaufwand
		2 moderater Erschließungs- und Abstimmungsaufwand
		3 geringer Erschließungs- und Abstimmungsaufwand
	Siedlungsstrukturelle Anbindung	1 schlechte Anbindung
		2 ausreichende bis gute Anbindung
		3 sehr gute Anbindung
	Potenzial für verdichteten Wohnungsbau	1 geringes Potenzial
		2 mittleres Potenzial
		3 hohes Potenzial
	Topographie des Gebiets/Bebaubarkeit	1 stark bewegte Topographie
		2 mäßig bewegte Topographie
		3 planes Gelände

BEREICH KERNSTADT

Steckbrief „Blankenfeld II“, „Blankenfeld III“, „Blankenfeld IV“, „Blankenfeld V“, „Blankenfeld VI“, „Blankenfeld VII“

Stadtteil: Kernstadt

Größe: ca. 48,8 ha

FN: Landwirtschaftliche Fläche (Einleitungsbeschluss zur Änderung wurde gefasst)

Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung Planung („Blankenfeld V“ teilweise)

Insbesondere die nordöstlich an das Wohngebiet Blankenfeld angrenzenden Flächen (Blankenfeld II, III und IV) erscheinen gut geeignet, um dort einen wesentlichen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung für gesamtstädtische Bedarfe zu setzen. Die Flächen werden momentan ackerbaulich genutzt.

Während im Planbereich „II“ ein Großteil der Flächen sich im städtischen Eigentum befindet, stellt sich die Situation in den übrigen Bereichen etwas schlechter da, wobei auch hier der städtische Grundbesitz insgesamt betrachtet nicht gering ist. Eher kleinteilige Parzellenstrukturen mit stärker heterogenen Eigentumsstrukturen befinden sich im Bereich *Münchholzhauserfeld* und *An der Pfingstweise*, im Planbereich „IV“.

Die Fläche „Blankenfeld II“ kann als Arrondierung zwischen den Wohngebieten Blankenfeld und Büblingshausen begriffen werden und ist daher siedlungsstrukturell gut eingebunden. Sinnfällig erscheint auch eine Erweiterung des Siedlungsrandes entlang des bestehenden Wirtschaftsweges und der historischen Wegeverbindung östlich des Bereichs „Blankenfeld III“ vis a vis zum Leitzpark. Die Bereiche „Blankenfeld IV“ und „Blankenfeld V“ können dagegen nicht mehr nur als bloße Arrondierungen angesehen werden.

Die Erschließung der Fläche „Blankenfeld II“ kann jedoch nur über die bestehenden Baugebiete erfolgen, was eine zusätzliche verkehrliche Belastung dieser Gebiete bedeuten würde. Idealerweise müsste die Erschließung der Fläche über die Fläche der potenziellen Baugebietsfläche für das Baugebiet „Blankenfeld III“ erfolgen. Es ist anzumerken, dass insbesondere der südliche Teil der Fläche „Blankenfeld II“ mit Blick auf die Besonnung und die Topographie etwas weniger gut geeignet erscheint, als die nördlich daran anschließenden Bereiche. Insbesondere die Flächen „Blankenfeld III“, „Blankenfeld IV“ und „Blankenfeld V“ sind mit ihren leichten Südwest-Gefälle hinsichtlich Besonnung und Erschließung für die Siedlungsentwicklung gut geeignet. Zur Erschließung sollte geprüft werden, ob an den bestehenden Kreisverkehr angeknüpft werden kann. Weitere Erschließungsoptionen an die Landesstraße 3451 sind in Auseinandersetzung mit Hessen Mobil zu eruieren.

Perspektivisch ist ein straßenbegleitender Radweg entlang der L3451 vorgesehen, dessen Entwicklung jedoch bei Hessen Mobil liegt. Bereits jetzt verläuft der Wirtschaftsweg nach Münchholzhausen (Hauptroute H3 im Rad- und Fußverkehrskonzept). Das Rad- und Fußverkehrskonzept erkennt auf dem Gebiet von Blankenfeld II-V zudem eine Netzlücke, die den Leitzpark mit dem Radweg nach Münchholzhausen (H3) verbindet. Das Gebiet weist Gefälle auf.

Im Übergang zur Landesstraße sind Lärmschutzbelange zu berücksichtigen. Hier eignet sich daher u. U. auch die Ausweisung eines Mischgebietes. Bei den Flächen handelt es sich insgesamt im Wesentlichen um Acker- und Grünlandflächen. Streuobststrukturen nehmen nur einen untergeordneten Anteil ein. Deren städtebaulichen Integrationsmöglichkeiten wären zu prüfen.

Die Fläche mit der Bezeichnung Blankenfeld VI“ ist weniger ideal: Der sich hier befindliche Aussiedlerhof, die südl. gelegenen Gehölzstrukturen und die Randlage zu dem auf einer Anhöhe gelegenen Wald, zu dem das Gebiet nach Süden hin topographisch abfällt (Besonnung) sowie die insgesamt geringere siedlungsstrukturelle Einbindung können als mögliche entwicklungshemmende Faktoren betrachtet werden. Die mit „Blankenfeld VII“ bezeichneten Flächen, die unmittelbar nördlich von Büblingshausen angrenzen, könnten zwar noch durch die bestehende regionalplanerischen Ausweisungen abgedeckt sein, sind aber mit Blick auf die Lage, die Topographie sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen vollkommen ungeeignet für die Siedlungsentwicklung und sollten zukünftig auch nicht als Erweiterungspotenzial angesehen werden.

Im Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar weisen einzelne Flächen im Bereich „Blankenfeld II“ und „Blankenfeld VI“ eine hohe bis sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen auf. Die übrigen Flächen umfassen Bereiche mit einer überwiegend mittleren Bodenfunktionsbewertung.

In Bezug auf die Betroffenheit von natur- und artenschutzfachlichen Belangen ist das Vorhandensein zu berücksichtigender Vogelarten wie Rebhuhn und Feldlerche sowie Amphibien zu beachten. Kleinere gesetzlich geschützte Biotopen und Streuobstwiesen befinden sich in den Bereiche „Blankenfeld II“, „Blankenfeld III“ und „Blankenfeld IV“ und „Blankenfeld VI“. Insbesondere im Bereich „Blankenfeld VI“ im Süden und „Blankenfeld VII“ befinden sich umfangreichere gesetzlich Geschützte Biotope und Streuobstwiesen.

Das Gebiet bietet zudem aus sich heraus eine ausreichende Größe, um durch die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Supermarktes die ansonsten im Umfeld bisher nicht vorhandene und in den angrenzenden Gebieten kaum sichergestellte Nahversorgung zu verbessern. Die fußläufige Erreichbarkeit zu zahlreichen Schulen spricht für eine gute soziale Infrastruktur in der Umgebung.

Insbesondere die Bereiche „Blankenfeld II – V“ eignen sich aus städtebaulicher Perspektive sehr gut für die Siedlungsentwicklung, auch wenn die Bereiche „Blankenfeld IV“ und „Blankenfeld „V“ nicht mehr als Arrondierung der Siedlungslage anzusehen sind. Dies gilt weniger für den Bereich „Blankenfeld VI“ und nicht für den Bereich „Blankenfeld VII“.

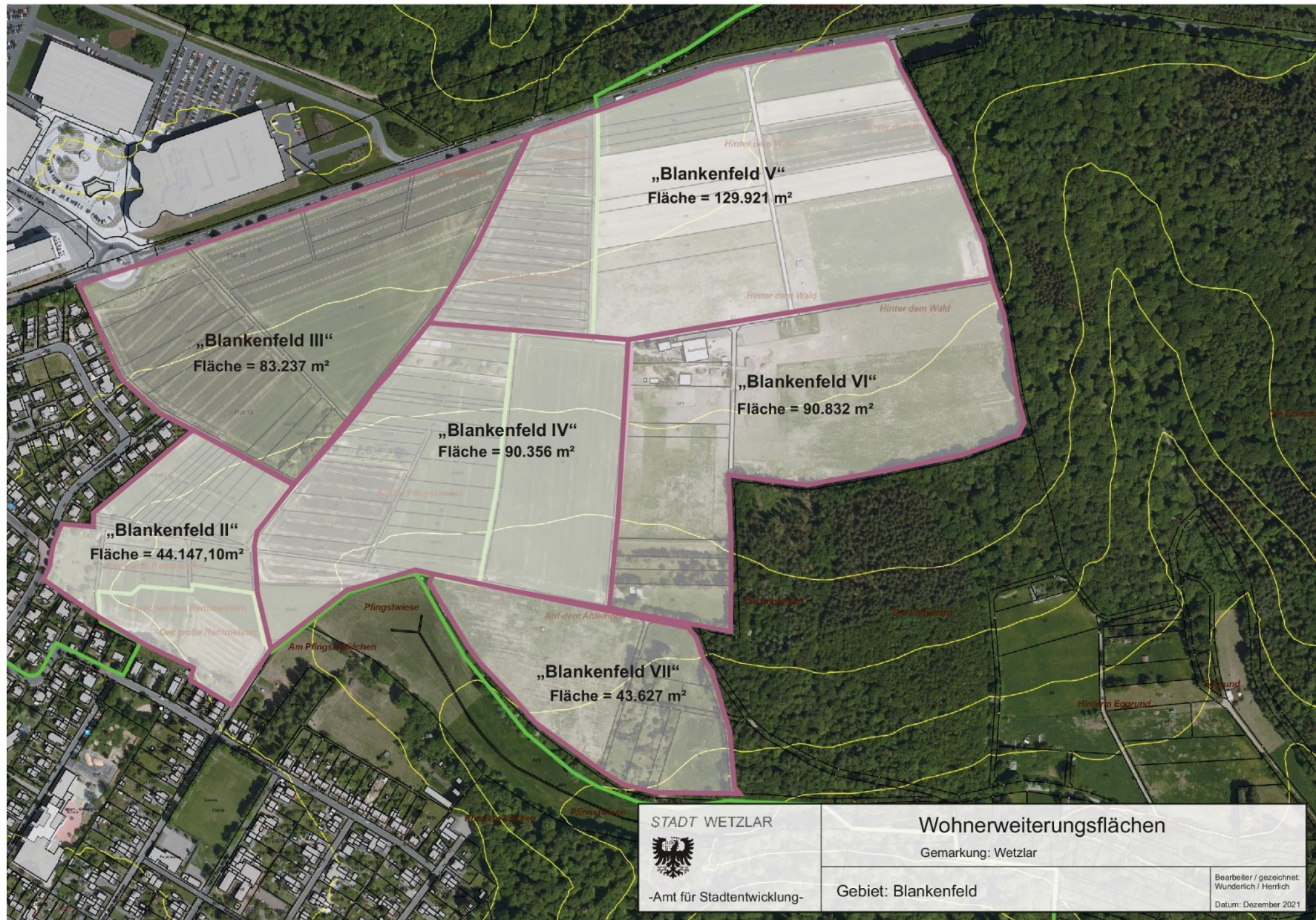
Das ÖPNV-Angebot ist im Bereich des südlichen Blankenfelds vorhanden und gut, die dort befindlichen Haltestellen befinden sich aber nicht mehr in zumutbarer fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Das Plangebiet selbst wird durch die Linie 11 tangiert, mit einer Haltestelle im Bereich „Am Leitzpark“. Eine Ausweitung des Angebotes in diesem Bereich sowie die Möglichkeit der Integration der Linienführung der Linie 11 durch das neue Quartier wäre zu prüfen. In diesem Zuge erscheint auch ein zweiter verkehrlicher Anschluss des Gebietes an die L3451 zwingend erforderlich.

Aufgrund der Flächengröße und der Nähe einerseits zu den nördlich angrenzenden, großmaßstäblicheren Siedlungsstrukturen und andererseits zu den südwestlich angrenzenden kleinmaßstäblichen Einfamilienhausgebieten bietet sich eine differenzierte Entwicklung zu einem

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

hinsichtlich Bebauungs- und Nutzungsstruktur heterogenen Quartiers mit eigenem Profil an. Dabei sollte eine vermittelnde Bebauung angestrebt werden. Eine stärker verdichtete, urbane Bebauung ist in Teilbereichen vorstellbar.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022



Steckbrief „Am alten Galgen I“ und „Am alten Galgen II“

Stadtteil: Kernstadt

Größe: ca. 3,2 / 2,8 ha

FNP: Landwirtschaftliche Fläche

Regionalplan: Vorranggebiet / Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Die ackerbaulich genutzte Flächen „Am Galgen I“ grenzt unmittelbar im Westen an das Neubaugebiet „Am Lahnberg“ und dem Wohngebiet am Lerchenweg an und die Fläche „Am Galgen II“ im Osten an die Straße „Brückenborn“. Die Flächen sind daher siedlungsstrukturell gut angebunden. Auch mit Blick auf die mit Blick auf die Besonnung sehr gute Süd-West-Ausrichtung des Baugebietes sowie die landschaftliche Lage mit attraktivem Fernblick ist anzunehmen, dass an dieser Stelle des Stadtgebietes eine attraktive, hochwertige Wohnlage für gering verdichtete Einfamilienhäuser entwickelt werden könnte.

Die Lage an der Kuppe des Lahnbergs und der derzeit noch vorhandene Fernblick über das Gebiet hinweg, auf den auch oberhalb der Fläche angrenzend, am Rande des Goetheweges ein Goethe-Denkmal mit entsprechenden Zitaten verweist, spricht hingegen dafür, dass es sich hinsichtlich der Einfügung der Siedlung ins Orts- und Landschaftsbild um eine stark konfliktträchtige Lage handelt.

Zwar liegt der städtische Grundbesitz nur bei ca. 12 %, die Parzellierung der Flächen ist aber recht großgliedrig; viel Grundstücke gehören der Robert Bosch GmbH.

Die Flächen liegen nicht in Nähe zu vorhandenen sozialen Infrastrukturen und Nahversorgungseinrichtungen. Die Topographie verhindert zudem eine einfache fußläufige Erreichbarkeit vorhandener Einrichtungen in weiterer Entfernung. Auch die Anbindung, sowohl für den motorisierten Individualverkehr, als auch den Öffentlichen Personennahverkehr ist schlecht. Eine Busanbindung existiert am östlichen Rand des Gebiets im Rahmen der Buslinie 18, in sporadischer unregelmäßiger Taktung. Zur Gewährleistung eines adäquaten Angebotes wäre eine Erweiterung des ÖPNV-Angebotes erforderlich.

Derzeit ist hier keine Anbindung an das Radnetz gegeben und auch im Rad- und Fußverkehrskonzept nicht vorgesehen. Die topographische Lage erschwert eine Radanbindung.

Die Erschließung könnte über den Ausbau des südwestlich der Fläche verlaufenden Wirtschaftsweges „Am Feldkreuz“ oder von der Straße „Am Brückenborn“ aus erfolgen. Durch einen Ausbau der Straße „Am Feldkreuz“ könnten die südlich daran angrenzenden Grundstücke am Lerchenweg von Norden aus erschlossen werden. Dies träfe grundsätzlich auf einen Bedarf, da derzeit der Trend dazu besteht, die sehr breiten Grundstücke Am Lerchenweg zwecks zusätzlicher Bebauung zu teilen. Die Erschließung wäre somit nicht nur einseitig. Die weitere verkehrliche Anbindung an die überörtliche Funktionen wahrnehmenden Straßen (Haarbachstraße / Philosophenweg) würde dann eher suboptimal über die Erschließungsstraßen angrenzender Wohngebiete erfolgen, mit ihren eng ausgebauten Straßen („Brückenborn“ und „Wahlheimer Weg“). Über die ausgebauten Straße „Am Feldkreuz“ könnte allerdings auch umgekehrt den westlich

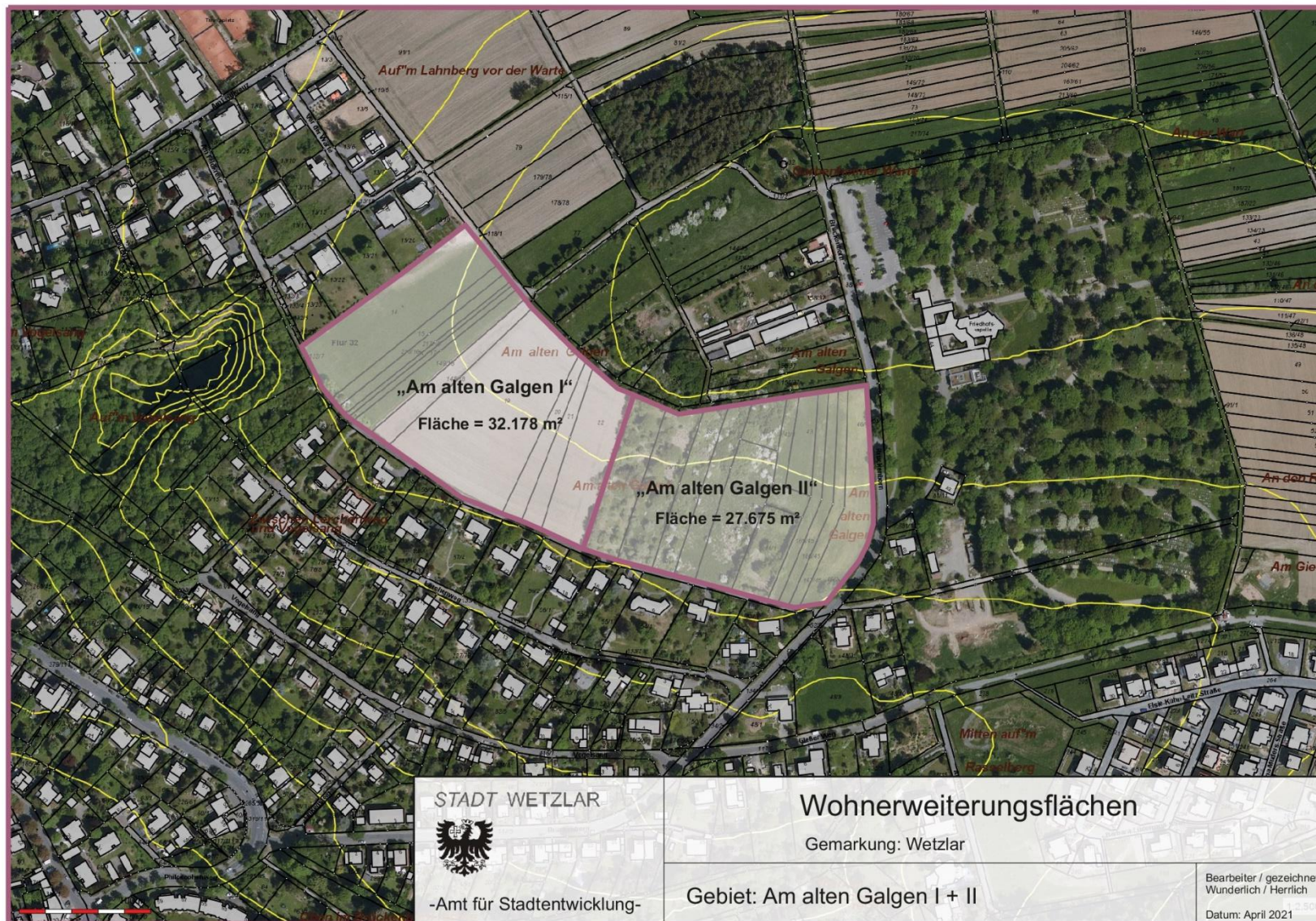
Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

angrenzenden Wohngebieten eine zweite Anbindung über die Straße „Brückenborn“ verschafft werden, was den Knotenpunkt am Goethebrunnen entlasten würde.

Die Fläche „Am Galgen II“ verfügt über umfangreiche Gehölzbestände, deren besondere Schutzwürdigkeit vor Entwicklung des Gebietes zu prüfen wäre.

In der Gesamtbetrachtung ist das Gebiet nur bedingt und mit starken Einschränkungen zur Siedlungsentwicklung und nicht zur Entwicklung eines verdichteten Wohngebietes geeignet.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022



Steckbrief „Helm’sches Grundstück / Pfungswäldchen“

Stadtteil: Kernstadt

Größe: ca. 1,7 ha

FNP: gemischte Baufläche geplant

Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung Bestand

Aus städtebaulicher Sicht stellt die Fläche im Stadtgebiet eines der besten Potenziale zur Siedlungsentwicklung dar. Es handelt sich hierbei um eine in die umgebende Siedlungsstruktur optimal eingebettete Wiesenfläche in städtischem Eigentum. Die Erschließung müsste über die unmittelbar angrenzende Landesstraße, ggf. vis a vis zur Virchowstraße erfolgen. Die infrastrukturelle Anbindung an soziale Infrastrukturen und Einrichtungen zur Nahversorgung ist aufgrund der Nähe zu den Schulen in Büblingshausen und im Blankenfeld, zum Schulzentrum sowie zu den umfangreichen Nahversorgungseinrichtungen im benachbarten Gewerbegebiet Hörnsheimer Eck optimal. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebiet befindet sich die Haltestelle „Frankfurter Straße“. Dort verkehren in regelmäßigen Takt mehrere Buslinien und binden das Gebiet gut an das Stadtzentrum an. Die Fläche eignet sich aufgrund des Grundsätzlich heterogenen Umfeldes für moderat verdichtete Formen des Wohnungsbaus (2 - 3,5 Geschosse), ggf. auch zur Ausweisung eines Mischgebietes.

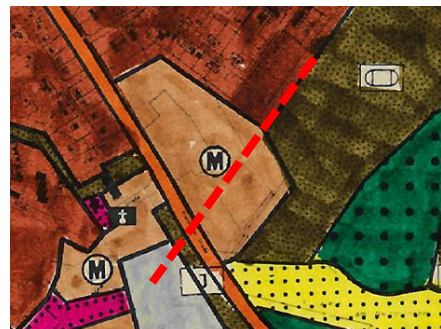
Das Gebiet liegt an der Hauptroute H5, wobei hier eine Radwegeführung im Seitenraum vorhanden ist. Das Gebiet weist keine Steigungen auf.

Wesentliches Entwicklungshemmnis stellt die temporäre Funktion der Fläche als Stellplatzfläche für den Festplatz Finsterloh dar. Sofern anderweitige Stellplatzmöglichkeiten zur Verfügung stünden oder auch eine temporäre Doppelnutzung der Stellplätze des angrenzenden SB-Warenhauses möglich wäre, sprächen aus städtebaulicher Sicht wenige Gründe gegen eine Entwicklung der Fläche.

Die Bodenfunktionsbewertung der Flächen weist eine geringe Gesamtbewertung auf.

Das Umfeld bietet aus städtebaulicher Sicht sowohl Anknüpfungspunkte zum Einfamilienhausbau als auch zur Realisierung von moderat verdichteten Wohnformen sowie (Miet-) Wohnungsbau, insbesondere zur Frankfurter Straße hin.

Hinweis: Die im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar dargestellte Mischgebietsfläche ist größer, als die vorliegend als Potenzialfläche betrachtete. Die süd-östlich angrenzenden Bereiche wurden aufgrund der dortigen Topographie, des Grünbestandes und zur Schaffung einer nachvollziehbaren Arrondierung mit dem Siedlungsrand von Büblingshausen aus der Betrachtung ausgenommen:



Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022



Steckbrief „Auf‘m Köpplischen Driesch I“ und „Auf‘m Köpplischen Driesch II“

Stadtteil: Kernstadt – Niedergirmes

Größe: ca. 2,4 ha / 6,7 ha

FNP: Landwirtschaftliche Fläche

Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung Planung

Bei der Fläche „Auf‘m Köpplischen Driesch“ handelt es sich um einen Südhang mit vor allem Grünland und starkem Gefälle, südlich des Simbergs.

Der städtische Anteil der Grundstücke an der Gesamtfläche beträgt ca. 25 %, die sich im Wesentlichen im Bereich „Auf‘m Köpplischen Driesch II“ befinden. Die Fläche ist ansonsten kleinteilig parzelliert mit einigen größeren Anteilen institutioneller Eigentümern, insbesondere im Westen der Fläche „Auf‘m Köpplischen Driesch II“.

Zur Erschließung des Gebietes kann im Osten gut an die Naunheimer Straße und im Süden an die Straße „Im Kleinfeld“ angeknüpft werden. Grundsätzlich ist dabei auch die Fortführung der Straße einschließlich Anknüpfung an die Waldgirmeser Straße denkbar. Dies böte auch den Bewohnern der Naunheimer Wohngebiete eine schnellere Anbindung an die überörtlichen Straßen in Niedergirmes und an das Nahversorgungszentrum an der Naunheimer Straße. Die starke Topographie der Fläche, insbesondere in den südlichen Bereichen zur Waldgirmeser Straße hin, sorgt allerdings dafür, dass der Straßenverlauf der potenziellen Erschließungsstraße zwangsläufig sehr steil ausfallen wird. Auch die Bebaubarkeit des Gebietes wird durch die Topographie anspruchsvoller (Terrassierung, Stützmauern etc.). Die ganz südlichen Bereiche mit der Flurbezeichnung „Ober der Rainweide“ sind darüber hinaus durch starken Gehölzbewuchs geprägt. Insbesondere im Nordosten und ganz im Osten der Fläche befinden sich zudem umfangreichere Streuobstbestände. Für die genannten Gehölz- und Streuobstbestände liegen entsprechend Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotop vor. Diese Grünstrukturen lassen sich nicht gut städtebaulich integrieren, so dass ein nicht unerheblicher Eingriff in den Naturraum sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten ist. Leider wurde aus nicht geklärten Gründen eine offenbar ursprünglich geplante Anschlussoption an die Dorlarer Straße im Bereich Dorlarer Straße 7 durch ein Wohnhaus verbaut, die zumindest eine Erschließung ohne Inanspruchnahme des Bereichs „Ober der Rainweide“ (ganz im Süden) ermöglicht hätte.

Die Erschließung für den ÖPNV ist mangelhaft. Die einzige teilweise im Einzugsgebiet gelegene Bushaltestelle „Am Simberg“ befindet sich südlich des Gebietes. Der nördliche Bereich des Gebietes liegt nicht mehr in angemessener fußläufiger Entfernung. Der Wetzlarer Bahnhof wird über die einmal stündlich verkehrende Buslinie 240 oder über eine weitere Verbindung mit Umstieg angebunden. Im Süden knüpft die Potenzialfläche an die Rad-Nebenroute „Naunheimer Straße“ an und in ca. 400m Entfernung verläuft der Lahnradweg. Allerdings besteht ein sehr starkes Nord-Süd-Gefälle.

Da es ein zentrales Ziel der Siedlungserweiterung aus Naunheimer Sicht ist, einhergehend mit der Gebietsentwicklung eine Anbindung der Straße „Im Kleinfeld“ an die überörtlichen Straßen in

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

Niedergirmes zu ermöglichen, wurde das Gebiet „Auf'm Köpplischen Driesch I“ so abgegrenzt, dass eine entsprechende Anbindung berücksichtigt werden kann, trotz der ungünstigen Topographie und des Grünbestandes im Süden des Gebietes. Wünschenswerter wäre die Möglichkeit der südlichen Anbindung an die Dorlarer Straße über den bestehenden „Stummel“ im Bereich der Dorlarer Straße 7, an den jedoch aufgrund des sich dort befindlichen bebauten Wohngrundstückes nicht angeschlossen werden kann. Sofern sich Ankaufoptionen böten, sollten diese stadtseitig genutzt werden. Von einer größeren Lösung („Auf'm Köpplischen Driesch II“) sollte vor dem Hintergrund des Grünbestandes und dem Eingriff ins Landschaftsbild Abstand genommen werden.

Die Böden sind auf über der Hälfte der Fläche besonders schutzwürdig. Insbesondere gilt dies für die Bereiche im Nordosten und Süden der Fläche.

Die infrastrukturelle Einbindung ist mit Blick auf die Nahversorgung aufgrund der räumlichen Nähe zum Nahversorgungszentrum Niedergirmes (u. a. Rewe, Aldi-Markt), trotz der zu überwindenden Topographie, als gut zu bezeichnen.

Eine fußläufige Erreichbarkeit der Geschwister Scholl-Schule, der Werner-von-Siemens-Schule sowie der August-Bebel-Schule ist gegeben.

Eine herausragende Eignung zur Siedlungsentwicklung besteht in der Gesamtbetrachtung nicht. Eine Entwicklung des Bereichs „Köpplische Driesch II“ ist in der Gesamtbetrachtung nicht empfehlenswert.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022



Steckbrief „Wiesenborn“

Stadtteil: Kernstadt – Niedergirmes

Größe: ca. 3,2 ha

FNP: Wohnbaufläche Planung / teilw. Grünfläche „Kleingärten“)

Regionalplan: Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Aus städtebaulicher Sicht stellt die Fläche im Stadtgebiet das beste Potenzial zur Siedlungsentwicklung dar. Es handelt sich hierbei um eine vollständig in die umgebende Siedlungsstruktur eingebettete, ebene Fläche. Die Entwicklung der Fläche wäre mithin als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen, die ohne die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Fläche auskommt.

Die Eigentumsstruktur ist sehr kleingliedrig, wobei ein überwiegender Anteil an städtischen Grundstücken besteht.

Es gibt mehrere gut geeignete Anbindungsmöglichkeiten an die umliegenden Erschließungsanlagen. Ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz z. B. über die Naunheimer Straße Dammstraße (L 3285) ist gegeben. Das bestehende ÖPNV Angebot ist in diesem Bereich durch die Erreichbarkeit mehrerer Haltestellen mit mehreren Linien, die eine zügige Anbindung zum Wetzlarer Bahnhof ermöglichen sehr gut und Bedarf daher keine Erweiterung.

Es besteht eine Anbindung an das Radnetz über den Geh- und Radweg an der Dammstraße im Südwesten (Nebenroute von Bahnhof nach Naunheim. Zudem kann von diesem Weg aus der Lahnradweg erreicht werden.

Die infrastrukturelle Einbindung ist, sowohl mit Blick auf die soziale Infrastruktur als auch mit Blick auf die Nahversorgung, optimal. Die Bebauung würde auch das bestehende Nahversorgungszentrum Niedergirmes städtebaulich weiter integrieren. Städtebaulich stellt die Fläche aufgrund des heterogenen Umfeldes und der zentralen Lage insbesondere ein Potenzial für eine stärker verdichtete, urbane Bebauung dar.

Wesentliches Entwicklungshemmnis stellt die derzeitige Nutzung der Fläche durch gewachsene Freizeitgartenstrukturen sowie die überwiegend besonders schutzwürdigen Böden dar. Anhaltspunkte für die Erwartung der stärkeren Betroffenheit von Naturschutz-, Artenschutz und Umweltbelange durch Eingriffe bestehende wertvolle Grünstrukturen, Schutzgebiete und/oder Biotope liegen hingegen nicht vor, gleichwohl den bestehenden Grün- und Gehölzbeständen in den Freizeitgärten vermutlich ein gewisser ökologischer Wert zugesprochen werden muss. Hinsichtlich der Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung ergibt sich für den südlichen Bereich eine Ausweisung in den HWRMP bei HQ10 als Überflutungsfläche der Kategorie 1 „Hinter Verwallung“. Bei einem HQ100 wäre die Hälfte der Fläche überflutet.



BEREICH HERMANNSTEIN

Steckbrief „Rotenberg III“

Stadtteil: Hermannstein

Größe: ca. 3,4 ha

FNP: Wohnbaufläche Planung, Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung, Landwirtschaftliche Flächen / Aufforstungsflächen

Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung Planung

Bei dem dritten Bauabschnitt des Baugebietes Rotenberg in Hermannstein handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Südwest-Hang, der einige Gehölzstrukturen aufweist. Ein Eingriff in Schutzgebiete und / oder größere Biotope liegt jedoch nicht vor, gleichwohl auch schützenswerte Obstbaumreihen betroffen sind.

Mit Realisierung des 2. Bauabschnittes, der direkt nördlich an das Gebiet angrenzt, wäre die Fläche von drei Seiten von Bebauung umgeben. Daher erscheint eine Entwicklung der Fläche, schon mit dem Ziel der städtebaulichen Integration des 2. Bauabschnittes, mehr als sinnfällig.

Die Stadt verfügt über keinen nennenswerten Anteil an Grundbesitz, die Parzellierung ist aber großgliedrig. Eine größere Fläche gehört der evangelischen Kirchengemeinde.

Die infrastrukturelle Anbindung an soziale Infrastrukturen ist durch die Nähe zur unmittelbar südlich des Plangebietes angrenzenden Kita und die fußläufige Erreichbarkeit der Philipp-Schubert Schule als gut zu bezeichnen. Die fußläufige Erreichbarkeit von umfangreichen Nahversorgungseinrichtungen im angrenzenden Gewerbegebiet in Aßlar ist grade noch gegeben. Zur Erschließung des Gebietes kann an die geplanten Wohnstraßen des Baugebietes Rotenberg II sowie über einen Anschluss an die Straße „Am Festplatz“ angeknüpft werden. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist aufgrund der Nähe zur Landesstraße 3376, die sowohl über Wetzlarer als auch über Aßlarer Stadtgebiet zu erreichen ist und analog zu den Gebieten Rotenberg I und II, als gut zu bezeichnen. Eine gute ÖPNV-Anbindung besteht durch Nähe zur Haltestelle „Großaltenstädter Straße“ von der aus die Linien 12 und 13 in regelmäßigem Takt einen Anschluss an den Wetzlarer Bahnhof ermöglichen. Dies gilt insbesondere für den Bereich „Rotenberg III“, während bei den bisherigen Bauabschnitten die bestehenden Bushaltestellen nicht mehr in angemessener fußläufiger Entfernung erreichbar sind. Ein Ausbau des Angebotes erscheint unwahrscheinlich. Die Potenzialfläche liegt in etwa 600m Entfernung zur Rad-Hauptroute H10 (nach Blasbach) und H9 (nach Aßlar) und ist damit nicht direkt an das Radwegenetz angebunden.

Insbesondere aufgrund der angrenzenden Einfamilienhausstrukturen und der topographischen Lage eignet sich die Fläche, trotz adäquater Anbindung und vorhandener sozialer und Nahversorgungsinfrastrukturen, in der Gesamtbetrachtung nur wenig für verdichtete Bauformen.

Die Bodenfunktionsbewertung weist eine mittlere Gesamtfunktionserfüllung der vorhandenen Böden aus. Allerdings ist im Randbereich eine Altablagerung bekannt, was im Rahmen der Bauleitplanung beachtet werden sollte

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

Bzgl. der Bewertung der Beeinträchtigung durch Emissionen angrenzender Nutzungen ist auf die potenzielle Gewerbefläche Hermannstein-Nord hinzuweisen, die bei der Bewertung nicht berücksichtigt wurde.

Die Fläche ist in der Gesamtbetrachtung gut für die Siedlungsentwicklung geeignet.



BEREICH BLASBACH

Steckbrief „Am Pfaffenrain“

Stadtteil: Blasbach

Größe: ca. 4,4 ha

FNP: Wohnbaufläche Siedlung Planung

Regionalplan: Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Die hauptsächlich als Grünland genutzte Fläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Blasbach. Es handelt sich um einen Südost-Hang, der zur angrenzenden Bebauung nochmal steiler abfällt. Die Fläche eignet sich offenkundig ausschließlich für den Einfamilienhausbau.

Im Falle einer Entwicklung des Gebietes ergäbe sich der Eindruck einer Bebauung, die über einen Steilhang hinweg eine Kuppe hinauf wächst. Mit der Entwicklung des Gebietes „Am Pfaffenrain“ würde daher weniger an bestehende Siedlungsstruktur angeknüpft, sondern vielmehr unter starkem Eingriff in die Topographie und vorhandene gesetzlich geschützte Streuobststrukturen und mithin das Landschaftsbild am äußersten Rand von Blasbach eine neue Wohnhausbebauung auf einer moderat nach Südosten abfallenden Kuppe geplant.

Die Parzellierung der Fläche ist nicht besonders kleinteilig, städtischer Grundbesitz existiert hier jedoch nicht.

Die verkehrliche Erschließung könnte über eine Verlängerung der Straße „Zum Scheid“ unter Eingriff in die straßenbegleitenden Feldgehölze erfolgen. Aufgrund der Topographie müssten von dort aus zwei Stichstraßen mit Wendehammer die Wohngrundstücke erschließen. Die verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten sind daher nicht optimal. Eine überörtliche Anbindung über die Hauptstraße von Blasbach (Landesstraße 3053) ist in vertretbarer Entfernung gegeben, über die das nahegelegene Wetzlarer Kreuz (A45, A480) erreicht werden kann. Das ÖPNV-Angebot ist eingeschränkt: Die Bushaltestelle „Bechlinger Straße“ ist fußläufig gut erreichbar, wobei hier eine Buslinie in nur stündlichem Takt bis in die frühen Abendstunden eine Anbindung an die Kernstadt ermöglicht. Der Stadtteil Blasbach wird über die beiden Rad-Haupttrouten H1 und H10 an das Radnetz angebunden. Beiden Routen enden in Blasbach. Eine direkte Anbindung ist nicht gegeben, aber aufgrund der räumlichen Nähe der Potenzialflächen zum Ortskern Blasbachs liegen beide Haupttrouten in akzeptabler Entfernung.

Die infrastrukturelle Anbindung des Gebietes an soziale Infrastrukturen und Nahversorgungseinrichtungen ist – wie im gesamten Stadtteil Blasbach – sehr schlecht.

Im Rahmen des BlmschV-Verfahrens zur Errichtung der in Blasbach geplanten Windkraftträder wurde auch eine Betroffenheit der Fläche festgestellt. Die durch die Windkraftanlagen erzeugten Immissionen ermöglichen jedoch nach wie vor eine Entwicklung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Flächen weisen eine in Teilen max. mittlere Bodenfunktionsbewertung, überwiegend jedoch sehr geringe bis geringe Bewertungen aus.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

Mit Ausnahme der hinsichtlich der Besonnung guten topographischen Ausrichtung der Potenzialfläche ist die Fläche in der Gesamtbetrachtung für die Siedlungsentwicklung nicht besonders gut geeignet.



Steckbrief „Auf der Brachwies“

Stadtteil: Blasbach

Größe: ca. 2,5 ha

FNP: Wohnbaufläche Siedlung Planung

Regionalplan: Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Bei der Fläche handelt es sich um einen vorwiegend durch Grünland geprägten Osthang und eine Arrondierungsmöglichkeit zwischen der Bechlinger Straße im Osten und dem Finkenweg im Süden. Die Fläche eignet sich vornehmlich für den Einfamilienhausbau.

Die Parzellierung der Fläche ist relativ kleinteilig, städtischer Grundbesitz existiert hier nicht.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild ist gering. Es kann rückwärtig an die Bebauung an der Bechlinger Straße angeknüpft werden. Die Ost-Ausrichtung der Fläche ist mit Blick auf die Besonnung allerdings weniger gut.

Das Gebiet kann über eine Stichstraße an die Bechlinger Straße über städtische Grundstücke gut erschlossen werden. Eine überörtliche Anbindung über die Hauptstraße von Blasbach (Landesstraße 3053) ist in vertretbarer Entfernung gegeben, über die das nahegelegene Wetzlarer Kreuz (A45, A480) erreicht werden kann. Das ÖPNV-Angebot ist eingeschränkt: Die Bushaltestelle „Bechlinger Straße“ ist fußläufig gut erreichbar, wobei hier eine Buslinie in nur stündlichem Takt bis in die frühen Abendstunden eine Anbindung an die Kernstadt ermöglicht. Der Stadtteil Blasbach wird über die beiden Rad-Haupttrouten H1 und H10 an das Radnetz angebunden. Beiden Routen enden in Blasbach. Eine direkte Anbindung ist nicht gegeben, aber aufgrund der räumlichen Nähe der Potenzialflächen zum Ortskern Blasbachs liegen beide Haupttrouten in akzeptabler Entfernung.

Die infrastrukturelle Anbindung des Gebietes an soziale Infrastrukturen und Nahversorgungseinrichtungen ist – wie im gesamten Stadtteil Blasbach – sehr schlecht.

Eingriffe in bestehende wertvolle Grünstrukturen, Schutzgebiete und / oder Biotope sind nicht zu erwarten. Die Böden sind in diesem Bereich jedoch besonders schutzwürdig. Das Potenzialgebiet grenzt zudem an eine Altablagerung an.

Im Potenzialgebiet gelegen befinden sich gesetzlich geschützte Biotope.

Der Bereich verfügt in der Gesamtbetrachtung über keine gute Eignung zur Siedlungsentwicklung.

Abbildung: s. Gebiet „Am Pfaffenrain“

Steckbrief „Auf der Hell“

Stadtteil: Blasbach

Größe: ca. 1,3 ha

FNP: Wohnbaufläche Siedlung Planung

Regionalplan: Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Die derzeit als Grünland genutzte Fläche ist als kleineres Siedlungsflächenpotenzial für ca. 12 Einfamilienhausgrundstücke auf dem Hang nordwestlich des Finkenwegs anzusehen, die perspektivisch zur Deckung des aus Blasbach stammenden Eigenbedarfs an Einfamilienhausgrundstücken entwickelt werden könnte.

Die Parzellierung der Eigentumsverhältnisse ist in Anbetracht der geringen Flächengröße nur durchschnittlich. Der städtische Anteil liegt bei knapp 10%.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild ist moderat, allerdings erfolgen Eingriffe in bestehende Grün- und Gehölzstrukturen, einschließlich Streuobstbeständen, so dass ein Hinweis auf die Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope vorliegt. Die Süd-Ost Ausrichtung der Fläche ist mit Blick auf die Besonnung als gut anzusehen.

Das Gebiet kann durch Anknüpfen an den Finkenweg mit einem Stichweg über städtische Grundstücke gut erschlossen werden. Eine überörtliche Anbindung über die Hauptstraße von Blasbach ist in vertretbarer Entfernung gegeben.

Der Stadtteil Blasbach wird über die beiden Rad-Haupttrouten H1 und H10 an das Radnetz angebunden. Beiden Routen enden in Blasbach. Eine direkte Anbindung ist nicht gegeben, aber aufgrund der räumlichen Nähe der Potenzialflächen zum Ortskern Blasbachs liegen beide Haupttrouten in akzeptabler Entfernung.

Die infrastrukturelle Anbindung des Gebietes an soziale Infrastrukturen und Nahversorgungseinrichtungen ist – wie im gesamten Stadtteil Blasbach – sehr schlecht.

Die Parzellierung der Fläche ist, im Verhältnis zur Größe der Fläche, relativ kleinteilig, städtischer Grundbesitz existiert hier nicht.

Die Flächen weisen eine überwiegend mittlere Gesamtbewertung der Bodenfunktionen aus. Das Potenzialgebiet grenzt an eine Altablagerung an.

Der Bereich verfügt in der Gesamtbetrachtung über keine gute Eignung zur Siedlungsentwicklung.



BEREICH NAUNHEIM

Steckbrief „Ohmbach“

Stadtteil: Naunheim

Größe: ca. 5,9 ha

FNP: Wohnbaufläche Planung

Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung Planung

Die vorwiegend ackerbaulich genutzten Fläche befindet sich im Norden der Ortslage von Naunheim. Die Fläche wird durch einen von Ost nach West ansteigenden Weg geteilt. Nördlich des Weges befindet es sich ein Südost-Hang und südlich des Weges ein Nord-Ost-Hang. Dementsprechend ist die Besonnung des nördlichen Teilbereichs gut und des südlichen Bereichs als weniger gut einzuschätzen. Es gibt auf der Fläche einige Gehölzstrukturen. Der Gehölzstreifen am potenziellen nördlichen Siedlungsrand sollte bei der Planung des Gebietes möglichst erhalten werden. Ansonsten ragen nur im Osten der Fläche zwei Obstbaumreihen in das Gebiet hinein, die sich städtebaulich nur schwer ließen. Ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wäre insgesamt betrachtet zwar vorhanden, da es sich nicht mehr wirklich um eine Arrondierung des Ortsrandes handelt, aber nicht als schwerwiegend anzusehen.

Der Anteil städtischer Grundstücksfläche liegt bei 18 %; die übrigen Flächen gehören sehr unterschiedlichen Eigentümern, wobei die Parzellierung recht großgliedrig ausfällt.

Die Erschließung des Baugebietes kann gut über Fortführung der angrenzenden Straßen Uhlandstraße, Goethestraße und Bachstraße erfolgen. Ein wesentliches Problem bei der Entwicklung der Fläche ist hingegen der Anschluss der Fläche ans überörtliche Verkehrsnetz. Aufgrund der Lage ganz im Norden von Naunheim kann die Erschließung nur über weite Strecken über die z. T. engen Wohnstraßen und den Ortskern geführt werden, die zusätzlich verkehrlich belastet werden. Ohne weitergehende Eingriffe in das örtliche Verkehrsnetz kann damit keine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erreicht werden.

Das ÖPNV-Angebot ist stark eingeschränkt: Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt teilweise nicht mehr in angemessener fußläufiger Entfernung. Von dort aus ist der Wetzlarer Bahnhof über die Linien 24 und 240 in nur halbstündigem Takt erreichbar. Ein Ausbau des Liniennetzes zur Verbesserung der Anbindung erscheint unwahrscheinlich.

Die Rad-Nebenroute vom Lahnradweg, die bis zur Grundschule Naunheim führt, kann bis zur potenziellen Siedlungsfläche Ohmbach verlängert werden.

Weiteres zentrales Entwicklungshemmnis ist die Immissionsbelastung: Das Gebiet ist durch seine erhöhte Lage gegenüber der A45 einer kontinuierlichen Lärmbelastung ausgesetzt, was auch gutachterlich im Rahmen des ersten Versuches zur bauleitplanerischen Entwicklung des Gebietes festgestellt worden ist.

Die infrastrukturelle Anbindung des Gebietes an soziale Infrastrukturen ist aufgrund der Nähe zur Grundschule Naunheim nicht schlecht. Dies trifft nicht für die Nahversorgung zu: Eine

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

angemessene fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen ist, auch mit Blick auf die Topographie, aufgrund der Entfernung von über 1 km nicht gegeben.

Aufgrund der Lage und der mangelnden Anbindung ist das Gebiet über die Entwicklung von Reihenhaus- und Doppelhausbebauung hinaus nicht für verdichtete Wohnformen geeignet.

Die Böden sind in diesem Bereich überwiegend besonders schutzwürdig, mit Ausnahme des südlichen Teilbereichs.

Der Bereich verfügt in der Gesamtbetrachtung über keine gute Eignung zur Siedlungsentwicklung.



BEREICH GARBENHEIM

Steckbrief „Rothenberg I“ und „Rothenberg II“

Stadtteil: Garbenheim

Größe: ca. 1,8 / 1,5 ha

FNP: Gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft

Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung Planung / Bestand

Die Fläche befindet sich am nordöstlichen Ortseingang zu Garbenheim, südlich der Hauptstraße. Die Fläche ist siedlungsstrukturell, auch aufgrund der bewegten Topographie in diesem Bereich Garbenheims, sehr schlecht eingebunden und entwickelt sich aus der Ortslage hinaus mehr linear als abrundend in den Außenbereich hinein. Aufgrund der Randlage ist und der mangelnden Einfügung ins Landschaftsbild ist nur von einer Eignung für den Einfamilienhausbau auszugehen.

Der städtische Eigentumsanteil ist bei beiden vorgeschlagenen Bauabschnitten hoch, so dass im Rahmen von Grundstücksankäufen nicht mit vielen Eigentümern zu verhandeln wäre.

Die Fläche befindet sich am Hang des Rothenbergs und ist teilweise durch Gehölzbestände / Obstbaumreihen geprägt (für die entsprechend ein Hinweis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop vorliegt). Die Besonnung ist aufgrund der Westausrichtung gut. Zur nördlich gelegenen Landesstraße fällt das Gelände jedoch steil ab.

Die überörtliche Anbindung ist als gut anzusehen aufgrund der Nähe zur zentral durch Garbenheim verlaufende „Kreisstraße“, die tatsächlich über den Status einer Landesstraße (L3020) verfügt. Zur Erschließung kann an den Friedhofsweg (zwischen Kreisstraße 120 und Friedhofsweg 15 verlaufend) angeknüpft werden, der allerdings zu diesem Zweck umgestaltet werden muss, wofür Grundstücksankäufe erforderlich werden. Zudem muss bei der internen Erschließung die Notwendigkeit einer Befestigung des Nordhangs zur Landesstraße geprüft werden.

Es besteht eine Nähe zur Haltestelle Wannsweg, an der die Buslinie 17, die wochentags über einen regelmäßigen Takt verfügt.

Entlang der L3020 ist gemäß Rad- und Fußverkehrskonzept ein straßenbegleitender Radweg (Hauptroute H2) vorgesehen. Derzeit ist jedoch keine unmittelbare Anbindung ans Radwegenetz vorhanden.

In der Gesamtbetrachtung ist die Entwicklung des Gebietes nur mit größeren Eingriffen Orts- und Landschaftsbild möglich.

Im Plangebiet sind am südlichen Rand besonders schutzwürdige Böden enthalten. Auch in der Gesamtbewertungskarte sind für das Gebiet vereinzelt sowohl Böden mit hoher als auch sehr hoher Funktionserfüllung aufgeführt. Größere Flächenanteile umfassen Böden mit einer geringen Funktionsbewertung.

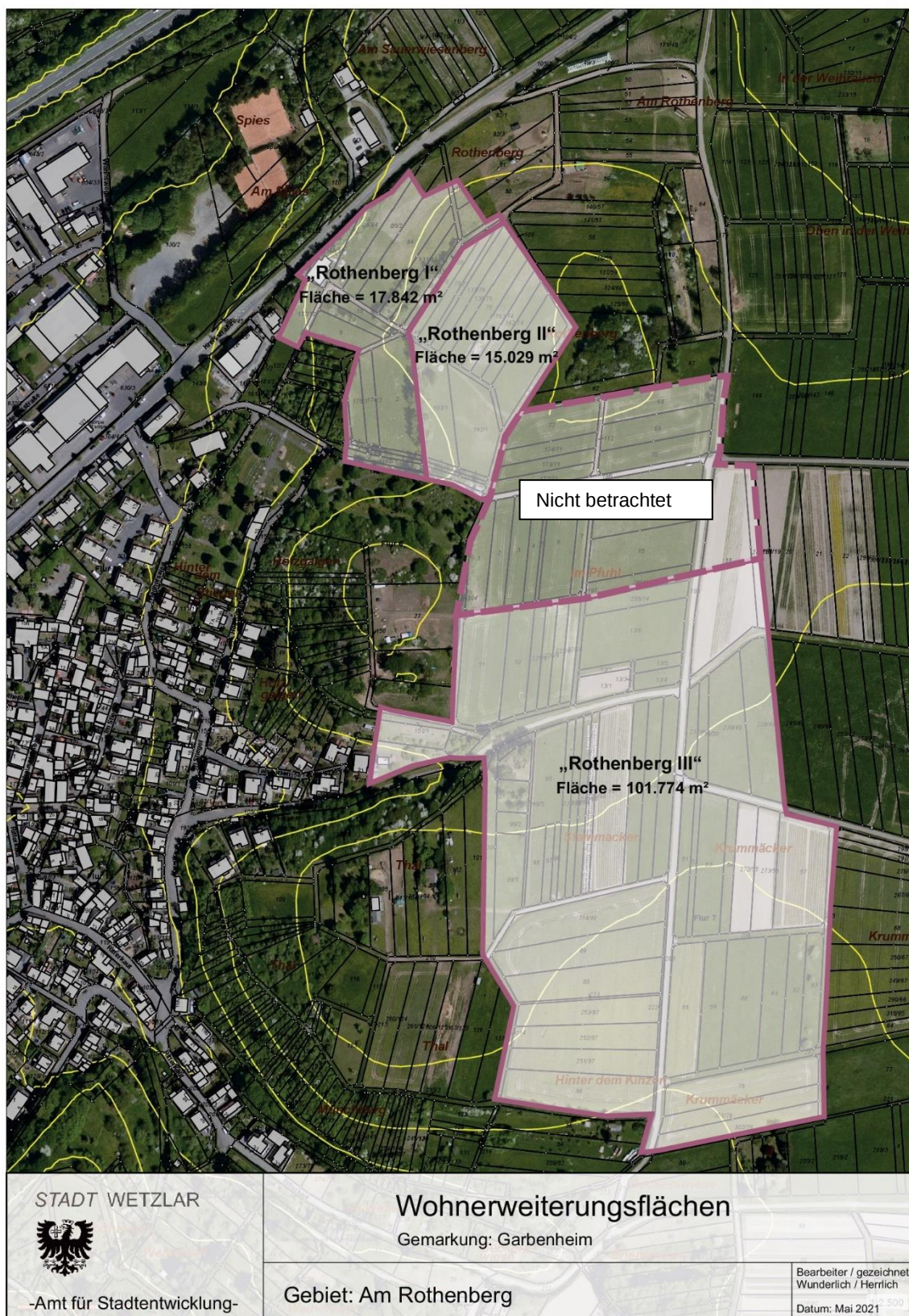
Die infrastrukturelle Anbindung des Gebietes an soziale Infrastrukturen ist aufgrund der größeren Entfernung zum Ortskern, in dem sich eine Grundschule und eine KITA befinden, eher suboptimal. Nahversorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung gibt es nicht und sind in Garbenheim auch nicht nennenswert vorhanden.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

Es ist anzunehmen, dass die Emissionsbelastung aufgrund der gegenüber der B49 erhöhten Lage nicht gering sein wird.

In Abhängigkeit davon, ob der erste Bauabschnitt - trotz grundsätzlich geringer Eignung - entwickelt werden soll, könnte die Frage gestellt werden, ob an diesem mit einem zweiten Bauabschnitt angeknüpft werden könnte. Es gelten für den zweiten Bauabschnitt im Kern die gleichen Voraussetzungen, wie für den ersten Bauabschnitt, mit der Ausnahme, dass die Topographie dort weniger ins Gewicht fällt und weniger Grünbestände tangiert werden. Auch dort ist aufgrund der Randlage und der mangelnden Einfügung ins Landschaftsbild nur von einer Eignung für den Einfamilienhausbau auszugehen.

Die Bereiche verfügen in der Gesamtbetrachtung über keine gute Eignung zur Siedlungsentwicklung.



Steckbrief „Rothenberg III / Stammacker“

Stadtteil: Garbenheim

Größe: ca. 10,2 ha

FNp: Wohnbaufläche Planung

Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung Planung

Bei dem Bereich „Rothenberg III“ bzw. der Fläche „Stammacker“ handelt es sich um eine Fläche, die das südliche davon gelegene Plateau umfasst. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Planung dargestellt und im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen. Die Fläche wird derzeit als Grün- und Ackerland genutzt.

Nach Beschlusslage des Ortsbeirates besteht der Wunsch nach Herausnahme des Gebietes aus dem Flächennutzungsplan. Da bei der Entwicklung der Fläche aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht an bestehende Siedlungsstrukturen bzw. die Ortslage von Garbenheim angeknüpft werden kann, kann die Fläche auch nicht sukzessiv entwickelt werden. Es entstünden andernfalls städtebaulich nicht-integrierte Siedlungsstrukturen im Außenbereich. Die Entwicklung der Fläche „auf einen Schlag“ käme hingegen auf Grund der Größe der Fläche fast einer Stadtteilneugründung gleich. Eine Anbindung an eine angemessene Soziale und Nahversorgungsinfrastruktur für den nicht-motorisierten Individualverkehr könnte daher nur durch Neuschaffung von Angeboten im Plangebiet selbst geschaffen werden. Hierfür ist die Fläche wiederum nicht groß genug. Würde man als Gedankenspiel die Idee einer Stadtteilneugründung zu Ende denken, wäre festzustellen, dass aus topographischer Sicht das Potenzial einer Erweiterung der Fläche Richtung Osten bestünde.

Da vorliegend keine Flächen für Stadtteilneugründungen gesucht werden wird, kann die Fläche in der vorliegenden Betrachtung, in der vor allem Flächen untersucht werden sollen, die an bestehende Siedlungslagen und vorhandene Infrastrukturen anknüpfen, unberücksichtigt bleiben.

Abbildung: s. Gebiet „Rothenberg I“

BEREICH DUTENHOFEN

Steckbrief „In der Struth“

Stadtteil: Dutenhofen

Größe: ca. 2,9 ha

FNP: Wohnbaufläche Planung

Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung Planung

Aus städtebaulicher Sicht stellt die ackerbaulich genutzte, ebene Fläche „In der Struth“ eine äußerst sinnreiche Arrondierungsoption der Ortslage von Dutenhofen für den Einfamilienhausbau dar. Eine Mehrfamilienhausbebauung scheidet aufgrund der Randlage und mit Blick auf den angrenzenden Gebietscharakter eher aus. Die Fläche könnte direkt an das Erschließungssystem der angrenzenden Wohnstraßen Langer Morgen und Goethestraße angebunden werden.

Mit Blick auf den enger werdenden Freiraum-Korridor zwischen den Stadtteilen Münchholzhausen und Dutenhofen wäre der Eingriff in den die Stadtteile umgebenden Landschaftsraum allerdings nicht unerheblich, trotz des vergleichsweise geringen Umfangs der Siedlungserweiterung.

Städtisches Eigentum ist in diesem Bereich kaum vorhanden. Die Parzellierung und Eigentümerstruktur ist kleinteilig.

Im Potenzialgebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Zudem liegen aus artenschutzrechtlicher Sicht Hinweise auf Vorkommen bestimmter Vogelarten (Rebhuhn, Feldlerche) vor. Die im Norden des Gebietes befindliche Obstbaumreihe lässt sich vermutlich städtebaulich in die Planung integrieren. Die Böden sind in diesem Bereich überwiegend besonders schutzwürdig.

Die infrastrukturelle Anbindung an soziale Infrastrukturen ist aufgrund der größeren fußläufigen Entfernung zur Schule im Ortskern mäßig gut; das Gebiet schließt unmittelbar an die KITA Bärenland an. Es bestünde eine fußläufige Erreichbarkeit zum Supermarkt in Münchholzhausen. Grundsätzlicher Vorteil Dutenhofens gegenüber anderen Stadtteilen stellt der vorhandene Bahnhof und damit die gute überörtliche Anbindung des Stadtteils an den regionalen Schienenpersonenverkehr dar, auch wenn der Bahnhof nicht mehr ganz in fußläufiger Entfernung zur Siedlungserweiterung liegt. Unmittelbar an das Gebiet angrenzend befindet sich die Bushaltestelle „Dutenhofen Kindergarten“. Hier verkehrt die Linie 11 und bindet das Gebiet in tagsüber halbstündigem Takt an den nahegelegenen Dutenhofener Bahnhof sowie die Wetzlarer Innenstadt an.

Im Süden existiert ein Radfahrangebot im Seitenraum der Teil der Rad-Haupttroute H4 ist.

Die Entwicklung der Fläche, gemeinsam mit der Fläche „Leimkaut“, wurde in dem 2004 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzept für Münchholzhausen und Dutenhofen beschlossen.

Insgesamt betrachtet ist die Fläche für eine Siedlungserweiterung gut geeignet.



Steckbrief „Leimkaut“

Stadtteil: Dutenhofen

Größe: ca. 4,8 ha

FNPF: Fläche für die Landwirtschaft

Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung Planung

Aus städtebaulicher Sicht stellt die ackerbaulich genutzte, relativ ebene Fläche „Leimkaut“ eine denkbare Erweiterung der Ortslage von Dutenhofen in Richtung der Landesstraße 3451 für den Einfamilienhausbau dar. Eine Mehrfamilienhausbebauung scheidet aufgrund der Randlage und mit Blick auf den angrenzenden Gebietscharakter eher aus. Immissionsschutzbelange könnten aufgrund der Nähe zur Landesstraße tangiert sein. Der Westteil der Fläche wäre zudem nur im Zusammenhang mit dem Baugebiet „In der Struth“ entwickelbar.

Unmittelbar nördlich der Ortslage ist die Parzellierung der Flurstücke eher großmaßstäblich mit wenigen Eigentümern. Der davon westlich gelegene Bereich ist hingegen sehr kleinteilig parzelliert. Städtisches Grundeigentum besteht nicht.

Die Fläche könnte u. U. an das Erschließungssystem der angrenzenden Wohnstraßen Schillerstraße angebunden werden. Ggf. könnte die Fläche in gemeinsamer Erschließung mit der Fläche „In der Struth“ entwickelt werden. Eine Anbindungsoption an die Landesstraße im Norden erscheint eher unwahrscheinlich, aber aus straßenplanerischer Sicht erforderlich. Die Fläche ist innerorts über die Straße Langer Morgen an die Münchholzhäuser Straße und über die Honiggasse an die Wetzlarer Straße/L3451 an den überörtlichen Verkehr anbindbar. Darüber hinaus könnten unmittelbar an die bisher nur einseitig Erschließungsfunktionen übernehmende Heinrich-Heine-Straße neue Grundstücke erschlossen werden. In zumutbarer Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Dutenhofen Kindergarten“. Hier verkehrt die Linie 11 und bindet das Gebiet in tagsüber halbstündigem Takt an den nahegelegenen Dutenhofener Bahnhof sowie die Wetzlarer Innenstadt an.

Sollte sich der straßenbegleitende Radweg entlang der L3451 verwirklichen, wäre eine Anbindung an das Radnetz (Haupttrasse H3) gegeben. Derzeit ist keine Radwegeanbindung vorhanden.

Die infrastrukturelle Anbindung an soziale Infrastrukturen ist aufgrund der größeren fußläufigen Entfernung zur Schule im Ortskern mäßig gut. Es bestünde eine fußläufige Erreichbarkeit zum Supermarkt in Münchholzhausen. Grundsätzlicher Vorteil Dutenhofens gegenüber anderen Stadtteilen stellt der vorhandene Bahnhof und damit die gute überörtliche Anbindung des Stadtteils an den regionalen Schienenverkehr dar, auch wenn der Bahnhof nicht mehr ganz in fußläufiger Entfernung zur Siedlungserweiterung liegt.

Mit Blick auf den enger werdenden Freiraum-Korridor zwischen den Stadtteilen Münchholzhausen und Dutenhofen ist der Eingriff in den die Stadtteile umgebenden Landschaftsraum allerdings nicht unerheblich, allerdings weitaus weniger erheblich als im Bereich „In der Struth“. Im

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

Potenzialgebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Darüber hinaus liegen aus artenschutzrechtlicher Sicht Hinweise auf Vorkommen bestimmter Vogelarten (Rebhuhn, Feldlerche) vor. Die Böden sind in diesem Bereich nicht besonders schutzwürdig.

Die Entwicklung von der Fläche, gemeinsam mit der Fläche „In der Struth“, wurde in dem 2004 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzept für Münchholzhausen und Dutenhofen beschlossen.

Insgesamt betrachtet ist die Fläche für eine Siedlungserweiterung gut geeignet. Zu berücksichtigen sind allerdings mögliche Restriktionen aufgrund der durch das Gebiet verlaufenden Fernwasserleitung, die im Rahmen der Eignungsprüfung nicht als eigenes Kriterium berücksichtigt wurde. Derr Verlauf muss ggf. im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Abbildung: s. Gebiet „In der Struth“

Steckbrief „Bienengärten“

Stadtteil: Dutenhofen

Größe: ca. 2,2 ha

FNPF: Fläche für die Landwirtschaft

Regionalplan: Vorranggebiet Landwirtschaft

Aus städtebaulicher Sicht stellt die ebene Fläche „Bienengärten“ eine sinnreiche Arrondierungsoption der Ortslage von Dutenhofen dar. Die Fläche ist derzeit durch Grünland und Freizeitgärten geprägt.

Es besteht städtischerseits kein Grundeigentum; die Parzellierung und die Eigentümerstruktur sind eher kleinteilig.

Die Fläche könnte durch Ausbau des Wirtschaftswegs, der an die überörtliche Funktionen wahrnehmenden Landesstraße 3285 / Garbenheimer Straße anschließt, gut angebunden werden. Auch eine zweite Anbindung an die Straße außerhalb der Ortslage wäre zu eruieren. Die Fläche ist mithin gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Dutenhofen und damit die gute überörtliche Anbindung des Stadtteils an den regionalen Schienenverkehr ist ein großer Vorteil der Fläche. In unmittelbarer Nähe, im Osten des angedachten Gebiets, verläuft die Rad-Haupttroute H4 (Dutenhofen – Atzbach). Die Lage der Fläche ist daher in Hinblick auf die verkehrliche Anbindung und Erschließung als optimal anzusehen und bietet sich daher auch gut für verdichtete Wohnformen an.

Mit der guten verkehrlichen Anbindung einher geht eine anzunehmende, vergleichsweise höhere Immissionsbelastung.

Die Anbindung an soziale Infrastrukturen ist aufgrund der fußläufigen Nähe zur Grundschule im Ortskern sowie der nahegelegenen KITA gegeben. Das vielfältige Nahversorgungsangebot im Gewerbegebiet am Rübenmorgen ist gut fußläufig erreichbar.

Es befinden sich im Potenzialgebiet eher dispers verteilte Streuobstbestände (für die entsprechend ein Hinweis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop vorliegt). Die Böden im Potenzialgebiet sind zudem größtenteils besonders schutzwürdig.

Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht sind keine Bedenken ersichtlich. Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist anzumerken, dass das Gebiet vollständig als Überflutungsfläche HQextrem Kategorie 1 „Hinter Verwaltung“ ausgewiesen ist und damit von seltenen Extremhochwassern in Mitleidenschaft gezogen werden könnte.

Insgesamt betrachtet ist die Fläche für eine Siedlungserweiterung gut geeignet.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022



Steckbrief „Rotfeld“

Stadtteil: Dutenhofen

Größe: ca. 3,8 ha

FNPN: Fläche für die Landwirtschaft

Regionalplan: Vorranggebiet Landwirtschaft

Das Potenzialgebiet Rotfeld mit einer Größe von ca. 3,8 ha befindet sich im Norden des Stadtteils Dutenhofen und wird im Norden vom Trassenverlauf der Eisenbahnstrecke Gießen-Siegen bzw. der Umgehungsstrecke Gießens, westlich und südwestlich durch die Ortslage Dutenhofens und südöstlich und östlich durch das bestehende Gewerbegebiet Rübenmorgen begrenzt. Planerisch sind die Flächen im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Geprägt sind die Flächen von einer stark diversifizierten Parzellierung und Eigentümerstruktur, im Rahmen derer der Stadt kein eigenes Grundeigentum zur Verfügung steht.

Die verkehrliche Anbindung des Potenzialgebiets ist durch die Nähe zur Bundesstraße 49 gewährleistet, die in ca. 3,5 km Entfernung zu erreichen ist. Über diese kann die Bundesautobahn 45 in ca. 5 km Entfernung erreicht werden. Die Erschließung müsste über einen Ausbau des Knotenpunktes Oststraße / Wellergasse im Süden erfolgen. Der Bahnhof Dutenhofen mit Anbindungen an die Bahnlinien RB 40 und RB 45 sowie die Buslinie 11 befindet sich in fußläufiger Entfernung, sodass eine attraktive ÖPNV-Anbindung des Gebiets gewährleistet ist. Die derzeitige Radverkehrsanbindung erfolgt über die Hauptrouten H2 und H4. Geplant ist zudem die Hauptroute H3, die parallel der L3451 führen soll. Eine Anbindung an den Radweg nach Gießen (Fortführung H2) zwischen B49 und dem Dutenhofener See ist gegeben. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wäre im Süden des Potenzialgebiets eine Anbindung an die Sammelstraße Wellergasse zu untersuchen.

Bedingt durch die Lage des Potenzialgebiets ist eine siedlungsstrukturelle Anbindung an die bestehende Ortslage Dutenhofens ebenso unmittelbar gegeben wie eine Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen, die den Bereich Rotfeld südlich begrenzen. Aufgrund dieser Lage sind Immissionsbelastungen für angrenzende Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, in mittlerer Intensität zu erwarten. Dies spricht möglicherweise eher für eine Entwicklung eines Mischgebiets mit einem besonderen Fokus auf Wohnnutzungen.

Das Potenzialgebiet stellt sich als plane Fläche dar. Anschlüsse an vorhandene Wasserversorgungs- und Entwässerungsinfrastrukturen sind unkompliziert herstellbar.

Die Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie sind von mittlerer Qualität.

Die Anbindung an soziale Infrastrukturen ist aufgrund der fußläufigen Nähe zur Grundschule im Ortskern sowie der nahegelegenen KITA gegeben. Das vielfältige Nahversorgungsangebot im Gewerbegebiet am Rübenmorgen ist fußläufig unmittelbar erreichbar.

Aufgrund der Lage zwischen bestehenden Siedlungsgebieten und den Verkehrstrassen im Norden erscheint eine Entwicklung der Fläche als eine gute Arrondierungsmöglichkeit, aus der keine

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes resultieren. Negative Folgewirkungen auf Naturschutz- und Umweltbelange sind lediglich in niedrigem Umfang erwartbar. Es befinden sich einige schützenswerte Grünstrukturen entlang des Welschbachs, zu denen ein angemessener Abstand gewahrt werden sollte, wohingegen dessen Uferbereiche nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen sind. Zudem ist die im Nordwesten vorhandene Streuobstwiese, westlich der bestehenden Nutzung durch eine Gärtnerei zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden erfolgt im Rahmen des Bodenschutzkonzeptes eine mittlere Gesamtbewertung der im Gebiet vorhandenen Bodenfunktionen.

Insgesamt betrachtet ist die Fläche für eine Siedlungserweiterung gut geeignet.

„Rotfeld / Hinter der Felber“
Fläche = 37.990 m²

STADT WETZLAR
Wohnerverweiterungsflächen
Gemarkung: Dutenhofen

Gebiet: Rotfeld / Hinter der Felber

Bearbeiter / gezeichnet:
Schmidt / Henrich
Datum: Juli 2021

Steckbrief „Ringelfeld“

Stadtteil: Dutenhofen

Größe: ca. 1,5 ha

FNp: Fläche für die Landwirtschaft

Regionalplan: Vorranggebiet / Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Bei der Fläche handelt es sich um eine Bebauung entlang des bestehenden Wirtschaftsweges „Am Ringelfeld“ am Rande der Ortslage.

Die Fläche befindet sich größtenteils im Eigentum privater Grundstückseigentümer, wobei die Parzellierung recht großgliedrig ist.

Die Erschließung könnte durch Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges gesichert werden. Das Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Gießener Straße/ L3451. Zur Anbindung an die Gießener Straße wäre eine Neuordnung des Anschlussbereiches erforderlich. Andernfalls bliebe die suboptimale Anbindung über die Grohgassee möglich. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr wäre also nur mit Einschränkungen als gut zu bezeichnen. Von der Straße ausgehend könnten Einfamilienhausgrundstücke mit einer Tiefe von 30 m geschaffen werden, in Fortführung der westlich angrenzenden Wohnbebauung bis an die Gießener Straße heran. Die Bushaltestelle „Gießener Straße“ befindet sich in fußläufiger Entfernung. Dort verkehrt die Linie 11 und bindet das Gebiet in tagsüber halbstündigem Takt an den nahegelegenen Dutenhofener Bahnhof an. Der Dutenhofener Bahnhof liegt zudem ebenfalls in unter 1km Entfernung und damit in fußläufiger Erreichbarkeit.

Die Rad-Hauptroute H3, die nach Kleinlinden fortgeführt werden soll, endet im Rad- und Fußverkehrskonzept im Einmündungsbereich der L3285 in die L3451. Eine Radwegeanbindung müsste hier baulich zunächst geschaffen werden.

Aufgrund der Nähe zur Landesstraße und bestehenden Gewerbebetrieben ist eine Immissionsbelastung nicht ausgeschlossen.

Die Topographie ist nicht besonders stark ausgeprägt. Im Verlauf der Straße hätten die Grundstücke dann eine leichte Süd- bzw. Südost-Ausrichtung. Die Besonnung ist daher grundsätzlich gut.

Die infrastrukturelle Anbindung an soziale Infrastrukturen und Einrichtungen zur Nahversorgung ist aufgrund der fußläufigen Nähe zur Schule im Ortskern sowie zu den Supermärkten im Gewerbegebiet am Rübenmorgen sehr gut.

Insgesamt betrachtet ist die Fläche für eine Siedlungserweiterung aus städtebaulicher Sicht für den Einfamilienhausbau gut geeignet. Denkbar wäre hier in Richtung der Landesstraße u. U. auch die Entwicklung an die Umgebung angepasster Mehrfamilienhäuser mit 2,5-Geschossen.

Allerdings befindet sich die Fläche in dem Landschaftsschutzgebiet entlang des Welschbachs. Da es sich bei den überplanten Flächen jedoch größtenteils um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen handelt und bei 30 m Grundstückstiefe auch noch ein genügend großer Puffer zu den an den

Welschbach angrenzenden Gehölzstrukturen bliebe, erscheint eine Prüfung, inwieweit die Grundstücke aus dem Bereich der Landschaftsschutzgebietssatzung ausgenommen werden könnten, vorstellbar. Mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild erscheint es zunächst so, als hätte die Erweiterung nur geringe Auswirkungen. Mit Ausnahme einer Apfelbaumreihe am derzeitigen Ortsrand (für die entsprechend ein Hinweis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop vorliegt und die in die Planung zu integrieren wäre) liegen keine weiteren Gehölzbestände vor. Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden besteht nicht.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022



Steckbrief „Johannisacker II“

Stadtteil: Dutenhofen

Größe: ca. 1,5 ha

FNP: Fläche für die Landwirtschaft

Regionalplan: Vorranggebiet für die Landwirtschaft

Bei der als Grünland genutzten Fläche handelt es sich um eine sinnreiche Fortführung der mit dem Baugebiet „Johannisacker“ begonnenen Arrondierung bis an die Verlängerung des Grünzugs des Baugebietes „Am Bornstück“ heran. Darüber hinaus sollte keine Siedlungsentwicklung mehr stattfinden, zumal die südwestlich angrenzenden Versickerungsmulden auch naturschutzrechtliche Kompensationsflächen darstellen. Die Fläche ist relativ eben, mit leichter Süd-Ost-Ausrichtung und daher mit Blick auf die Besonnung für die Siedlungsentwicklung gut geeignet.

Die Fläche befindet sich größtenteils im Eigentum privater Grundstückseigentümer, wobei die Parzellierung mit Blick auf Flurstücksgrößen und Eigentümerstruktur kleingliedrig ist.

Mit der Erschließung könnte an den am Ortsrand entlanglaufenden und bisher nicht endausgebauten Teils der Straße „Unterster Weg“ angeknüpft werden. Die Erschließung an das übergeordnete Verkehrsnetz würde in vertretbarer Entfernung durch Anbindung an die Gießener Straße über die Straße „Unterster Weg“ erfolgen oder durch Anbindung an die „Münchholzhäuser Straße“ über die Straße „Am Rotacker“ bzw. in Richtung Münchholzhausen über die Straße „Bachmorgen“. Die beiden Wohnstraßen sind nicht besonders breit, so dass die Erschließung unter Berücksichtigung der verkehrlichen Vorbelastung nach Bau des Gebietes „Johannisacker“ erneut zu eruieren wäre. Die Bushaltestelle „Münchholzhäuser Straße“ befindet sich in fußläufiger Entfernung. Dort verkehrt die Linie 11 und bindet das Gebiet in tagsüber halbstündigem Takt an den nahegelegenen Dutenhofener sowie die Wetzlarer Innenstadt an.

Das Siedlungsgebiet Johannisacker II liegt am „Unterster Weg“ (Rad-Hauptroute H4 (südliche Alternative)). Bei einem evtl. nötigen Ausbau des „Unterster Weg“ sollte eine Radanlage eingeplant werden.

Die infrastrukturelle Anbindung an soziale Infrastrukturen und Einrichtungen zur Nahversorgung ist aufgrund der größeren fußläufigen Entfernung zur Schule im Ortskern sowie zu den Supermärkten im Gewerbegebiet am Rübenmorgen oder dem Rewe Markt in Münchholzhausen nur mäßig gut, wobei das vielfältige Angebot im Gewerbegebiet Dutenhofen auch eine fußläufige Entfernung von etwas über 1 km rechtfertigen könnte.

Im Bereich „Bachmorgen / „Unterster Weg“ befindet sich ein Gewerbebetrieb, so dass bei einer geplanten heranrückenden Wohnbebauung Immissionsschutzbelange zu beachten sind.

Es befindet sich auf einzelnen Flurstücken Gehölzbestände, zudem befinden sich im Gebiet geschützte Biotope. Auf das Orts- und Landschaftsbild hätte die Erweiterung nur geringe Auswirkungen.

Die Bodenfunktionen im Bereich der Fläche sind durchschnittlich.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

Insgesamt betrachtet ist die Fläche für eine Siedlungserweiterung gut geeignet. Denkbar wäre hier im Wesentlichen eine Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken.

Mit Blick auf die vorhandenen, sich im Privatbesitz befindlichen ca. 30 Baulücken unmittelbar im Bereich des nahegelegenen Baugebietes „Am Bornstück“ sollte jedoch in diesem Bereich Dutenhofens auch die Anstrengungen intensiviert werden, bereits erschlossene Grundstücke zu entwickeln, bevor neues Bauland ausgewiesen wird.



BEREICH MÜNCHHOLZHAUSEN

Steckbrief „Opperlappen“

Stadtteil: Münchholzhausen

Größe: ca. 5,6 ha

FNPF: Fläche für die Landwirtschaft

Regionalplan: Vorranggebiet Landwirtschaft / Vorbehaltsfläche Forst

Es handelt es sich um eine derzeit von Norden nach Süden als Ackerland, Grünland, Grünland mit Gehölzbeständen und Freizeitgärten genutzte Fläche im Westen der Ortslage von Münchholzhausen, teilweise unmittelbar an die Kreisstraße 356 angrenzend. Der Außenbereich im Umfeld der Arrondierung wird von Hobby-Pferdehaltern beansprucht. Die Fläche ist topographisch leicht nach Süden geneigt. Die Besonnung ist, auch unter Berücksichtigung einer möglichen Verschattung durch die A45, daher als gut zu bezeichnen.

Die Parzellierungs- und Eigentumsstruktur ist eher großgliedrig, städtisches Grundstückseigentum besteht nicht.

Die Fläche wurde in dem 2004 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzept für Münchholzhausen und Dutenhofen nicht aufgeführt. Seit dem wird sich allerdings durch die aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der A45 die Immissionsbelastung der Flächen reduziert haben, was eingehend zu untersuchen wäre. Es stellt sich die Frage, ob die Fläche daher nicht erneut in den Fokus genommen werden sollte. Hier ist aber auch der gesamte Siedlungsdruck, der ohnehin auf den Stadtteilen lastet zu gewichten. Zu berücksichtigen ist ferner die intensive Nutzung des benachbarten Außenbereichs durch unterschiedliche Freizeit- und Außenbereichstypische Nutzungen.

Die Erschließung könnte über eine Verbindungsstraße zwischen der Wetzlarer Straße und der Gartenstraße erfolgen. Die Erschließungs- und überörtliche Anbindungsmöglichkeiten sind grundsätzlich als sehr gut zu bezeichnen. Die Bushaltestellen Hohe Straße und Wetzlarer Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Dort verkehrt die Linie 11 und bindet das Gebiet in tagsüber halbstündigem Takt an den nahegelegenen Dutenhofener Bahnhof sowie die Wetzlarer Innenstadt an.

Die potenzielle Siedlungsfläche Opperlappen liegt direkt an der Rad-Hauptroute H4 die als Wirtschaftsweg ausgebaut ist.

Die Fläche stellt eher ein Potenzial für den Einfamilienhausbau dar. Eine Mehrfamilienhausbebauung scheidet aufgrund der Randlage und mit Blick auf den angrenzenden Gebietscharakter eher aus.

Eine infrastrukturelle Anbindung an soziale Infrastrukturen ist aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit der Grundschule im Ortskern gegeben. Eine angemessene Nähe zu Einrichtungen zur Nahversorgung ist aufgrund der größeren Entfernung zum Rewe Markt in Münchholzhausen hingegen nicht mehr gegeben.

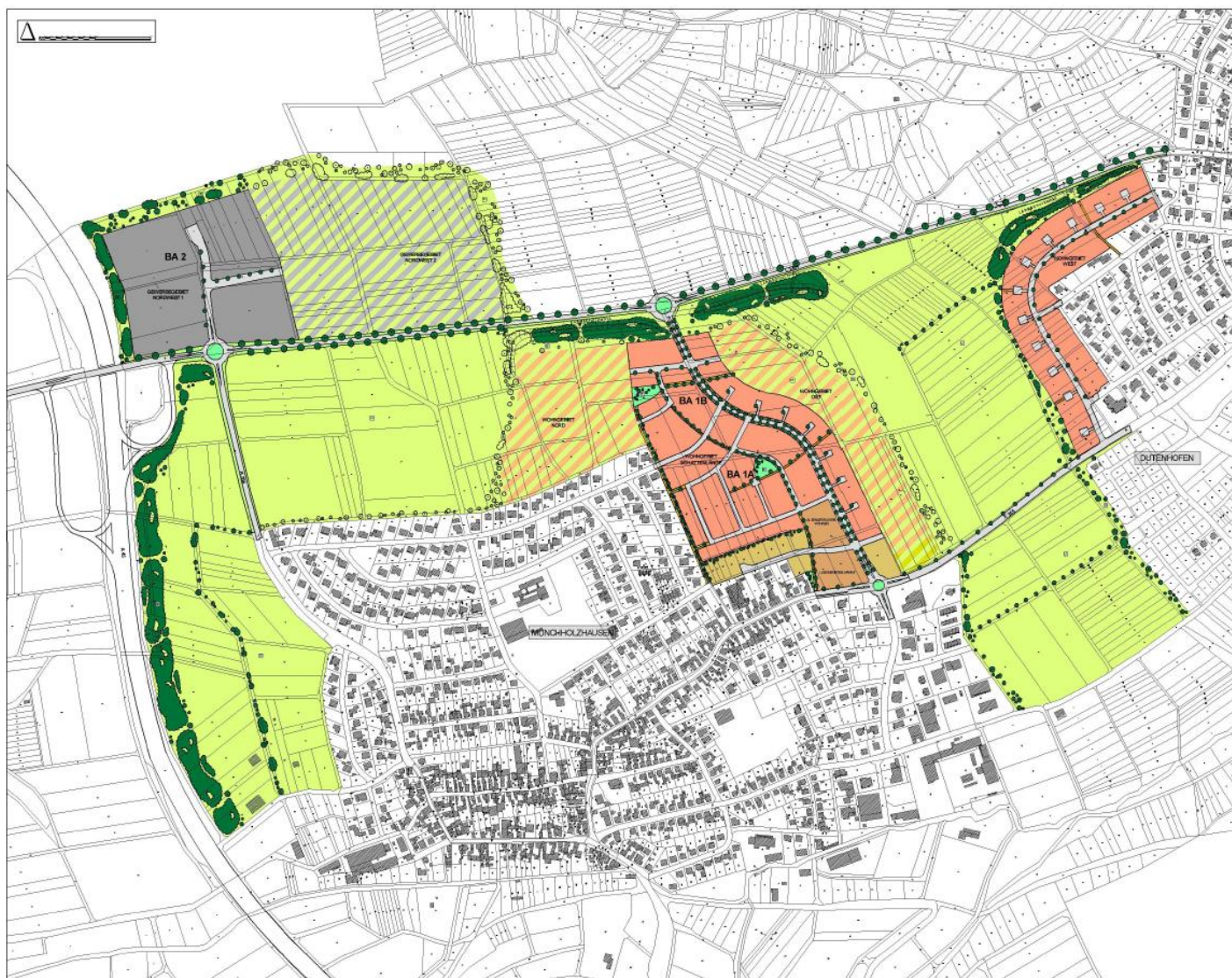
Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

Eingriffe in bestehende Gehölzstrukturen sind insbesondere im Süden der Fläche im Bereich der Freizeitgartennutzungen zu erwarten. Hier befinden sich zwei als Kompensationsflächen dienende Streuobstwiesen. Darüber hinaus befinden sich im Gebiet geschützte Biotope.

Insgesamt betrachtet ist die Fläche für eine Siedlungserweiterung gut geeignet.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022





Städtebauliches Entwicklungskonzept – 2004 beschlossene „Variante 3“

Steckbrief „Schattenlänge II“

Stadtteil: Münchholzhausen

Größe: ca. 6,7 ha

FNP: Fläche für die Landwirtschaft

Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung Planung

Bei der Fläche handelt es sich um den zweiten Bauabschnitt des sich in Umsetzung befindlichen Baugebietes Schattenlänge. Es handelt sich um einen ackerbaulich genutzten Südhang ohne Gehölzstrukturen. Die Besonnung ist daher sehr gut. Ein Eingriff in Schutzgebiete und / oder größere Biotope liegt nicht vor. Es befinden sich keine schützenswerte Böden auf der Fläche.

Die Parzellierungs- und Eigentumsstruktur ist eher großgliedrig, städtisches Grundstückseigentum besteht kaum.

Die Entwicklung der Fläche wurde in dem 2004 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzept für Münchholzhausen und Dutenhofen beschlossen. 2008 gab es einen weiteren Beschluss zur Entwicklung des Bereichs „Schattenlänge“ in zwei Bauabschnitten. Der zweite Bauabschnitt kann somit nur im Zusammenhang mit der Realisierung des ersten geschaffen werden.

Die Fläche ist nicht als Arrondierung sondern als an die Ortslage anschließende Fortsetzung der Siedlungsentwicklung zwischen dem ersten Bauabschnitt und der Landesstraße im Norden anzusehen. Eine Siedlungsstrukturelle Integration wäre nicht wirklich gegeben, solange nicht eine Umsetzung der Potenzialgebiete „Schattenlänge III“ erfolgen und das Gewerbegebiet Münchholzhausen Nord in einem 2. bzw. 3. Bauabschnitt realisiert würde, der vis a vis des Baugebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße 3451 läge (was nicht in dem 2004 beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehen wird). Eine siedlungsstrukturelle Anbindung wäre in der isolierten Betrachtung ansonsten nicht wirklich gegeben und auch der Eingriff ins Ort- und Landschaftsbild wäre hoch, da die Durchgängigkeit des Freiraums zwischen der Landesstraße und den Ortslagen Münchholzhausen unterbrochen würde.

Für die Erschließung könnte nach dessen Realisierung an die zentrale Erschließungsstraße des Baugebietes Schattenlänge („I“) angeknüpft werden. Diese ist so dimensioniert, dass eine Erschließung des Gebiets Schattenlänge II erfolgen kann. Eine Anbindung an die Landesstraße 3451 im Norden Bedarf einer Abstimmung mit Hessen Mobil. Die Erschließung und überörtliche Anbindung wäre nur im Falle einer entsprechenden Anbindung als sehr gut anzusehen. Es wird mit der Anbindung an die Landesstraße eine Entlastung der Ortslage angestrebt. Andernfalls würde eine Anbindung über das sich in Entwicklung befindliche Baugebiet Schattenlänge („I“) an die Kreisstraße 355 erfolgen müssen.

Die Bushaltestelle „Gießener Straße“ befindet sich noch in fußläufiger Nähe zum Plangebiet. Dort verkehrt die Linie 11 und bindet das Gebiet in tagsüber halbstündigem Takt an den nahegelegenen Dutenhofener Bahnhof sowie die Wetzlarer Innenstadt an.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

Derzeit wird Münchholzhausen über den Wirtschaftsweg von der Straße „Unter dem Nuß-baum“ aus Wetzlar kommend erschlossen (Hauptroute H4). Schattenlänge II/ III und IV würden perspektivisch an der Rad-Hauptroute H3 des Rad- und Fußverkehrskonzeptes liegen. Dieser straßenbegleitende Radweg entlang der L3451 wird allerdings von Hessen Mobil geplant und seine Realisierung ist noch offen.

Die infrastrukturelle Anbindung an soziale Infrastrukturen und Einrichtungen zur Nahversorgung ist aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit der Schule im Ortskern sowie der sehr guten Erreichbarkeit des Supermarktes in Münchholzhausen gewährleistet.

In das Bewertungskriterium „Beeinträchtigungen durch Emissionen benachbarter Nutzungen“ wurde eine perspektivische Beeinflussung durch das geplante Gewerbegebiet Münchholzhausen (2. BA) nördlich der Landesstraße L3451 sowie durch die Landesstraße selbst mit einbezogen. Die an die Landesstraße angrenzenden, nördlichen Teilbereiche müssten daher ggf. als Mischgebiet festgesetzt werden. Fraglich wäre, ob parallel zur Landesstraße, vis a Vis zum geplanten Gewerbegebiet dann auch verdichtete Wohnbauformen denkbar wären.

Die Fläche ist in der Gesamtbetrachtung gut für die Siedlungsentwicklung gut geeignet, wenn man die ungeklärten Möglichkeiten zur Erschließung von der Landesstraße aus sowie die fehlenden siedlungsstrukturelle Einbindung und den Eingriff ins Landschaftsbild außer Acht lässt.

Abbildung: s. Gebiet „Opperlappen“

Steckbrief „Schattenlänge III“

Stadtteil: Münchholzhausen

Größe: ca. 21 ha

FNp: Fläche für die Landwirtschaft

Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung Planung

Bei der Fläche handelt es sich um den Bereich im Norden von Münchholzhausen zwischen der Ortslage und der Landesstraße. Es handelt sich um einen ackerbaulich genutzten, gut besonnten Südhang mit einigen wenigen, dispersen Streuobststrukturen (für die entsprechend ein Hinweis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop vorliegt). Es befinden sich teilweise schützenswerte Böden auf der Fläche.

Die Parzellierungs- und Eigentumsstruktur ist eher großgliedrig, städtisches Grundstückseigentum besteht nicht.

Insgesamt kann die Entwicklung der Fläche nicht losgelöst von dem immensen Siedlungsdruck betrachtet werden, der bei Umsetzung des bereits 2004 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Münchholzhausen und Dutenhofen auf die Freiräumen zwischen den Stadtteilen Münchholzhausen und Dutenhofen ausginge. In dem Konzept wurde der zur Rede stehende Bereich dementsprechend auch nur im Ostteil als Siedlungsfläche herangezogen. Die Entwicklung der Fläche könnte jedoch durchaus an Relevanz gewinnen, sofern aus Sicht von Hessen Mobil nur ein einzelner weiterer Anschlusspunkt an die Landesstraße zur Anbindung der Baugebiete Schattenlänge II und dem Gewerbegebiet Münchholzhausen geschaffen werden kann. In diesem Fall könnte die Siedlungsentwicklung „Schattenlänge III“ als Weiterentwicklung zum Baugebiet „Schattenlänge II“ eruiert werden. Damit könnte eine durch das Baugebiet „Schattenlänge III“ führende Erschließungsstraße an einen (im Vergleich zum Baugebiet „Schattenlänge II“) weiter westlich gelegenen Knotenpunkt herangeführt werden. Dies wäre im Kontext mit der geplanten Gewerbegebieterschließung sowie der Anbindung der Kreisstraße an die Landesstraße zu betrachten. Die Erschließung und überörtliche Anbindung wäre unter diesen Umständen insgesamt als sehr gut anzusehen. Andernfalls müssten im Westen des Potenzialgebietes Anschlussmöglichkeiten an die Kreisstraße 356 eruiert werden.

Teile der Fläche lägen zumindest partiell nicht mehr in Nähe zu bestehenden Bushaltestellen. Insgesamt wären bei Entwicklung einer solch großen Fläche die Ausbaumöglichkeiten des ÖPNV-Angebotes zu untersuchen.

Derzeit wird Münchholzhausen über den Wirtschaftsweg von der Straße „Unter dem Nuß-baum“ aus Wetzlar kommend erschlossen (Haupttroute H4). Schattenlänge II/ III und IV würden perspektivisch an der Rad-Haupttroute H3 des Rad- und Fußverkehrskonzeptes liegen. Dieser straßenbegleitende Radweg entlang der L3451 wird allerdings von Hessen Mobil geplant und seine Realisierung ist noch offen.

Die infrastrukturelle Anbindung an soziale Infrastrukturen und Einrichtungen zur Nahversorgung ist aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit der Schule im Ortskern sowie der noch vorhandenen fußläufigen Erreichbarkeit des Supermarktes in Münchholzhausen gewährleistet.

In das Bewertungskriterium „Beeinträchtigungen durch Emissionen benachbarter Nutzungen“ wurde eine perspektivische Beeinflussung durch das geplante Gewerbegebiet Münchholzhausen (2. BA) nördlich der Landesstraße L3451 sowie durch die Landesstraße selbst mit einbezogen. Die an die Landesstraße angrenzenden, nördlichen Teilbereiche müssten daher ggf. als Mischgebiet festgesetzt werden. Fraglich wäre, ob parallel zur Landesstraße, vis a Vis zum geplanten Gewerbegebiet dann auch verdichtete Wohnbauformen denkbar wären. In Bezug auf eine Beeinträchtigung durch Emissionen des geplanten Gewerbegebiets Münchholzhausen-Nord I und/oder potenzieller Gewerbeflächen in den Bereichen Münchholzhausen-Nord II und III wurde keine Bewertung unternommen.

Isoliert betrachtet, ist die Fläche für eine Siedlungserweiterung nicht schlecht geeignet. In der Gesamtbetrachtung mit den übrigen geplanten Siedlungserweiterungsplanungen für die Stadtteile Münchholzhausen/Dutenhofen würde bei Realisierung des Baugebietes „Schattenlänge III“ das Gewerbegebiet Münchholzhausen Nord mit der Ortslage Münchholzhausen zu einer umfassenden Stadteilerweiterung verbunden werden. Dies wäre im Vergleich zu der partiellen Durchschneidung des Freiraums, die aus der Planung „Schattenlänge II“ resultieren würde, zwar ein massiver Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild, aber aus städtebaulicher Sicht durchaus konsequent. Der Eingriff ins Ort und Landschaftsbild wäre allein aufgrund des flächenmäßigen Umfangs der Planungen hoch. Bei der Ausgestaltung des Baugebietes wäre ein besonderer Fokus auf die Ausgestaltung von siedlungsbezogenen Freiraumstrukturen zu legen.

Abbildung: s. Gebiet „Opperlappen“

Steckbrief „Schattenlänge IV“

Stadtteil: Münchholzhausen

Größe: ca. 8,8 ha

FNp: Fläche für die Landwirtschaft

Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung Planung

Bei dem Baugebiet „Schattenlänge IV“ handelt es sich um eine sinnreiche Weiterentwicklung und Arrondierung der Baugebietsentwicklungen „Schattenlänge I“, „Schattenlänge II“ und „Stockwiese II“. Eine isolierte Entwicklung des Gebietes wäre aufgrund der in diesem Fall fehlenden siedlungsstrukturellen Einbindung nicht vorstellbar. Bei der Fläche handelt sich um einen ackerbaulich genutzten, gut besonnten Südhang.

Die Parzellierungs- und Eigentumsstruktur ist eher großgliedrig, städtisches Grundstückseigentum besteht kaum.

Für die Erschließung könnte an die zentrale Erschließungsstraße der Baugebietes „Schattenlänge I“ und „Schattenlänge II“ angeknüpft werden. Die Erschließung und überörtliche Anbindung über das Baugebiet „Schattenlänge II“ wäre im Falle der Realisierung eines Anschlusses an die L3451 insgesamt als sehr gut anzusehen. Andernfalls müsste eine Anbindung über das sich in Entwicklung befindliche Baugebiet Schattenlänge („I“) an die Kreisstraße 355 erfolgen.

Die Bushaltestelle „Gießener Straße“ befindet sich noch in fußläufiger Nähe zum Plangebiet. Dort verkehrt die Linie 11 und bindet das Gebiet in tagsüber halbstündigem Takt an den nahegelegenen Dutenhofener Bahnhof sowie die Wetzlarer Innenstadt an.

Derzeit wird Münchholzhausen über den Wirtschaftsweg von der Straße „Unter dem Nuß-baum“ aus Wetzlar kommend erschlossen (Haupttroute H4). Schattenlänge II/ III und IV würden perspektivisch an der Rad-Haupttroute H3 des Rad- und Fußverkehrskonzeptes liegen. Dieser straßenbegleitende Radweg entlang der L3451 wird allerdings von Hessen Mobil geplant und seine Realisierung ist noch offen. Schattenlänge IV bietet gegenüber Schattenlänge II und III den Vorteil, dass es im Süden an den bereits bestehenden Geh- und Radweg an der K355 angrenzt.

Fraglich wäre, ob parallel zur Landesstraße, gegenüberliegend zum geplanten Gewerbegebiet auch ein Mischgebiet und verdichtete Wohnbauformen denkbar wären. Aufgrund der Randlage wäre jedoch der überwiegende Teil des Gebietes eher für eine Einfamilienhausbebauung geeignet.

Die infrastrukturelle Anbindung an soziale Infrastrukturen und Einrichtungen zur Nahversorgung ist aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit der Schule im Ortskern sowie der sehr guten Erreichbarkeit des Supermarktes in Münchholzhausen gewährleistet.

Isoliert betrachtet, ist die Fläche für eine Siedlungserweiterung gut geeignet. Insgesamt kann die Entwicklung der Fläche aber nicht losgelöst von dem immensen Siedlungsdruck betrachtet werden, der auf den Freiräumen zwischen den Stadtteilen Münchholzhausen und Dutenhofen schon jetzt lastet. Würden alle Baugebiete umgesetzt werden, die im 2004 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzept für Münchholzhausen und Dutenhofen beschlossen worden sind („Schattenlänge I+II“ sowie der

Gebiete „In der Struth“ und „Leimkaut“), würde sich der Siedlungsdruck nochmal erhöhen. In dem Konzept wurde nur die westliche Hälfte des vorliegend betrachteten Potenzialgebietes als Siedlungsfläche bestimmt. Dabei wurde jedoch auch noch nicht berücksichtigt, dass der Freiraumkorridor im Süden durch das BG Stockwiese mittlerweile bereits entgegen des Konzeptes beansprucht worden ist.

Mit Blick auf das Ziel der Erhaltung überörtlicher Freiraumverbünde wäre die weitere Verkleinerung des Freiraumkorridors zwischen den Ortslagen Münchholzhausen und Dutenhofen besonders kritisch zu betrachten. Allerdings wurde der Freiraumkorridor schon bei Realisierung des Baugebietes „Stockwiese I“ stark beeinträchtigt und zumindest mit Blick auf den Artenschutz empfindlich funktional gestört.

Eingriffe ins Ort und Landschaftsbild wären aufgrund des Umfangs der Planungen und der Verengung des von Norden nach Süden verlaufenden Freiraumkorridors zwischen den Ortslagen hoch.

Ein Eingriff in Schutzgebiete und / oder größere Biotope liegt nicht vor. Es befinden sich jedoch überwiegend besonders schutzwürdige Böden auf der Fläche. Die Bewertung des Gesamtbodenfunktionen führt die Flächen jedoch mit einer sehr geringen bis partiell mittleren Funktionserfüllung auf.

Abbildung: s. Gebiet „Opperlappen“

Steckbrief „Stockwiese II“

Stadtteil: Münchholzhausen

Größe: ca. 3,4 ha

FNP: Fläche für die Landwirtschaft

Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung Planung

Bei dem Baugebiet „Stockwiese II“ handelt es sich um eine sinnreiche Weiterentwicklung und Arrondierung der derzeit durchgeführten Baugebietsentwicklung „Stockwiese“ (Erweiterung Autohaus Weller) auf einem daran südlich angrenzenden, ackerbaulich genutzten, gut besonnten Südhang. Eine isolierte Entwicklung des Gebietes wäre aufgrund der in diesem Fall fehlenden siedlungsstrukturellen Einbindung nicht vorstellbar.

Es handelt sich hierbei um nur wenige Grundstücke, die sich in Privateigentum befinden.

Die Erschließung würde über die Verlängerung der Sudetenstraße oder der Straße „Ohlacker“ möglich. Die überörtliche Straße würde im weiteren Verlauf über die Straße Stockwiese und den neuen Kreisverkehr an die Kreisstraße 355 erfolgen und wäre daher als gut einzustufen.

Die Bushaltestellen „Gießener Straße“ befindet sich noch in fußläufiger Nähe zum Plangebiet. Dort verkehrt die Linie 11 und bindet das Gebiet in tagsüber halbstündigem Takt an den nahegelegenen Dutenhofener Bahnhof sowie die Wetzlarer Innenstadt an.

Die Stockwiese liegt direkt an der Rad-Hauptroute H4 und zwar an der südlichen Alternativroute, die als Wirtschaftsweg ausgebaut ist. Zudem kann durch eine Zuwegung ein Anschluss an die nördliche Alternativroute der H4 geschaffen werden.

Eine fußläufige Erreichbarkeit der Grundschule im Ortskern ist nicht mehr gegeben. Jedoch ist besteht eine sehr gute Erreichbarkeit des Supermarktes in Münchholzhausen.

Isoliert betrachtet, ist die Fläche für eine Siedlungserweiterung gut geeignet. Insgesamt kann die Entwicklung der Fläche aber nicht losgelöst von dem immensen Siedlungsdruck betrachtet werden, der auf den Freiräumen zwischen den Stadtteilen Münchholzhausen und Dutenhofen schon jetzt lastet. Würden alle Baugebiete umgesetzt werden, die im 2004 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzept für Münchholzhausen und Dutenhofen beschlossen worden sind („Schattenlänge I+II“ sowie der Gebiete „In der Struth“ und „Leimkaut“), würde sich der Siedlungsdruck nochmal erhöhen. In dem Konzept wurde die Fläche daher nicht als Siedlungsfläche herangezogen. Dabei wurde jedoch auch noch nicht berücksichtigt, dass der Freiraumkorridor im Süden durch das BG Stockwiese mittlerweile bereits entgegen des Konzepts beansprucht worden ist.

Mit Blick auf das Ziel der Erhaltung überörtlicher Freiraumverbünde wäre die weitere Verkleinerung des Freiraumkorridors zwischen den Ortslagen Münchholzhausen und Dutenhofen besonders kritisch zu betrachten. Allerdings wurde der Freiraumkorridor schon durch die Entwicklung des Baugebietes „Stockwiese“ („1“) stark beeinträchtigt und zumindest mit Blick auf den Artenschutz empfindlich funktional gestört.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

Eingriffe ins Ort und Landschaftsbild wären aufgrund des Umfangs der Planungen und der Verengung des von Norden nach Süden verlaufenden Freiraumkorridors zwischen den Ortslagen hoch.

Ein Eingriff in Schutzgebiete und / oder größere Biotope liegt nicht vor. Ca. 1/3 der Fläche beinhaltet jedoch besonders schutzwürdige Böden, jedoch ohne eine hohe oder sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen.

Das Gebiet grenzt an bestehende Mischgebiete an. Vorstellbar wäre daher auch eine stärker gewerbliche Ausrichtung der Entwicklung der Fläche. Die regionalplanerischen Vorgaben stünden einer solchen Entwicklung zunächst entgegen. Das Gebiet würde sich insgesamt für die Entwicklung eines Mischgebietes, mit ortsangepasster Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu 2,5 Geschossen, eignen.

Abbildung: s. Gebiet „Opperlappen“

BEREICH NAUBORN

Steckbrief „Leimkaul“

Stadtteil: Nauborn

Größe: ca. 1,8 ha

FN: Wohnbaufläche Planung

Regionalplan: Vorbehaltsgebiet / Vorranggebiet für die Landwirtschaft

Bei der Potenzialfläche handelt es sich um eine kleinere Erweiterung des südwestlichen Ortsrands von Nauborn, auf der ausschließlich die Entwicklung von Einfamilienhäusern für den Eigenbedarf des Stadtteils Nauborn vorstellbar wäre. Die Flächen werden im Wesentlichen als Grünland genutzt.

Die Parzellierung des Potenzialgebietes und die Eigentumsstruktur sind (in Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes) eher kleinteilig, ohne größeren städtischen Grundeigentumsanteil.

Die Besonnung ist aufgrund der starken Hanglage des Gebietes mit Nordost-Ausrichtung mangelhaft.

Die Erschließung des Gebietes könnte über den Ausbau eines von der Straße „Scheidweg“ ausgehenden und steil den Hang hochführenden Wirtschaftswegs erfolgen. Die interne Erschließung des Gebiets müsste dann über zwei der Topographie folgenden Stichstraßen organisiert werden. Die Anbindung an überörtliche Straßen könnte über die bestehenden, z. T. jedoch steilen, Erschließungsstraßen „Scheidweg“ und „Gänsweise“ erfolgen. Das ÖPNV Angebot ist aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit der Bushaltestellen Gänsweide und Wilhelm-Will-Straße, an denen mehrere Buslinien in regelmäßigem Takt eine Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof Wetzlar ermöglichen, als gut anzusehen.

Eine Anbindung an eine Rad-Haupt- oder Nebenroute ist derzeit nicht gegeben und auch nicht geplant. Die Hauptroute H7 in Richtung Laufdorf verläuft ca. 600m entfernt.

Die Grundschule im Ortskern Nauborns ist für eine fußläufige Erreichbarkeit nur sehr bedingt gegeben. Die fußläufige Nahversorgung ist, sieht man von der Topographie und die mäßige fußläufige Zugänglichkeit ab - über den nahe gelegenen Rewe Markt am Ortseingang sichergestellt.

Der Eingriff ins Landschaftsbild ist aufgrund der Ausfransung des Siedlungsrandes hoch. Ein Eingriff in zahlreich bestehende Gehölzstrukturen ist zu erwarten. Das Potenzialgebiet weist geschützte Biotope auf und beinhaltet knapp zur Hälfte besonders schutzwürdige Böden.

Im Plangebiet sind besonders schutzwürdige Böden enthalten. Auch in der Gesamtbewertungskarte sind für das Gebiet Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung aufgeführt.

Insgesamt ist der Stadtteil Nauborn mit Blick auf Arrondierungsmöglichkeiten weitgehend ausentwickelt. Auch die Entwicklung des vorliegenden Potenzialgebietes erscheint in der Gesamtbetrachtung äußerst wenig zweckmäßig.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022



BEREICH STEINDORF

Steckbrief „Johannesberg“

Stadtteil: Steindorf

Größe: ca. 1,5 ha

FNp: Wohnbaufläche Planung

Regionalplan: Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Die ackerbaulich genutzte Fläche befindet sich im Südwesten von Steindorf und könnte im Sinne einer Arrondierung des Ortsrandes und als zweiter Bauabschnitt des Baugebietes „Rückersbodenseit“ angesehen werden. Die siedlungsstrukturelle Einbindung ist gut. Als zweiter Bauabschnitt zu dem bestehenden Einfamilienhausgebiet in Ortsrandlage eignet sich die Fläche ausschließlich zur Erschließung von Einfamilienhausgrundstücken.

Die Fläche verfügt über eine leichte Ostausrichtung und ist mit Blick auf die Besonnung nicht optimal ausgerichtet. Aufgrund der nach Südwesten ansteigenden Topographie ist die Fernwirkung bei der Arrondierung etwas größer, als bei den direkt angrenzenden Gebieten. Zur Schulstraße hin befindet sich eine kleine Topographiekante. Entlang dieser befinden sich Gehölzstrukturen, die eine Teil einer festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche sind und zu erhalten wäre. Ein Eingriff in Schutzgebiete und / oder Biotope liegt ansonsten nicht vor. Auf der Fläche befinden sich ansonsten keine besonders schutzwürdige Böden.

Die Fläche müsste über eine kleine Stichstraße erschlossen werden. Die überörtliche Anbindung an die Landesstraße erfolgt in ca. 1 km Entfernung über die Schulstraße weiter über die Hauptstraße und die Bergstraße, einmal durch die gesamte Ortslage und ist damit suboptimal.

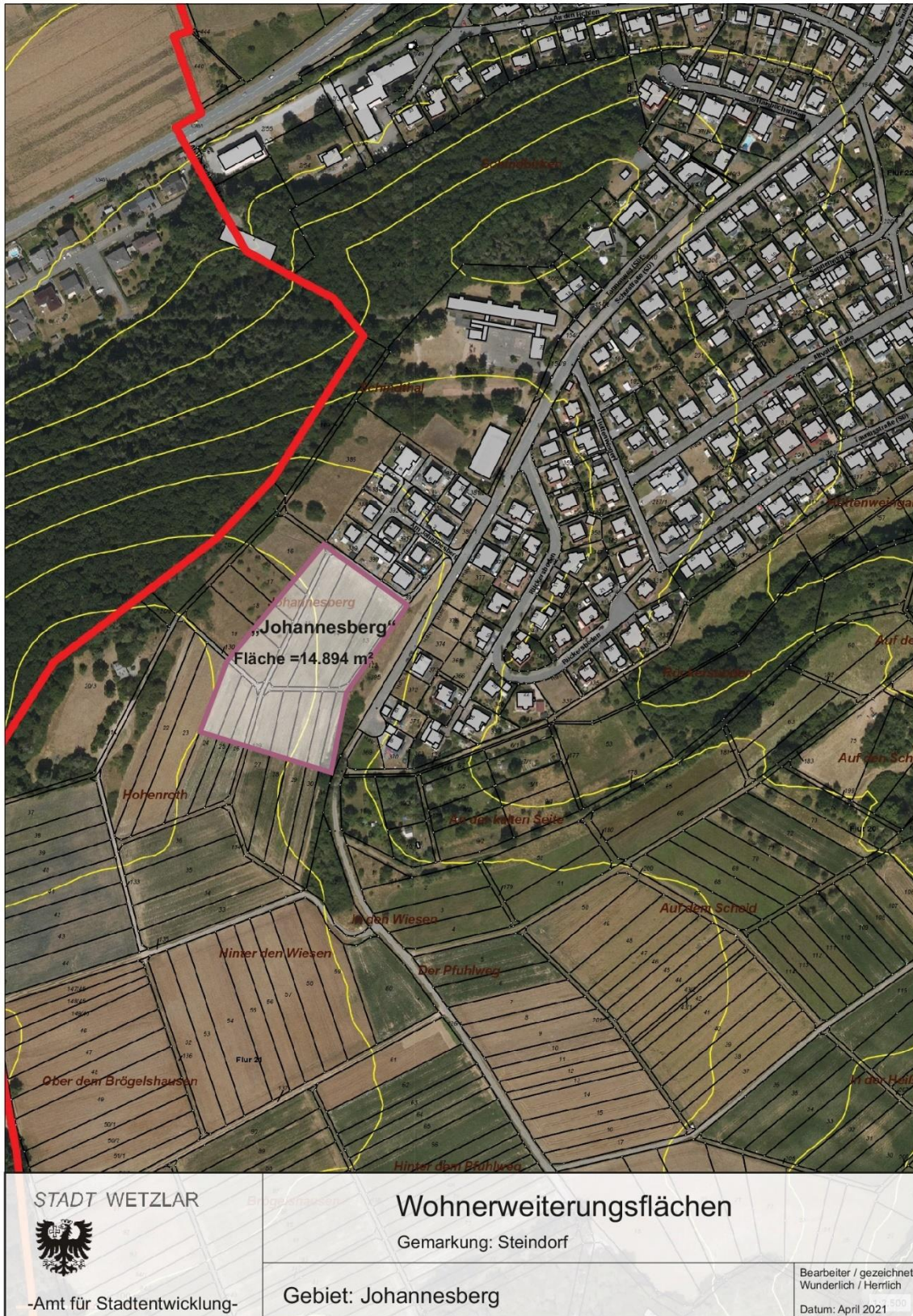
Die ÖPNV-Anbindung ist durch die fußläufige Erreichbarkeit zu Bushaltestellen der Linie 10 und 185 gegeben, so dass eine adequate Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof Wetzlar noch gegeben ist.

Die Nebenroute, die von der Rad-Hauptroute H8 abzweigt, endet an der Grundschule Steindorf-Albshausen. Diese könnte entsprechend fortgeführt werden und Johannesberg somit anbinden.

Eine fußläufige Nähe zu ausreichenden Nahversorgungseinrichtungen besteht nicht. Die Grundschule Steindorf-Albshausen befindet sich dagegen in unmittelbarer Nähe und in fußläufiger Entfernung eine Kita. Die soziale Infrastruktur ist daher sehr gut.

Insgesamt ist die Fläche für die Siedlungsentwicklung durchschnittlich gut geeignet.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022



FAZIT

Im Folgenden werden die untersuchten potenziellen Wohn- und Siedlungsflächen entsprechend ihrer Eignung absteigend aufgeführt und ihre jeweiligen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, die gegenwärtige Ausweisung im Regionalplan Mittelhessen 2010 und ihre vorläufige Ausweisung gemäß des aktuellen Sachstands im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans gegenübergestellt. In Vorbereitung auf die anstehende Stellungnahme der Stadt Wetzlar zur Fortschreibung des Regionalplans im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren wird in einer weiteren Spalte dargelegt, inwieweit aus Sicht des Amtes für Stadtentwicklung entweder der geplanten Ausweisung im Regionalplanentwurf gefolgt werden kann oder eine Anpassung des Regionalplanentwurfes erfolgen sollte. Anpassungsvorschläge wurden in orange gekennzeichnet. In der letzten Spalte folgt hierfür jeweils eine kurze Begründung.

Der Regionalplanentwurf einschließlich der neuen Regionalplankarte kann eingesehen werden unter:

<https://beteiligungsportal.hessen.de/portal/rpgi/beteiligung/themen/1000180>

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

Gemar- kung	Potenzialgebiet	Eig- nung	Darstellung FNP	Ausweisung R-Plan 2010	Vorläufige Ausweisung R-Plan 2035	Ausweisungs- vorschlag Stadt Wetzlar	Begründung / Bemerkungen
WZ	Helm'sches Grundstück	95%	Gemischte Baufläche geplant	Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand / VRG Landwirtschaft, VRG Reg. Grünzug)	Vorbehaltsgebiet (VBG) für die Landwirtschaft, Vorranggebiet (VRG) Regionaler Grünzug, VBG. für bes. Klimafunktionen.	Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung oder Bestand	Beibehaltung der ursprünglichen Ausweisung. Arrondierung zur Deckung gesamtstädtischer Wohnbedarfe. Der östliche Teil des im FNP dargestellten Mischgebietes kann gem. Reg.-Plan 2035 als VRG Landwirtschaft ausgewiesen und langfristig auch im FNP zurückgenommen werden.
MÜ	Schattenlänge II	86%	Fläche für die Landwirtschaft	VRG Siedlung Planung	VRG Siedlung Planung	VRG Siedlung Planung	Eignung für eine schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung zur Deckung gesamtstädtischer Wohnbedarfe
MÜ	Schattenlänge IV	85%	Fläche für die Landwirtschaft	VRG Siedlung Planung	VBG für die Landwirtschaft Planung, VRG Regionaler Grünzug	VRG Siedlung Planung	Beibehaltung der ursprünglichen Ausweisung. Potenz. Arrondierung des östlichen Siedlungsrandes von Münchholzhausen jeweils ausschließlich vis-à-vis zu den Gebieten Schattenlänge I und Stockwiese sowie Schattenlänge II zur Deckung gesamtstädtischer Wohnbedarfe.
DU	Rotfeld	84 %	Fläche für die Landwirtschaft	VRG Landwirtschaft, VBG. für bes. Klimafunktionen.	VBG für die Landwirtschaft, VBG für Natur und Landschaft	VRG Siedlung Planung oder Bestand	Änderung: Aufgrund der geringen Größe der Fläche und deren Lage im Siedlungsbereich erscheint eine Ausweisung als VBG für die Landwirtschaft auf Ebene der Regionalplanung als zu kleinteilig.

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

MÜ	Opperlappen	83%	Fläche für die Landwirtschaft	VRG Landwirtschaft / VBG Forstwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug, VBG. für bes. Klimafunktionen	VRG Landwirtschaft, VBG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug	VRG Siedlung Planung	Änderung: Potenzielle Arrondierung des östlichen Siedlungsrandes von Münchholzhausen zur Deckung gesamtstädtischer Wohnbedarfe
MÜ	Schattenlänge III	79%	Fläche für die Landwirtschaft	VRG Siedlung Planung	VRG Siedlung Planung / teilw. VRG Landwirtschaft, VBG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug	VRG Siedlung Planung / VRG Landwirtschaft, VBG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug	Keine Aufnahme als Siedlungsfläche trotz grundsätzlicher städtebaulicher Eignung zur Reduzierung des Siedlungsdruckes in MÜ u. mit dem Ziel des Erhalts des Freiraumkorridors zwischen Ortslage und Landesstraße
NG	Wiesenborn	79%	Wohnbaufläche Planung, teilw. Grünfläche	VBG Landwirtschaft, VBG für bes. Klimafunktionen	VBG Landwirtschaft	VBG Landwirtschaft	Keine Aufnahme als Siedlungsfläche trotz grunds. Eignung aufgrund Konflikten mit bestehenden Freizeitgartennutzungen
WZ	Blankenfeld II	79%	Fläche für die Landwirtschaft	VRG Siedlung Planung	VRG Siedlung Planung / VBG. für bes. Klimafunktionen	VRG Siedlung Planung / VBG. für bes. Klimafunktionen	Eignung für eine schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung zur Deckung gesamtstädtischer Wohnbedarfe
DU	In der Struth	79%	Wohnbaufläche Planung	VRG Siedlung Planung	VBG Landwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung	Beibehaltung der ursprünglichen Ausweisung. Eignung für eine schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung zur Deckung gesamtstädtischer Wohnbedarfe, Potenzial zur Arrondierung des Stadtteils

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

HE	Rotenberg III	78%	Wohnbaufläche Planung, Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung, Landwirtschaftliche Flächen / Aufforstungsflächen	VRG Siedlung Planung	VBG Landwirtschaft	VRG Siedlung Planung	Beibehaltung der ursprünglichen Ausweisung. Eignung für eine schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung zur Deckung gesamtstädtischer Wohnbedarfe, Potenzial zur Arrondierung des Stadtteils
ST	Johannesberg	77%	Wohnbaufläche Planung	VBG für die Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug	VBG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug	VBG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug	Änderung: Rücknahme des VRG Regionaler Grünzug, um perspektivisch eine Eigenentwicklung des Stadtteils durch Arrondierung zu ermöglichen
MÜ	Stockwiese II	77%	Fläche für die Landwirtschaft	VRG Siedlung Planung	VRG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug	VRG Siedlung Planung	Beibehaltung der ursprünglichen Ausweisung. Eignung für eine schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung bzw. zur Eigenentwicklung des Stadtteils (MI, MK, MU), Potenzial zur Arrondierung des Stadtteils
WZ	Blankenfeld III	77%	Fläche für die Landwirtschaft	VRG Siedlung Planung	VRG Siedlung Planung / teilw. VBG. für bes. Klimafunktionen	VRG Siedlung Planung / teilw. VBG. für bes. Klimafunktionen	Eignung für eine schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung zur Deckung gesamtstädtischer Wohnbedarfe und nicht störendem Gewerbe (Mischgebiet)
DU	Leimkaut	77%	Fläche für die Landwirtschaft	VRG Siedlung Planung	VBG Landwirtschaft	VRG Siedlung Planung	Beibehaltung der ursprünglichen Ausweisung. Eignung für eine schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung zur Deckung gesamtstädtischer Wohnbedarfe, Potenzial zur Arrondierung des Stadtteils

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

DU	Johannisacker II	76%	Fläche für die Landwirtschaft	VRG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug, VBG. für bes. Klimafunktionen	VBG Landwirtschaft	VBG Landwirtschaft	Arrondierungsoption des Stadtteils zur Eigenentwicklung aufgrund der Ausweisung VBG Landwirtschaft gegeben (Rückstellung anderer Belange wie Grünzug, Klimafunktionen gegeben)
WZ	Blankenfeld IV	76%	Fläche für die Landwirtschaft	VRG Siedlung Planung	VRG Siedlung Planung	VRG Siedlung Planung	Eignung für eine schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung im Zusammenhang mit Blankenfeld II+III+IV+V zur Deckung gesamtstädtischer Wohnbedarfe
DU	Ringelfeld	76%	Fläche für die Landwirtschaft	VBG / VRG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug, VBG. für bes. Klimafunktionen	VBG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug (teilw.), LSG	VBG für die Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug , LSG	Änderung: Rücknahme des VRG Regionaler Grünzug um perspektivisch eine Eigenentwicklung des Stadtteils durch Arrondierung des östlichen Ortsrandes von Dutenhofen zu ermöglichen (Rücknahme des LSG erforderlich)
WZ	Blankenfeld V	73%	Fläche für die Landwirtschaft	VRG Siedlung Planung	VRG Siedlung Planung	VRG Siedlung Planung	Eignung für eine schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung im Zusammenhang mit Blankenfeld II+III+IV zur Deckung gesamtstädtischer Wohnbedarfe und nicht störendem Gewerbe (Mischgebiet)
DU	Bienengärten	69%	Fläche für die Landwirtschaft	VRG Landwirtschaft	VRG / VBG Landwirtschaft	VBG Landwirtschaft	Arrondierungsoption des Stadtteils zur Eigenentwicklung aufgrund der Ausweisung VBG Landwirtschaft gegeben (Rückstellung anderer reg.-plan. Belange wie Reg. Grünzug, Sicherung Klimafunktionen gegeben)
NG	Am Köpplischen Driesch I	67%	Fläche für die Landwirtschaft	VRG Siedlung Planung	VBG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug, VRG für besondere Klimafunktionen	VBG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug , VRG für besondere Klimafunktionen	Änderung: Rücknahme des VRG Regionaler Grünzug um perspektivisch eine Eigenentwicklung des Stadtteils durch Arrondierung des östlichen Ortsrandes zu ermöglichen

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

BL	Am Pfaffenrain	64%	Wohnbaufläche Siedlung Planung	VBG für die Landwirtschaft	VBG Landwirtschaft	VBG Landwirtschaft	Arrondierungsoption des Stadtteils zur Eigenentwicklung aufgrund der Ausweisung VBG Landwirtschaft gegeben (Rückstellung anderer reg.- plan. Belange wie Reg. Grünzug, Sicherung Klimafunktionen gegeben)
NG	Am Köpplischen Driesch II	62%	Fläche für die Landwirtschaft	VRG Siedlung Planung	VBG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug, VRG für besondere Klimafunktionen	VBG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug, VRG für besondere Klimafunktionen	Rücknahme aufgrund durchschnittlicher Eignung
WZ	Am alten Galgen I & II	61%	Landwirtschaftlic he Fläche	VBG / VRG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug	VBG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug, VRG für besondere Klimafunktionen	VBG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug, VRG für besondere Klimafunktionen	Keine Anpassung / Durchschnittliche Eignung
GA	Rothenberg II	61%	Gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft	VRG Siedlung Planung / Bestand	VBG für die Landwirtschaft	VBG für die Landwirtschaft	Arrondierungsoption des Stadtteils GA zur Eigenentwicklung aufgrund der Ausweisung VBG Landwirtschaft gegeben (Rückstellung anderer reg.- plan. Belange wie Reg. Grünzug, Sicherung Klimafunktionen gegeben)
BL	Auf der Hell	60%	Wohnbaufläche Siedlung Planung	VBG für die Landwirtschaft	VBG Landwirtschaft	VBG Landwirtschaft	Arrondierungsoption des Stadtteils zur Eigenentwicklung aufgrund der Ausweisung VBG Landwirtschaft gegeben (Rückstellung anderer reg.- plan. Belange wie Reg. Grünzug, Sicherung Klimafunktionen gegeben)
BL	Auf der Brachwies	58%	Wohnbaufläche Siedlung Planung	VBG für die Landwirtschaft, VBG. für bes. Klimafunktionen	VBG für die Landwirtschaft	VBG für die Landwirtschaft	Arrondierungsoption des Stadtteils zur Eigenentwicklung aufgrund der Ausweisung VBG Landwirtschaft gegeben (Rückstellung anderer reg.- plan. Belange wie Reg. Grünzug, Sicherung Klimafunktionen gegeben)

Neue Wohngebiete – Eignungsprüfung 2022

NH	Ohmbach	58%	Wohnbaufläche Siedlung Planung	VRG Siedlung Planung	VBG für die Landwirtschaft	VBG für die Landwirtschaft	Arrondierungsoption des Stadtteils zur Eigenentwicklung aufgrund der Ausweisung VBG Landwirtschaft gegeben (Rückstellung anderer reg.- plan. Belange wie Reg. Grünzug, Sicherung Klimafunktionen gegeben)
WZ	Blankenfeld VI	58%	Wohnbaufläche Siedlung Planung	VRG Landwirtschaft	VRG Landwirtschaft, VBG Landwirtschaft	VRG Landwirtschaft, VBG Landwirtschaft	Keine Anpassung / Durchschnittliche Eignung
NB	In der Leimkaul	53%	Wohnbaufläche Planung	VBG / VRG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug, VBG. für bes. Klimafunktionen	VBG / VRG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug, VRG für besondere Klimafunktionen	VBG / VRG Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug, VRG für besondere Klimafunktionen	Keine Anpassung / unterdurchschnittliche Eignung
GA	Rothenberg III / Stammacker	53%	Wohnbaufläche Planung	Vorranggebiet Siedlung Planung	VBG für die Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug	VBG für die Landwirtschaft, VRG Regionaler Grünzug	Rücknahme aufgrund unterdurchschnittlicher Eignung
WZ	Blankenfeld VII	50%	Fläche für die Landwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung / VRG Regionaler Grünzug, VBG für besondere Klimafunktionen	VRG / VBG Landwirtschaft / VRG Regionaler Grünzug (teilw.)	VRG / VBG Landwirtschaft / VRG Regionaler Grünzug (teilw.)	Rücknahme aufgrund unterdurchschnittlicher Eignung