STADT WETZLAR

Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen

Neue Gewerbegebiete in Wetzlar

Eignungsprüfung 2022

Amt für Stadtentwicklung -61-

Verfasser: Christian Schmidt / Grischa Wunderlich

Stand: 08.03.2022

Inhalt

Vorbemerkungen und Untersuchungskriterien 3
Schutzgut Mensch 4
Schutzgut Umwelt 5
Verkehr 6
Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen 8
Bewertungskriterien 10
Steckbriefe potenzieller Gewerbegebiete 12
Auf der Kniebrech 13
Blasbach-West 16
Dillfeld-Nord 18
Dillfeld-West 20
Dutenhofen/Allendorf 22
Hermannstein-Nord 25
Kühmark 27
Münchholzhausen-Nord II 29
Münchholzhausen-Nord III 31
Münchholzhausen-Ost/ Stockwiese 33
Münchholzhausen-West 35
Naunheim/Waldgirmes I 37
Naunheim/Waldgirmes II 40
Rotfeld 42
Sauerwiesenberg 44
Steindorf/Albshausen 46
Fazit 48

Vorbemerkungen und Untersuchungskriterien

Die im Rahmen dieser Ausarbeitung aufgeführten potenziellen Gewerbegebiete im Wetzlarer Stadtgebiet stellen die Gesamtheit der im Regionalplan Mittelhessen 2010 ausgewiesenen oder in informellen, vornehmlich verwaltungsinternen Kontexten diskutierten Flächen dar, die grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sein könnten und daher zwecks Transparenz und dem Aufzeigen des Gesamtentwicklungspotenzials hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Wetzlar aus Sicht des Amts für Stadtentwicklung zu diskutieren und zu bewerten sind.

Im Folgenden sollen die dieser Untersuchung zugrunde gelegten, lagebezogenen bzw. infrastrukturellen Kriterien und deren Bewertung in der angehängten Bewertungsmatrix kurz erläutert werden. Die gewählte, fünfgliedrige Skalierung dient dabei der Ermöglichung einer detaillierten Bewertung der jeweiligen Lagefaktoren.

Zwecks einer übersichtlichen Darstellung betroffener Belange sind die zur Bewertung herangezogenen Kriterien in die thematischen Cluster „Schutzgut Mensch“, „Schutzgut Umwelt“, „Verkehr“ und „Entwicklungsvoraussetzungen“ gegliedert, um die Auswirkungen der bewerteten Themen fokussieren zu können.

Schutzgut Mensch

Im Rahmen dieses Clusters subsumieren sich die Kategorien, die eine unmittelbare Betroffenheit menschlicher Grundbedürfnisse nach sowohl gesunden als auch attraktiven Wohn- und Arbeitsverhältnissen erkennen lassen. Diese Grundbedürfnisse stellen auf allen räumlichen Planungsebenen zentrale und zu berücksichtigende Aspekte dar und können im Kontext von Gewerbeflächenentwicklungen zu wesentlichen Standortfaktoren gezählt werden.

Nähe zu bestehender Nahversorgungsstruktur

Im Zusammenhang mit der siedlungsstrukturellen Anbindung gilt es die Nähe zu existierenden Nahversorgungsstrukturen, nach Möglichkeit im Rahmen einer fußläufigen Erreichbarkeit, welche einen zu berücksichtigenden Standortvorteil darstellt, zu berücksichtigen und zu bewerten.

Immissionsbelastung auf die angrenzenden Nutzungen

Von erheblicher, lagebezogener Bedeutung für die Entwicklungspotenzialanalyse sind Aussagen über eine zu erwartende Immissionsbelastung (Lärm, Gerüche, Schadstoffe, Verkehrsbelastung) für angrenzende Nutzungen, insbesondere für Wohnnutzungen durch gewerbliche Ansiedlungen. Je näher eine Siedlungsstruktur zu einer potenziellen Gewerbefläche gelegen ist, desto niedriger fällt in der folgenden Bewertung deren Punktzahl aus.

Einfügung ins Landschaftsbild/Optische Beeinträchtigung

Im Zuge der Bewertung der Einfügung möglicher Gewerbegebiete in das Orts- und Landschaftsbild ist die Fernwirkung einer Bebauung in Abhängigkeit von der jeweiligen Lage und nicht zuletzt vor dem Hintergrund der spezifischen Topographie bewertet worden.

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. Diese stellen u.a. Parameter der im Zuge der von der Stadtverordnetenversammlung im Dezember 2019 beschlossenen ökologisch nachhaltigen Zielsetzungen für künftige Gewerbeflächenentwicklungen dar.

Bodenschutz

Zwecks Bewertung der Auswirkungen möglicher städtebaulicher Entwicklungen auf das Schutzgut Boden wurde anhand des Bodenschutzkonzepts für die Stadt Wetzlar und der darin unternommenen Gesamtbewertung der jeweiligen Bodenfunktionen Aussagen über diesbezügliche Restriktionen abgeleitet.

Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie

Dieses Kriterium dient der Bewertung der Eignung für Photovoltaik- und Solarthermie-Nutzung, die im Zuge von Gewerbeflächenentwicklungen 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.

Betroffenheit von Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzbelangen

Umweltauswirkungen, die im Kontext der im Folgenden vorgenommenen Flächenanalysen Berücksichtigung finden, umfassen neben der zu erwartenden Betroffenheit von Naturschutz- und Umweltbelangen bzw. deren Ausmaß, abgeleitet aus vorhandenen Daten des NaturegViewer des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und, soweit möglich, aus natur- und artenschutzfachlichen sowie klimaökologischen Fachbeiträgen. Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit der EU-Wasserrahmenrichtlinie und deren Umsetzung in den Kommunen Aspekte des Gewässerschutzes und des Renaturierungspotenzials in der Bewertung potenzieller gewerblicher Flächen zu integrieren.

Verkehr

Neben dem Schutzgut Mensch stellt die verkehrliche Anbindung potenzieller Gewerbeflächen einen wesentlichen Standortfaktor für die lokale Wirtschaft dar, die es in Anbetracht sich wandelnder Mobilitätsbedürfnisse mit Blick auf unterschiedliche Verkehrsträger zu betrachten gilt.

Verkehrliche Anbindung (Anlieferverkehr)

Die Andienungsmöglichkeiten von Gewerbeflächen stellt ein wichtiges Kriterium, sowohl für dessen Standortattraktivität als auch im Hinblick auf mögliche Belastungen angrenzender Nutzungen, insbesondere des Wohnens dar. Je näher eine Anbindung an das Fernstraßennetz vorliegt, desto attraktiver und in geringerem Umfang belastend für bestehende Ortslagen gestaltet sich eine Gewerbeflächenentwicklung.

Bei der Eignungsprüfung potenzieller Gewerbeflächen wurden auf Basis der Entfernung der jeweiligen Gewerbegebiete von den, Wetzlar tangierenden, Bundesfernstraßen, der Bundesautobahn 45 und der Bundesstraße 49 unter Berücksichtigung der vornehmlich als Zubringer dienenden Bundesautobahn 480 und Bundesstraße 277 Bewertungen unternommen. Je näher ein potenzielles Gewerbegebiet diesen ist, desto attraktiver wirkt sich dies auf die Standortbedingungen und entlastender auf bestehende Ortslagen aus.

Verkehrliche Anbindung (motorisierter Individualverkehr)

Wesentlich für die Attraktivität eines Gewerbestandorts ist dessen verkehrliche Anbindung an das Fernstraßennetz. Wie im vorangegangenen Kriterium wird die Nähe zum bestehenden Fernstraßennetz bewertet, um die Erreichbarkeit eines potenziellen Gewerbegebiets für Beschäftigte und Kunden bewerten zu können.

Verkehrliche Anbindung (öffentlicher Personennahverkehr)

Nicht zuletzt aus Gründen des Klimaschutzes stellt die Anbindung gewerblicher Standorte an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ein zunehmend wichtigeres Kriterium u.a. für gewerbliche Standortentwicklungen dar. Die entsprechenden Gegebenheiten mit Blick auf die aufgeführten Potenzialgebiete gilt es daher zu bewerten. Zu berücksichtigende Parameter stellen dabei insbesondere die Entfernung zu den beiden Bahnhöfen in Wetzlar und Dutenhofen sowie die Nähe zu Bushaltestellen und deren Bedienung dar.

Methodisch wurde bei der Einstufung nicht vorrangig von dem aktuellen Stand des ÖPNV-Angebots (also des aktuellen Buslinienangebots in Wetzlar) ausgegangen, sondern von der potenziellen Möglichkeit der Netzerweiterung im Sinne eines Einbezugs in bestehende Linienwege und vorhandener zeitlicher Ressourcen in deren Fahrplan.

Verkehrliche Anbindung (Radverkehr)

Der Anbindung gewerblicher Standorte an Radwegeinfrastruktur widerfährt angesichts eines sich verändernden Mobilitätsverhaltens und einer damit verbundenen Stärkung des Verkehrsträgers Rad, eine stärkere Berücksichtigung. Daher ist dieser Aspekt der verkehrlichen Anbindung bspw. anhand der Anschlüsse an bestehende oder in Planung befindliche Radwege zu betrachten und die Potenzialgebiete entsprechend zu bewerten.

Als maßgebende Bewertungsgrundlage dient hierbei das Rad- und Fußverkehrskonzept der Stadt Wetzlar von 2019, das ein Soll-Radwegenetz von Haupt- und Nebenrouten sowie touristischen Radwegen benennt. Größtenteils existieren diese Routen bereits, weisen jedoch qualitative Mängel auf, wie z.B., dass kein eigenständig geführter Radweg vorhanden ist und Rad-fahrende im Mischverkehr fahren müssen.

Die in Wetzlar stellenweise vorherrschende bewegte Topographie wird durch die in den letzten Jahren stärkere Nutzung von Pedelecs nicht mehr gänzlich als unüberwindbares Hindernis wahrgenommen. Setzt sich der Trend zum elektrisch unterstützten Fahrrad fort, wird dieser Aspekt eine noch geringere Rolle spielen. Dennoch spielt die Topographie eine wichtige Rolle beim Nutzungsverhalten von Radfahrenden.

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 Straßenbaulastträgern ergibt und damit eine potenzielle Flächenentwicklung zeitlich begünstigt werden kann.

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.

Wasserversorgung und Entwässerung

Bewertet wurden die Nähe zum bestehenden Leitungsnetz sowie Aspekte der Herstellung dessen unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Kapazitäten des bestehenden Leitungsnetzes. Je höher sich die Bewertung gestaltet, desto besser gestalten sich die genannten Rahmenbedingungen zur Herstellung der notwendigen Infrastrukturen.

Anteil städtischer Grundstücke

Je höher sich der Anteil städtischer Flächen in Potenzialgebieten gestaltet, desto günstiger wirkt sich dies auf eine mögliche Flächenentwicklung aus. Das Kriterium berücksichtigt daher den prozentualen Anteil von Flurstücken in städtischem Eigentum. Hintergrund der Bewertung ist das Treffen einer Aussage insbesondere über den Zeitaufwand einer städtebaulichen Entwicklung vor dem Hintergrund der notwendigen Flächenankäufe und/oder Umlegungen, welche umso restriktiver auf eine Entwicklungsplanung wirken, je höher sich der Anteil nicht-städtischer Flächen gestaltet.

Parzellierung/Eigentümerstruktur

Städtebauliche Entwicklungen setzen im Falle von privater Eigentümerschaft an perspektivisch aktivierbaren Flächen die Mitwirkungs- bzw. Umlegungs- oder gar Verkaufsbereitschaft der betroffenen Eigentümer voraus. Je diversifizierter sich Parzellierung und Eigentumsstruktur in möglichen Entwicklungsgebieten darstellen, desto komplexer und zeitlich langfristiger gestalten sich die Planung und Realisierung von Vorhaben, wodurch eine nicht unerhebliche Restriktion bzw. eine wesentliche Gelingensbedingung einer Flächenaktivierung gegeben ist, die in beiden Fällen komplexe Abstimmungsprozesse erforderlich macht.

Siedlungsstrukturelle Anbindung

Aus städtebaulicher Perspektive stellt die siedlungsstrukturelle Anbindung potenzieller, gewerblich zu entwickelnder, Gebiete an bestehende Ortslagen einen erstrebenswerten

Aspekt bzw. eine wesentliche Zielsetzung im Rahmen von Planungsprozessen dar, um Zersiedelungen zu vermeiden.

Topographie

Die Topographie eines potenziellen Entwicklungsgebiets stellt sich als nicht unerheblich für die Projektierung dar. Starke Hangneigungen stellen eine erhebliche Restriktion sowohl für die Bebaubarkeit als auch für die Erschließung dar und sind daher mit hohen Kosten, bspw. aufgrund notwendiger Terrassierungen, für ansiedlungsinteressierte Unternehmen im Rahmen der Vermarktung verbunden und dementsprechend ein wesentliches Attraktivitätskriterium eines Standorts. In der Bewertungsmatrix wird daher ein Potenzialgebiet umso niedriger bewertet, je bewegter sich seine Topographie darstellt.

Bewertungskriterien

Cluster	Kriterium	Bewertung	
Schutzgut Mensch	Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen	1	sehr fern
		2	fern
		3	mittelfern
		4	nah
		5	sehr nah
	Immissionsbelastung auf die angrenzenden Nutzungen	1	sehr hoch
		2	hoch
		3	mittel
		4	niedrig
		5	sehr niedrig
	Einfügung ins Landschaftsbild/Optische Beeinträchtigung	1	sehr starke Beeinträchtigung
		2	starke Beeinträchtigung
		3	mittlere Beeinträchtigung
		4	geringe Beeinträchtigung
		5	keine Beeinträchtigung
	Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung	1	sehr starke Gefährdung
		2	starke Gefährdung
		3	mittlere Gefährdung
		4	geringe Gefährdung
		5	sehr geringe Gefährdung
Schutzgut Umwelt	Bodenschutz	1	sehr hohe Bodenfunktionsbewertung
		2	hohe Bodenfunktionsbewertung
		3	mittlere Bodenfunktionsbewertung
		4	niedrige Bodenfunktionsbewertung
		5	sehr niedrige Bodenfunktionsbewertung
	Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie	1	sehr geringes Potenzial
		2	geringes Potenzial
		3	mittleres Potenzial
		4	hohes Potenzial
		5	sehr hohes Potenzial
	Betroffenheit von Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzbelangen	1	sehr hohe Betroffenheit
		2	hohe Betroffenheit
		3	mittlere Betroffenheit
		4	niedrige Betroffenheit
		5	sehr niedrige Betroffenheit

Verkehr	Verkehrliche Anbindung (Anlieferverkehr)	1	ungenügend
		2	mangelhaft
		3	befriedigend
		4	gut
		5	sehr gut
	Verkehrliche Anbindung (MIV)	1	ungenügend
		2	mangelhaft
		3	befriedigend
		4	gut
		5	sehr gut
	Verkehrliche Anbindung (ÖPNV)	1	ungenügend
		2	mangelhaft
		3	befriedigend
		4	gut
		5	sehr gut
	Verkehrliche Anbindung (Rad)	1	ungenügend
		2	mangelhaft
		3	befriedigend
		4	gut
		5	sehr gut
	Verkehrliche Erschließung	1	sehr hoher Aufwand
		2	hoher Aufwand
		3	mittlerer Aufwand
		4	geringerer Aufwand
		5	sehr geringer Aufwand
Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen	Wasserversorgung	1	schlechte Voraussetzungen
		2	weniger gute Voraussetzungen
		3	mittelmäßige Voraussetzungen
		4	gute Voraussetzungen
		5	sehr gute Voraussetzungen
	Entwässerung	1	schlechte Voraussetzungen
		2	weniger gute Voraussetzungen
		3	mittelmäßige Voraussetzungen
		4	gute Voraussetzungen
		5	sehr gute Voraussetzungen
	Anteil städtischer Grundstücke	1	sehr gering
		2	gering
		3	mittel
		4	hoch
		5	sehr hoch
	Parzellierung/Eigentümerstruktur	1	stark diversifiziert
		2	diversifiziert
		3	mittel
		4	schwach diversifiziert
		5	sehr schwach diversifiziert
	Siedlungsstrukturelle Anbindung	1	keine Anbindung
		2	schwache Anbindung
		3	ausgewogen
		4	in naher Umgebung
		5	unmittelbar
	Topographie	1	starkes Höhenprofil
		2	stärkeres Höhenprofil
		3	mittleres Höhenprofil
		4	geringes Höhenprofil
		5	eben

Steckbriefe potenzieller Gewerbegebiete

Im Folgenden finden sich Steckbriefe der untersuchten, potenziellen Gewerbegebiete mit Ausführungen zu den genannten, der Untersuchung zu Grunde liegenden, Kriterien in alphabetischer Reihenfolge. Kartenausschnitte der untersuchten Flächen sind den Steckbriefen beigefügt.

Auf der Kniebrech

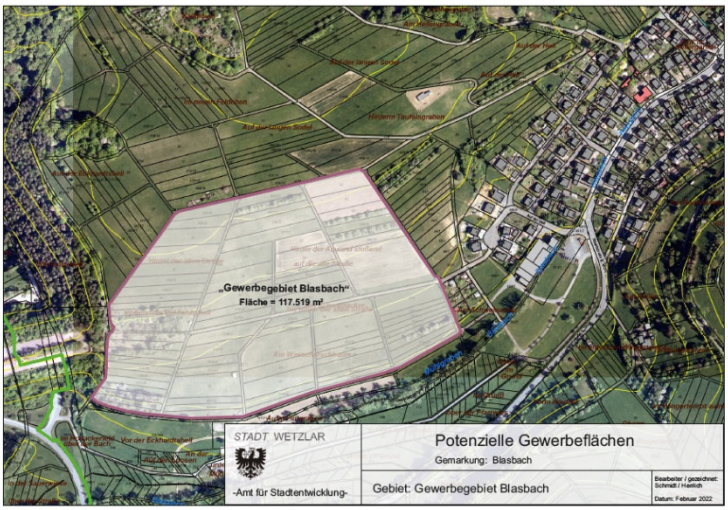
Gemarkung Hermannstein

Gelegen in der Gemarkung Hermannstein, westlich der Ortslage von Blasbach befindet sich unmittelbar nördlich des Wetzlarer Kreuzes das Potenzialgebiet *Auf der Kniebrech* mit einer Gesamtgröße von 12 ha. Die Flächen stellen eine Vorleistung für den geplanten Lückenschluss der Bundesautobahn 480 zwischen dem Wetzlarer Kreuz und der Anschlussstelle Wettenberg sowie eines in diesem Zusammenhang einstmals geplanten Autohofs dar. Die Planungen wurden im Rahmen der Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans bis zum Jahr 2030 aufgegeben. Der Regionalplan Mittelhessen weist die betroffenen Flächen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft aus. Das Gebiet ist in zwei Flurstücke parzelliert, welche sich beide im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befinden und besticht durch eine ausgesprochen verkehrsgünstige Lage und daraus resultierende Anbindungspotenziale durch die direkte Erreichbarkeit der Bundesautobahnen 45 und 480, über welche die Bundesstraße 49 in ca. 6 km Entfernung erreicht werden kann. Das Gebiet befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe des bereits vorhandenen Radweges nach Blasbach (Hauptroute H10 im Rad- und Fußverkehrskonzept), welcher geringe bis moderate Steigungen aufweist. Eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben. Der Linienweg der Buslinie 415 verläuft jedoch in mittlerer Entfernung südlich am Potenzialgebiet vorbei. Bedingt durch die Lage des Gebiets besteht keine siedlungsstrukturelle Anbindung, weder an im Zusammenhang bebaute Ortslagen noch an existierende Gewerbegebiete, wodurch eine Erweiterung bzw. ein Ausbau bestehender, interner verkehrlicher Erschließungsanlagen ebenso wenig möglich ist wie eine Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen gegeben ist. Ebenjene Lage bewirkt jedoch eine geringe Erwartbarkeit von Immissionsbelastungen für angrenzende Nutzungen.

Durch den baulichen Status des Gebiets als Vorleistung einer ehemals geplanten Autobahntrassierung bzw. für einen geplanten Autohof ist das Gelände eben, was einen Vorteil für die gewerbliche Entwicklung darstellt. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen gestalten sich hingegen in Teilen als möglicherweise restriktiv für eine Gewerbeflächenentwicklung: Im

Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar werden die Potenzialflächen überwiegend ohne eine Bewertung aufgeführt. Lediglich das südliche der beiden betroffenen Flurstücke weist eine mittlere Gesamtwertigkeit des Bodens auf.
Das gleiche Bild zeichnet sich im Hinblick auf die Bodenkühlleistung der betroffenen Flächen. Archivfunktionen weist das Potenzialgebiet in seiner Gesamtbetrachtung nicht auf.
Das Fehlen einer bodenschutzfachlichen Bewertung von Teilflächen des Potenzialgebiets ist möglicherweise auf die im Zuge der Vorleistungen zum Autobahnbau unternommenen Auffüllungen in diesem Bereich zurückzuführen. Eine historische Erkundung wurde beauftragt, im Zuge derer Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen werden konnten. Es ist zu vermuten, dass die Auffüllungen mit natürlichem Boden- und Gesteinsmaterial erfolgt sind, woraus sich ggf. eine hohe Bodenfunktionsbewertung ergeben könnte, die ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht sinnvoll bewertet werden kann.
Eine erhöhte Betroffenheit von Naturschutz- und Umweltbelangen aufgrund notwendiger Eingriffe in Grün- und Gehölzstrukturen, welche als Biotoptyp Schlagfluren und Vorwald klassifiziert, sind dagegen in nicht unerheblichem Maße gegeben. Gleiches gilt darüber hinaus hinsichtlich des Gewässerschutzes aufgrund der Lage des Potenzialgebiets im Wasserschutzgebiet Hermannsteiner Quelle. Die Höhenlage des Gebiets oberhalb der Ortslage des Stadtteils Blasbach könnte zudem mindestens moderate Eingriffe in das Landschaftsbild zur Folge haben. Das Gebiet weist hinsichtlich vorhandener Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie ein im Durchschnitt mittleres Potenzial auf, jedoch mit Unterschieden je Teilfläche.
Nach gegenwärtigen Planungen im Zuge des Managements der zu erwartenden verkehrlichen Mehrbelastungen des Wetzlarer Stadtgebiets vor dem Hintergrund des notwendigen Abrisses der B 49-Hochstraße durch das Stadtzentrum und einer Neutrassierung wird das betroffene Gebiet als Potenzialfläche für temporäre Pendlerparkplätze in Betrachtung gezogen. Inwieweit im Zuge dessen bestimmte bauliche Vorleistungen für eine anschließende Weiterentwicklung im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung erbracht werden könnten, ist zu überprüfen. Hinsichtlich der Wasserversorgung und Entwässerung besteht keine Nähe zu bestehenden Infrastrukturen. Eine Herstellung dieser gestaltet sich aufgrund dessen sowie der Höhenlage des Gebiets herausforderungsvoll.
Hinsichtlich möglicher Nutzungsperspektiven für die beschriebene Potenzialfläche ergeben sich durch die beschriebene, nicht vorhandene siedlungsstrukturelle Anbindung wenige immissionsbezogene Restriktionen. Durch die unmittelbare Anbindung an das Fernstraßennetz, würden keine umliegenden Ortsteile durch verkehrliche Immissionen belastet. Möglichkeiten für eine höhere betriebliche Immissionsintensität durch die Ansiedlungen lärm- wie schadstoffintensiver Gewerbeansiedlungen an diesem Standort wären angesichts der geographischen Lage und der naturräumlichen Umgebung intensiv zu prüfen.

Bezogen auf das Landschaftsbild und insbesondere die Fernwirkung ist die Höhenentwicklung möglicher Gebäudestrukturen besonders zu berücksichtigen und streng zu reglementieren. Unter Ausschluss bestimmter, auf eine siedlungsstrukturelle Anbindung angewiesene, dienstleistender Branchen ist eine Entwicklung des Gebiets für ein Gros sowohl dienstleistender, insbesondere komplementär zur existierenden städtischen Wirtschaftsstruktur operierender Logistikbetriebe als auch industrieller Betriebe sowie insbesondere auch für Betriebsansiedlungen bzw. Verlagerungen aus dem Stadtgebiet denkbar, die aufgrund Ihres Störfallpotenzials Achtungsabstände zu Siedlungen erfordern und daher unter die Seveso III-Störfall-Richtlinie fallen. Es empfiehlt sich daher eine eher vorhabenbezogene Entwicklung der Fläche, als die Entwicklung von Angebotsflächen.



Blasbach-West

Gemarkung Blasbach

Südwestlich der Ortslage von Blasbach befindet sich östlich des Wetzlarer Kreuzes das Potenzialgebiet *Blasbach-West* mit einer Gesamtgröße von ca. 11,8 ha auf einem Südhang. Die Flächen grenzen westlich an die im Bebauungsplan Blasbach Nr. 3 „Auf der Hell", 1. Änderung, festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete sowie Freizeitgärten an. Es besteht somit eine Möglichkeit zur siedlungsstrukturellen Anbindung an die dortigen Misch- und Gewerbegebiete. Unmittelbar westlich des Potenzialgebietes besteht eine nicht-öffentliche, gepflasterte Zufahrt, die sich im Eigentum des Bundes befindet. Die Zufahrt sowie die nördlich daran angrenzenden Flächen (Potenzialgebiet *Auf der Kniebrech*) stellen eine Vorleistung für den geplanten Lückenschluss der Bundesautobahn 480 zwischen dem Wetzlarer Kreuz und der Anschlussstelle Wettenberg sowie eines in diesem Zusammenhang einstmals geplanten Autohofs dar. Die Planungen wurden im Rahmen der Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans bis zum Jahr 2030 aufgegeben. Der Regionalplan Mittelhessen weist die betroffenen Flächen als Vorranggebiet für Landwirtschaft aus, überlagert mit einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug und einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Die Eigentumsstruktur ist kleinteilig; die Stadt Wetzlar verfügt nur über wenige kleinere Flurstücksparzellen mit einer Größe von ca. 1.800 m². Das Gebiet verfügt, wie auch das Gebiet *Auf der Kniebrech*, über eine ausgesprochen verkehrsgünstige Lage und daraus resultierende Anbindungspotenziale durch die direkte Erreichbarkeit der Bundesautobahnen 45 und 480, über welche die Bundesstraße 49 in ca. 6 km Entfernung erreicht werden kann. Das Gebiet befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe des bereits vorhandenen Radweges nach Blasbach (Hauptroute H10 im Rad- und Fußverkehrskonzept), welcher geringe bis moderate Steigungen aufweist. Eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben. Der Linienweg der Buslinie 415 verläuft jedoch in mittlerer Entfernung südlich am Potenzialgebiet vorbei. Eine Linienführung über das Gebiet wäre zusammen mit der Möglichkeit einer weiteren verkehrlichen Erschließung des Gebietes über den Bereich des Gebietes *Auf der Hell* eingehend zu untersuchen. Eine Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen besteht nicht. Im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebietes muss sichergestellt werden, dass gewerbliche Immissionen nicht die angrenzenden Wohnnutzungen in den Mischgebieten beeinträchtigen.

Auf der Fläche befinden sich im Nordosten einige Streuobstwiesen und im Südwesten möglicherweise schützenswerte Gehölzstrukturen.
Das Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar bewertet die betrachteten Flächen mit geringen bis mittleren Gesamtwertigkeiten der Bodenfunktionen.
Das Gebiet weist hinsichtlich vorhandener Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie ein hohes Potenzial auf. Durch die Höhenlage oberhalb der Ortslage des Stadtteils Blasbach sind auf der anderen Seite aber auch Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Aufgrund der relativ steilen Topographie, erscheint eine erfolgreiche Vermarktung des Gewerbegebietes zudem nur möglich, wenn das Gewerbegebiet im vornherein terrassiert wird, was zu einem zusätzlichen Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild durch Stützmauern führen könnte.
Bezüglich einer Qualifizierung des Potenzialgebiets für bestimmte gewerbliche Nutzungen ist festzustellen, dass das Gebiet aufgrund der Nähe zu den benachbarten Wohnnutzungen im Mischgebiet nicht für immissionsintensiv produzierende Betriebe geeignet erscheint. Auf die Ortslage wirkende gewerbliche Verkehrsimmissionen sind außer u. U. im Bereich *Auf der Hell* demgegenüber nicht zu erwarten, da potenziell eine direkte Anbindung an die überregionale Verkehrsinfrastruktur ohne Führung über die bestehende Ortslage erfolgen kann. Somit kann das Gebiet auch geeignet sein für Betriebe, die eine sehr gute Verkehrsanbindung benötigen bzw. die ihrerseits über erhebliche Andienungsverkehre verfügen. Ggf. wäre eine gegliederte Ausgestaltung des Gebietes mit einem Mischgebiet oder einem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ im Übergang zur angrenzenden Siedlungslage zu eruieren.

Dillfeld-Nord

Gemarkung Hermannstein

Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet *Dillfeld* sind Potenzialflächen für dessen nördliche Erweiterung im Raum zwischen dem Trassenverlauf der Bundesautobahn 480 und dem Flusslauf der Dill vorhanden.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die betroffenen Flächen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus. Zwecks Ermöglichung einer gewerblichen Entwicklung wurde ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan durchgeführt und seitens des Regierungspräsidiums Gießen im Jahr 2012 positiv beschieden. Auf Grundlage dessen wurde ein Bauleitplanverfahren zur bauleitplanerischen Ermöglichung einer gewerblichen Entwicklung eingeleitet. Die Fläche befindet sich in der Hand von nur zwei Eigentümern. Das Potenzialgebiet umfasst zwei Flurstücke, die sich jeweils in privatem und städtischem Eigentum befinden.

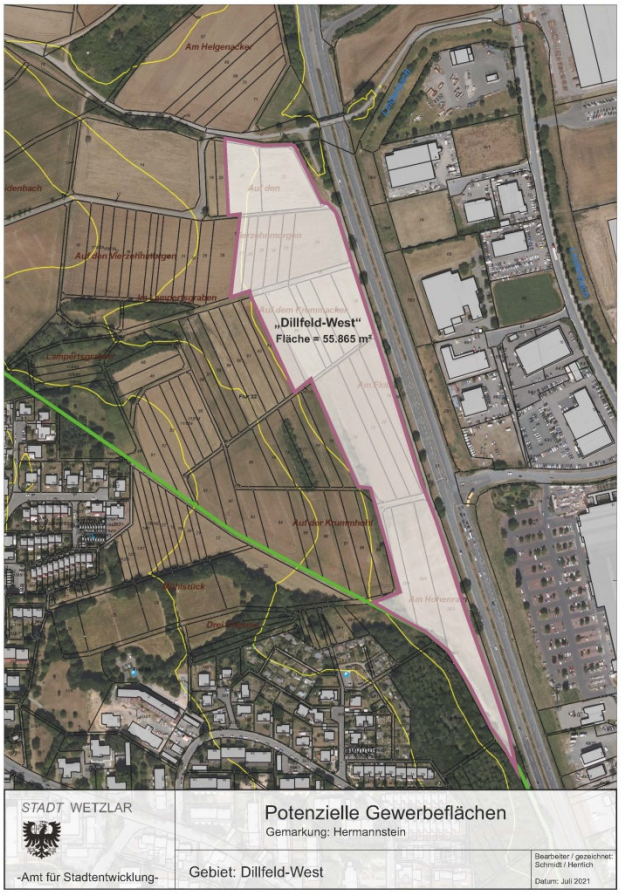
Die verkehrliche Anbindung des Gebiets ist durch die Entfernung von weniger als einem Kilometer an die Bundesautobahn 480 in unmittelbarer Nähe gewährleistet. Über diese sind die Bundesstraße 49 und die Bundesautobahn 45 in 2,5 km bzw. 4,5 km Entfernung erreichbar. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die Gemeindestraße *Dillstraße*. Die Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben. Das bestehende Gewerbegebiet Dillfeld wird lediglich durch wenige Fahrten am Tag durch die Buslinie 16 bedient. Eine sehr gute, da unmittelbare Anbindung an vorhandene Radwegeinfrastruktur, über welche Verbindungen nach Dalheim und Hermannstein sowie in die Neustadt existieren, ist gegeben. Das Potenzialgebiet ist plan. Eine siedlungsstrukturelle Anbindung ist durch die Lage der Potenzialflächen als Fortsetzung bzw. Erweiterung existierender Gewerbeflächen gegeben. Existierende Nahversorgungsstrukturen befinden sich jenseits der Dill an der *Hermannsteiner Straße* am südwestlichen Rand der Ortslage Hermannsteins in fußläufiger Erreichbarkeit. Immissionsbelastungen angrenzender (Wohn-)Nutzungen sind aufgrund nicht unmittelbar vorhandener Anbindungen an bestehende Ortslagen nicht zu erwarten. Negative

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind in Anbetracht der topographischen Lage und der Nähe zu vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen nicht erkennbar. Hinsichtlich der Betroffenheit von Naturschutz- und Umweltbelangen sind vorhandene Gehölzstrukturen entlang der als Damm verlaufenden Trasse der Bundesautobahn 480 ebenso zu berücksichtigen wie die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill. Ebenso zu beachten ist die gegenwärtige Ausweisung des nördlichen der beiden betroffenen Flurstücke als Kompensationsfläche, das sich in städtischem Eigentum befindet. Das Gebiet befindet sich vollständig innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets nach § 76 WHG, dessen Umfang trotz umgesetzter Hochwasserschutzmaßnahmen nicht angepasst wurde. Die Bodenfunktionen der Flächen werden im Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar mit einer mittleren Gesamtbewertung bilanziert.

Der Anschluss an bestehende Wasserversorgungs- und Entwässerungsinfrastrukturen ist unter Berücksichtigung der Entfernung zum Bestandsnetz zu betrachten.

Das Gebiet weist hinsichtlich vorhandener Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie eine mittlere Eignung auf.

Branchenbezogen eignet sich das Potenzialgebiet möglicherweise für eine Ansiedlung nicht erheblich belästigender, gewerblicher Betriebe, die in Ergänzung zu den südlich angrenzenden Nutzungen aus der Metallbranche stehen oder diesen als Zulieferer oder als Dienstleister dienen. Des Weiteren denkbar wäre dort ein Logistikzentrum für das südlich und östlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet mit dem Ziel, den Verkehr von dort direkt auf die Bundesstraße 277 zu leiten, um die *Buderusstraße* und die *Hermannsteiner Straße* vom Schwerlastverkehr zu entlasten.



Dillfeld-West

Gemarkung Hermannstein

Westlich des bestehenden Gewerbegebietes *Dillfeld* in der Gemarkung Hermannstein, getrennt durch die Trasse der Bundesstraße 277, befinden sich diese, ca. 61 ha großen Flächen, welche der Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet Regionaler Grünzug definiert.

Die verkehrliche Anbindung ist analog zu der Situation des bestehenden Gewerbegebiets *Dillfeld* und des im bereits betrachteten Potenzialgebiets *Dillfeld-Nord* zu bewerten. Die verkehrliche Erschließung der Potenzialflächen müsste entweder im Rahmen einer Schaffung eines Knotenpunktes mit der das Betrachtungsgebiet östlich tangierenden Bundesstraße 277 geschaffen werden. Alternativ könnte eine Erschließung im Zuge des Ausbaus der unmittelbar nördlich der Potenzialflächen verlaufenden, städtischen Wegeverbindung inkl. Überführung der B 277, im Rahmen derer eine Anbindung an die ebenfalls städtische Sammelstraße *Dillfeld* gegeben ist, erfolgen. Die Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben. Das bestehende Gewerbegebiet Dillfeld wird lediglich durch wenige Fahrten am Tag durch die Buslinie 16 bedient. Eine unmittelbare Anbindung an vorhandene Radwegeinfrastruktur im Rahmen des Dilltalradwegs ist gegeben. Die Parzellierung und Eigentumsstruktur des Gebiets stellen sich als stark diversifiziert und mit lediglich vereinzelten Flurstücken in städtischem Eigentum dar. Die Topographie des Gebiets gestaltet sich nur leicht bewegt und mit einem geringen Höhenprofil in leichter Osthanglage. Westlich des Gebiets in Richtung des Stadtbezirks Dalheim steigt das Gelände steil an. Bedingt durch diese Lage ergibt sich eine relativ geringe Ost-West-Ausdehnung von lediglich ca. 116 m.

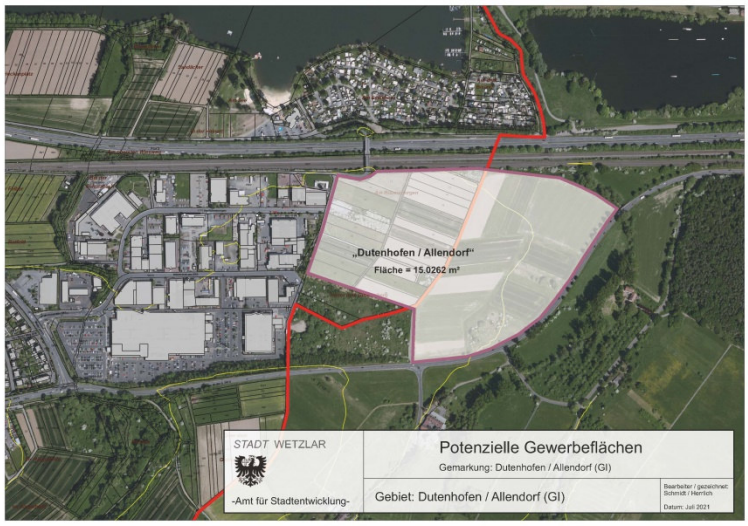
Zu beachten ist, dass weitere Flächenpotenziale in diesem Bereich in geringem Ausmaß durch eine denkbare Herunterstufung und einen ggf. anvisierten Teilrückbau der Bundesstraße 277 nach Schaffung der Westumfahrung Dalheims im Zuge der Neutrassierung der Bundesstraße

49 aktivierbar wären. Dies wäre auch voraussichtlich die Voraussetzung für die Schaffung eines Knotenpunktes im Bereich der heutigen B 277.

Eine siedlungsstrukturelle Anbindung ist durch die räumliche Lage des Gebiets, die als westliche Fortsetzung des Bestandsgebietes *Dillfeld* verstanden werden kann, eine Nähe zu vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in Anbetracht der Branchenstruktur des *Dillfelds* jedoch nicht existent. Immissionsbelastungen angrenzender Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen sind möglicherweise, trotz eines nicht unbeträchtlichen Höhenunterschieds für den Bereich Lampertsgraben im Stadtbezirk Dalheim erwartbar. Ebenjene räumliche Lage könnte als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes empfunden werden, deren Ausmaß jedoch möglicherweise von der Trennungswirkung des gegenwärtigen Trassenverlaufs der B 277 geprägt sein könnte.

Unmittelbar westlich an das Gebiet Grenzen die im Rahmen der 1. Änderung dem Gewerbegebiet *Dillfeld* zugeordneten naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen an. Hinsichtlich einer zu erwartenden Betroffenheit von Naturschutz- und Umweltbelangen durch Eingriffe in Biotope, Schutzgebiete oder Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes lassen sich keine erheblichen negativen Folgewirkungen durch eine Gebietsentwicklung erkennen. Das Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar nimmt allerdings eine überwiegend sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen der Potenzialflächen vor. Das Gebiet weist hinsichtlich vorhandener Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie eine mittlere Eignung auf. Die Wasserversorgung ist aufgrund der Nähe zum Bestandsnetz unkompliziert herstellbar. Hinsichtlich der Entwässerung ergeben sich jedoch Restriktionen.

Hinsichtlich potenzieller Nutzungsstrukturen ist die beschriebene, räumliche Ausdehnung des Gebiets und sich daraus ergebende Restriktionen in Bezug auf die Parzellierungen der zu vermarktenden Grundstücke zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die in geringer Entfernung gelegene Ortslage des Stadtbezirks Dalheim erscheint eine Priorisierung der Ansiedlung immissionsarmer, industrieller und dienstleistender, kleiner bis mittlerer Unternehmen in Ergänzung zu derartigen Ansiedlungen im benachbarten Gewerbegebiet *Dillfeld* sinnvoll. Auch wäre eine vorhabenbezogene Entwicklung der Fläche denkbar, mit nur wenigen Nutzern, anstatt der Entwicklung von kleinteilig zu erschließenden Angebotsflächen.



Dutenhofen/Allendorf

interkommunal mit Gießen

Gemarkung Dutenhofen

In östlicher Ergänzung zum bestehenden Gewerbegebiet *Rübenmorgen* im Stadtteil Dutenhofen existieren neben ausschließlichen Erweiterungspotenzialen auf Wetzlarer Stadtgebiet darüber hinaus gehende Potenziale auf dem Gemeindegebiet der Universitätsstadt Gießen und damit wiederum Potenziale für eine interkommunale Gewerbeflächenentwicklung beider Städte. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die insgesamt ca. 7,3 ha großen Flächen als Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus. Die grundsätzlichen Möglichkeiten einer interkommunale Entwicklung waren in den vergangenen Jahren bereits Gegenstand eines Austauschs zwischen den Planungsämtern der Wetzlarer und Gießener Stadtverwaltungen, im Rahmen derer neben verkehrlichen Anbindungs- und Erschließungsfragen u.a. auch Aspekte der Parzellierung der Flächen und Umlegungsvarianten eruiert wurden.

Eine Anbindung an das Bundesfernstraßennetz ist in ca. 3,5 km Entfernung gegeben, jedoch in Ermangelung eines unmittelbaren Anschlusses an die Bundesstraße 49, zwingend mit einer Querung der Ortslagen Dutenhofens oder des Gießener Stadtteils Kleinlinden verbunden. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Gebiets kann an die bestehende gemeindliche Straßeninfrastruktur der Stadt Wetzlar im Bereich des Gewerbegebiets Rübenmorgen sinnvoll angeknüpft werden. Seitens der Universitätsstadt Gießen ist im Rahmen der bisherigen Prozessabstimmung eine Zuwegung von Süden im Rahmen eines Ausbaus des bestehenden Knotenpunktes *Wetzlarer Straße/Kleebachstraße* in der Gießener Gemarkung Allendorf geplant. Eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV existiert nicht. Zwar umfasst die Landesstraße 3451 den Linienweg der Buslinie 11, aufgrund der zeitlichen Auslastung dieser, existieren jedoch keine Kapazitäten für Änderung der Linienführung. Der Bahnhof Dutenhofen mit Anbindungen an die Bahnlinien RB 40 und RB 45 befindet sich in nicht-fußläufiger Entfernung. Gleiches gilt für die Bushaltestelle Wellergasse der Buslinie 11. Eine sehr gute Anbindung an vorhandene Radwegeinfrastruktur ist über die Hauptrouten H2 – welche in Richtung Gießen verlängert werden soll – und H4 sowie parallel zur B 49 gegeben. Eine weitere Hauptroute H3 parallel zur Landesstraße ist in Planung.

Die Topographie stellt sich als leicht hügelig mit einem geringen Höhenprofil dar, weist jedoch im südlichen Zentrum eine Raumkante von erheblicher Höhe auf, welche Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung der Potenzialflächen haben könnte, da eine Verlängerung der *Industriestraße* aufgrund des Gefälles nur schwerlich möglich ist.

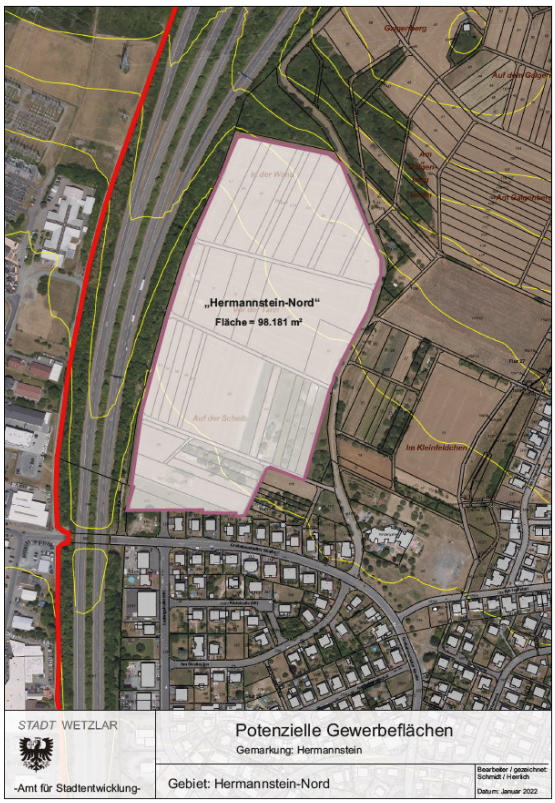
Die Parzellierung und Eigentumsstruktur stellen sich stark diversifiziert dar. Lediglich ca. 7 % der Fläche des Wetzlarer Anteils des Potenzialgebiets befindet sich in städtischem Eigentum. Bedingt durch die räumliche Lage des Potenzialgebiets in Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebiets *Rübenmorgen* sind sowohl eine siedlungsstrukturelle Anbindung als auch eine Nähe zu existierenden Nahversorgungsstrukturen unmittelbar gewährleistet. Gleiches gilt hinsichtlich der Themen Wasserversorgung und Entwässerung in Bezug auf die Anbindung an vorhandene Infrastrukturen.

Immissionsbelastungen angrenzender Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, sind keine zu erwarten. Ebenso wenig ist vor dem Hintergrund der beschriebenen Lage des Gebiets keine größere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Das Gebiet weist hinsichtlich vorhandener Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie ein mittleres Potenzial auf.

Hinsichtlich einer zu erwartenden Betroffenheit von Naturschutz- und Umweltbelangen sind die Ergebnisse der seitens der Universitätsstadt Gießen vorgenommenen natur-, arten- und bodenschutzfachlichen Vorabschätzung in Bezug auf die Biotop- und Freiflächensituation und die in diesem Kontext schützenswerten Gehölzstrukturen sowie faunistische Aspekte in Bezug auf erfasste Artenvorkommen zu berücksichtigen. Auf Gießener Gemarkung befinden sich im Osten des Plangebietes naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen. Südlich der beschriebenen Raumkante befinden sich zudem teilweise als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen vorgesehene Gehölzbestände, die ansonsten offenbar über keine rechtliche Bindung verfügen. Obwohl der ökologische Wert der Flächen unklar ist, wird davon ausgegangen, dass die Flächen zu erhalten sind, ggf. auch im Kontext des Erhalts der dort bestehenden Wegeverbindung, sofern innerhalb des Potenzialgebietes Wegeverbindungen Richtung Allendorf durch die Planung unterbrochen werden sollten.

Das Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar bewertet die potenziellen Erweiterungsflächen auf dem Stadtgebiet Wetzlars im Bereich Rübenmorgen mit geringen bis mittleren Gesamtwertigkeiten der Bodenfunktionen. Das genannte Gutachten, welches natur- und artenschutzfachliche hinaus auch bodenschutzfachliche Einschätzungen trifft, attestiert dem Betrachtungsgebiet das Vorhandensein landwirtschaftlicher Böden in guter Qualität hinsichtlich zu erwirtschaftender Erträge. Im Osten (Nähe zum LSG „Auenverbund Lahn Dill“) und Süden des Plangebietes im Bereich der Gießener Gemarkung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht schützenswerte Bereiche. In Bezug auf den Hochwasserschutz ist zudem die Lage der östlichen Teilflächen auf dem Gebiet der Universitätsstadt Gießen im Überschwemmungsgebiet des Kleebachs zu berücksichtigen.

Mit Blick auf eine Ansiedlungspriorisierung bestimmter Nutzungen bzw. Branchen erscheint das potenzielle, interkommunale Gewerbegebiet für Betriebe mittlerer bis geringer Immissionsintensität, betrieblich wie verkehrlich, geeignet, die sich analog zu der Branchenstruktur des bestehenden Gewerbegebiets *Rübenmorgen* gestalten und im Rahmen dessen endogene Bedarfe entsprechender Branchen aus Wetzlar und Gießen bedient werden könnten. Ein Ausschluss von *zentrenrelevantem Einzelhandel* sowie von Vergnügungsstätten, entsprechend der diesbezüglichen Konzepte der Stadt Wetzlar, ist allerdings anzustreben. Wesentliche Restriktionen hinsichtlich der Bandbreite möglicher Ansiedlungen ergeben sich trotz der grundsätzlich positiven Standortbewertungen insbesondere aufgrund der verkehrlichen Anbindung des Gebiets. Der im Zuge der Flächenentwicklung zwischen der Stadt Wetzlar und der Universitätsstadt Gießen diskutierte Anschluss an die Bundesstraße 49 erweist sich aufgrund des parallelen Verlaufs dieser mit der Eisenbahnstrecke Gießen-Siegen und insbesondere der hier abzweigenden Eisenbahnstrecke Dutenhofen-Linden als ausgesprochen herausforderungsvoll, was die Standortattraktivität für Unternehmen mit dem Bedarf nach einer attraktiven verkehrlichen Anbindung mindert.



Hermannstein-Nord

Gemarkung Hermannstein

Das in nördlicher Fortsetzung der Ortslage Hermannsteins, westlich durch den Trassenverlauf der Bundesautobahn 480 begrenzte Gebiet war im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen. Die Ausweisung wurde jedoch in Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Gießen, zugunsten der unmittelbar östlich davon angrenzenden Gebietsentwicklung *Rotenberg*, zurückgenommen. Diese Flächen wurden insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten im Zusammenhang mit den bestehenden Immissionen aus Verkehrslärm als für eine Siedlungsentwicklung perspektivisch nicht geeignet erachtet. Die Flächen sind sowohl regionalplanerisch als auch im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung als Flächen für die Landwirtschaft anzusehen.

Die verkehrliche Anbindung des Potenzialgebiets könnte seitens der Großaltenstädter Straße erfolgen, über die unter Querung des Aßlarer Stadtgebiets die Bundesautobahn 45 in ca. 5 km sowie die Bundesstraße 49 in ca. 4 km Entfernung erreichbar sind. Nicht auszuschließen wäre allerdings auch eine zusätzliche Belastung der bereits gewerblich vorgeprägten, aber als Tempo 30-Zone ausgewiesene *Ludwigstraße*, die über die *Otto-Wels-Straße* an die *Hermannsteiner Straße* L 3376 anbindet. Die Bedienung durch den ÖPNV erfolgt nicht unmittelbar, ist aber in moderater Entfernung über die Bushaltestelle Großaltenstädter Straße an der Buslinie 12 gegeben. Eine Anbindung an das Radwegenetz über die Hauptroute H 9, welche parallel zur *Hermannsteiner Straße* verläuft, ist in ca. 500 m Entfernung gegeben. Die interne Erschließung der Potenzialflächen könnte über den bestehenden Knotenpunkt *Großaltenstädter Straße/Ludwigstraße* erfolgen. Eine bauliche Vorleistung für eine nach Norden abzweigende Erschließungsstraße ist bereits vorhanden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer von der Straße *Im Kleinfeldchen* ausgehenden Erschließung. Insgesamt ist der Aspekt der verkehrlichen Erschließung als gut zu bewerten. Abstimmungsbedarf mit anderen Straßenbaulastträgern besteht nicht.

Die Parzellierung des Potenzialgebietes stellt sich stark diversifiziert dar. Seitens der Stadt Wetzlar existiert im Gebiet kein Grundeigentum. Topographisch weisen die Flächen ein mittleres Höhenprofil auf. Bedingt durch die Lage in Fortsetzung der im Zusammenhang

bebauten Ortslage Hermannsteins ist eine siedlungsstrukturelle Anbindung unmittelbar gegeben. Nahversorgungsstrukturen existieren in näherer Umgebung, allerdings bereits auf dem Gemeindegebiet der Stadt Aßlar in deren Gewerbegebiet.

Durch die Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen im Süden und zu den östlich in Entwicklung befindlichen Wohnquartiere *Rotenberg I und II* könnten, je nach Branchenstruktur eines potenziellen Gewerbegebiets, sowohl betrieblich wie auch verkehrlich Immissionen in nicht unerheblichem Umfang entstehen.

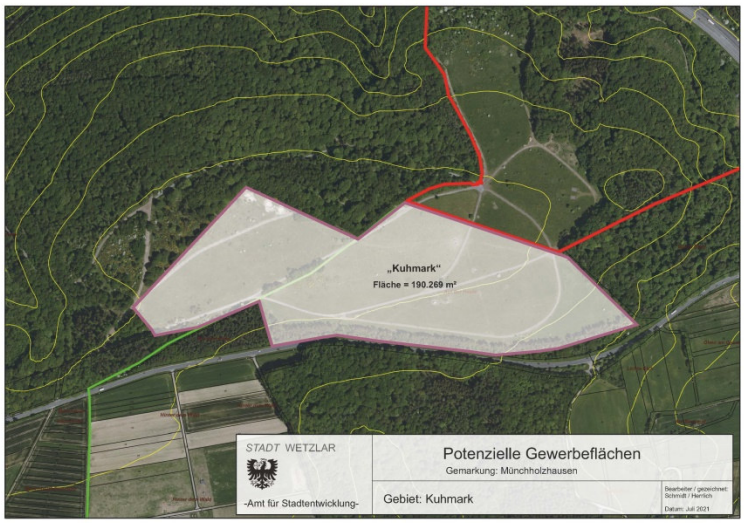
Beeinträchtigungen von Naturschutz- und Umweltbelangen erscheinen lediglich in niedrigem Ausmaß möglich zu sein. Zu berücksichtigen gilt in diesem Kontext die am nördlichen Rand sowie im südlichen Zentrum des Potenzialgebiets befindlichen Gehölzstrukturen.

Die Einfügung in das Landschaftsbild könnte in Abhängigkeit von der Art und des Umfangs einer potenziellen Bebauung mit lediglich geringen Beeinträchtigungen erfolgen, da die Entwicklung der Fläche als städtebaulich sinnvolle Arrondierung zwischen dem Neubaugebiet *Rotenberg* und der Bundesautobahn 480 angesehen werden kann. Die Topographie gilt es in diesem Kontext besonders zu berücksichtigen.

Bedingt durch die Lage des Gebiets und ihren Arrondierungscharakter gestaltet sich der Anschluss an bestehende Wasserversorgungs- und Entwässerungsinfrastrukturen unkompliziert, wenngleich die Höhenentwicklung zu berücksichtigen ist.

Das Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar bewertet die Gesamtbodenfunktionen des Potenzialgebiets im Wesentlichen mit einer mittleren bis im südlichen Teil partiell hohen Bodenfunktion. Das Gebiet weist hinsichtlich vorhandener Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie ein hohes Potenzial auf.

Bezüglich einer Qualifizierung des Potenzialgebiets für bestimmte gewerbliche Nutzungen bzw. Branchen erscheint eine Priorisierung vornehmlich dienstleistender, betrieblich wie verkehrlich nicht immissionsintensiver Betriebe sinnvoll. Besonders zu berücksichtigen erscheint vor diesem Hintergrund, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept erörterte bzw. empfohlene Schaffung eines Nahversorgungsstandorts für den Stadtteil Hermannstein. Eine Eignung des Potenzialgebiets für *zentrenrelevanten Einzelhandel* ist vor diesem Hintergrund, aber auch mit Blick auf den im benachbarten Aßlar vorhandenen, fußläufig erreichbaren Nahversorgungsstandort sowie hinsichtlich einer möglichen Siedlungserweiterung im Bereich *Rotenberg* zu prüfen. Ggf. wäre eine gegliederte Ausgestaltung des Gebietes mit einem Mischgebiet oder einem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ im Übergang zum Wohngebiet *Rotenberg* zu eruieren.



Kühmark

Gemarkungen Münchholzhausen und Garbenheim

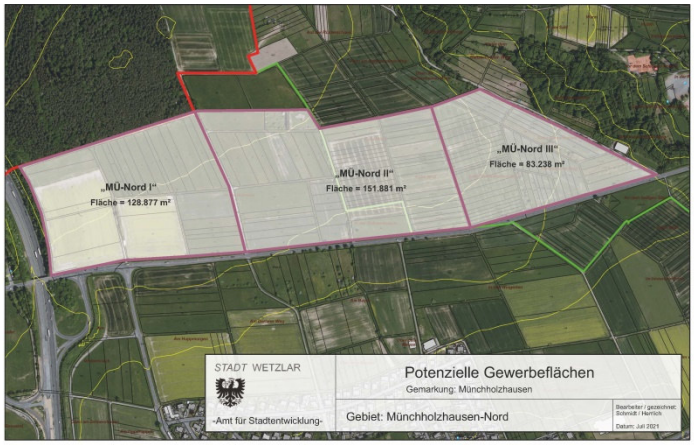
Das Potenzialgebiet mit einer Größe von ca. 19 ha befindet sich im sowohl äußersten Nordwesten der Gemarkung Münchholzhausen als auch im Südosten der Gemarkung Garbenheim, nördlich der Landesstraße 3451, über welche die Bundesautobahn 45 in ca. 2 km sowie die Bundesstraße 49 in ca. 4 km Entfernung erreichbar sind. Eine Anbindung an das Radwegenetz ist nicht vorhanden, wenngleich Planungen für einen straßenbegleitenden Radweg (Hauptroute H3), parallel zur Landesstraße 3451 existieren. Eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV existiert nicht. Zwar umfasst die Landesstraße 3451 den Linienweg der Buslinie 11, aufgrund der zeitlichen Auslastung dieser, existieren jedoch keine Kapazitäten für Änderung der Linienführung.

Die verkehrliche Erschließung müsste über einen Knotenpunkt mit der Landesstraße 3451, verbunden mit einem nicht unerheblichen Abstimmungsbedarf mit Hessen Mobil, hergestellt werden.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Gebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet für Natur und Landschaft aus. Die Parzellierung des Gebiets stellt sich als sehr schwach diversifiziert dar. Die Gewerbepotenzialflächen liegen auf zwei Flurstücken, welche sich beide in Eigentümerschaft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben befinden und sich die Entwicklungschancen daher möglicherweise erhöhen, wenngleich kein städtisches Grundeigentum innerhalb des Potenzialgebiets besteht. Die verkehrliche Erschließung könnte seitens der o.g., das Gebiet südlich begrenzenden Landesstraße 3451 erfolgen, setzt jedoch einen Abstimmungsbedarf mit dem Straßenbaulastträger Hessen Mobil voraus. Topographisch weisen die betrachteten Flächen ein geringes Höhenprofil auf. Das Gebiet weist hinsichtlich vorhandener Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie ein hohes Potenzial auf.

Eine siedlungsstrukturelle Anbindung existiert aufgrund der räumlichen Lage des Gebiets nicht und dementsprechend ist eine Nähe zu Nahversorgungsstrukturen ebenso wenig gegeben wie ein unkomplizierter Anschluss an bestehende Wasserversorgungs- und Entwässerungsinfrastrukturen. Ebenjene Lage lässt jedoch im Gegenzug keine Immissionsbelastungen für angrenzende Nutzungen, insbesondere nicht für Wohnnutzungen

erkennen, wenngleich die tendenziell isolierte Lage des Gebiets erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermuten lässt und darüber hinaus eine sehr starke Beeinträchtigung von Naturschutz- und Umweltbelangen zu erwarten ist, da gesetzlich geschützte Biotopstrukturen im Rahmen des existierenden Grünlandes vorliegen sowie Schlagfluren und Vorwald am nordwestlichen Rand des Betrachtungsgebiets kartographiert sind. Das Gebiet liegt auf einer ehemaligen einstweilig sichergestellten Naturschutzgebietsfläche, deren Biotope und Artenausstattung daher auch heute noch eine Vorrangflächen für Natur darstellen. Die Bodenfunktionsbewertung, entsprechend des Bodenschutzkonzepts der Stadt Wetzlar, weist hingegen eine sehr geringe bis geringe Gesamtbewertung auf. Mit Blick auf die erheblichen zu erwartenden Eingriffe in Naturschutz- und Umweltbelange ist unabhängig von der übrigen Bewertung der Lagequalitäten des Gebietes von einer Entwicklung abzuraten.



Münchholzhausen-Nord II

Gemarkungen

Münchholzhausen und

Dutenhofen

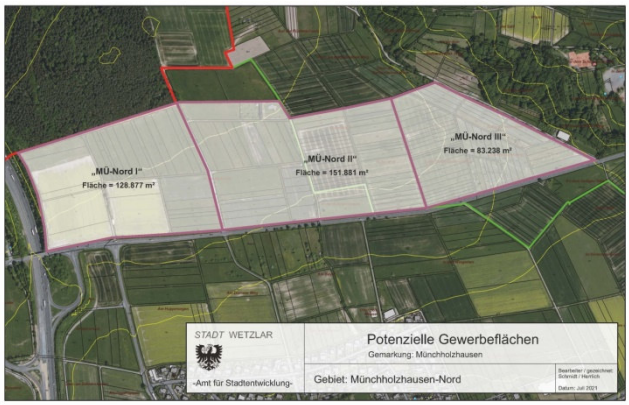
Das Potenzialgebiet stellt den zweiten Bauabschnitt des geplanten Gewerbegebiets *Münchholzhausen-Nord I* dar und schließt an dieses unmittelbar östlich an. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die Potenzialflächen als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung aus. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die das Gebiet südlich begrenzende Landesstraße 3451, über welche die Bundesautobahn 45 in ca. 1 und die Bundesstraße 49 in ca. 3 km Entfernung erreichbar sind. Eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV existiert nicht. Eine Anbindung an das Radwegenetz ist nicht vorhanden, wenngleich Planungen für einen straßenbegleitenden Radweg (Hauptroute H3), parallel zur Landesstraße 3451 existieren. Interne Erschließungsoptionen ermöglicht die Entwicklung des 1. Bauabschnitts des gesamten Gewerbegebietes, welcher sich gegenwärtig im Planungsprozess befindet. Die Parzellierung der Flächen stellt sich als sehr stark diversifiziert dar und umfasst einen sehr geringen Anteil an Flurstücken in städtischem Eigentum. Die Topographie des Potenzialgebiets ist gekennzeichnet durch ein geringes Höhenprofil und eine leichte Südhanglage. Eine Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen ist schwach ausgeprägt, gewinnt jedoch durch die beschlossene Siedlungsentwicklung im Bereich Schattenlänge an Potenzial. Vor diesem Hintergrund gestaltet sich ebenso die Nähe zu existierenden Nahversorgungsstrukturen suboptimal. Eine Immissionsbelastung für angrenzende Nutzungen ist vor diesem Hintergrund nur in niedrigem Ausmaß zu erwarten. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild kann nicht zuletzt aufgrund der beschriebenen Südhanglage von einer stärkeren Beeinträchtigung ausgegangen werden. Das Gebiet weist hinsichtlich vorhandener Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie ein hohes Potenzial auf. Mit Blick auf die Bodenfunktionen im Potenzialgebiet wird eine mittlere bis sehr hohe Bewertung vorgenommen, wohingegen die Betroffenheit von Naturschutz- und Umweltbelangen niedrig einschätzt werden kann, jedoch vorhandene artenschutzfachliche Aspekte, entsprechend der Gewerbegebietsentwicklung *Münchholzhausen-Nord I*, zu berücksichtigen sind. Existierende und zu schützende Gehölzstrukturen sind in sehr geringem Umfang vorhanden, jedoch zwingend bei der Planung zu berücksichtigen. Bezogen auf die Herstellung einer Wasserversorgungsinfrastruktur ist neben der Höhenlage die Entfernung zum Bestandsnetz restriktiv wirkend. Hinsichtlich der Entwässerung existieren umfangreiche

Planungen im Rahmen eines Entwässerungskonzepts, welches neben den Gewerbeflächen im Bereich *Münchholzhausen-Nord* ebenso die Siedlungsflächen im Bereich *Schattenlänge* bearbeitet.

Aussagen zu möglichen branchenspezifischen Ansiedlungspriorisierungen für das Potenzialgebiet sind analog zum ersten Bauabschnitt des Gesamtgebiets Münchholzhausen-Nord zu treffen. Die laufende Grundlagenermittlung für ebendiesen beinhaltet eine Markt- und Standortanalyse unter der Prämisse einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung und entsprechend dieser Konzeption geeigneter Branchen. Deren Ergebnisse sind auf den zweiten wie auch den nachfolgend beleuchteten, dritten Bauabschnitt als städtebauliche Einheit zu begreifenden, Gewerbegebiets *Münchholzhausen-Nord* sinnvollerweise zu übertragen.

Münchholzhausen-Nord III

Gemarkung Dutenhofen



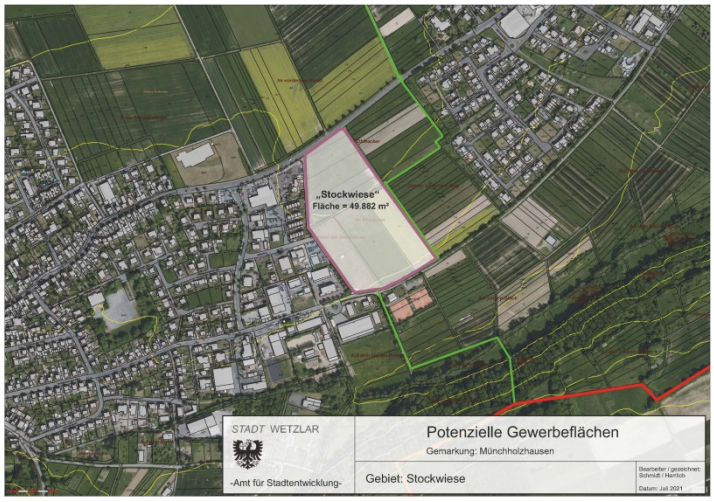
Der im Folgenden beschriebene dritte Bauabschnitt des Gewerbegebietes *Münchholzhausen-Nord* schließt sich unmittelbar östlich an den im vorangegangenen Kapitel beschriebenen, 2. Bauabschnitt an und befindet sich bereits innerhalb der Gemarkung Dutenhofen. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die Flächen ebenso wie die beiden weiteren Bauabschnitte als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung aus. Die verkehrliche Anbindung erfolgt ebenso und wie im Falle der beiden anderen Bauabschnitte durch die Landesstraße 3451 mit ähnlich gestalteten Gemengelagen hinsichtlich der Erreichbarkeit der überregionalen Fernstraßen, der Bundesautobahn 45 und der Bundesstraße 49. Eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV existiert nicht. Eine Anbindung an das Radwegenetz ist nicht vorhanden, wenngleich Planungen für einen straßenbegleitenden Radweg (Hauptroute H3), parallel zur Landesstraße 3451 existieren.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist einerseits über die Landesstraße und andererseits angeknüpft an die Erschließungslagen der beiden vorangegangenen Bauabschnitte herzustellen. Topographisch gleicht das Potenzialgebiet ebenfalls den beiden vorangegangenen Bauabschnitten, sodass in diesem Zusammenhang eine ähnliche Einschätzung hinsichtlich der Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie unternommen werden kann, wohingegen sich die siedlungsstrukturelle Anbindung im Hinblick auf die zu erwartende räumliche Nähe zur künftigen Wohnbebauung im Bereich Schattenlänge ausgewogen darstellt, wodurch auch die Nähe zu existierenden Nahversorgungsstrukturen im Vergleich mit den beiden anderen Bauabschnitten leicht positiver als mittelfern bewertet werden kann. Die stärkere, potenzielle siedlungsstrukturelle Anbindung an die Ortslage Münchholzhausens sowie die relative Nähe zur Ortslage Dutenhofens lassen möglicherweise eine mittlere Immissionsbelastung für die angrenzenden Wohnnutzungen erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gestalten sich ebenso wie in den vorangegangenen Bauabschnitten im Sinne einer stärkeren Beeinträchtigung. Die Beeinträchtigung wäre allerdings beim dritten Bauabschnitt deutlich höher, da die Fortführung des regionalplanerisch gesicherten Freiraumkorridors zwischen den Ortslagen Münchholzhausen und Dutenhofen nach Norden unterbrochen würde.

Die Betroffenheit von Naturschutz- und Umweltbelangen wäre hingegen als niedrig einzuschätzen, wenngleich vorhandene Gehölzstrukturen und Streuobstwiesen zu

berücksichtigen sind sowie artenschutzrechtliche Lebensraumverluste z. B. bei Feldlerchen und oder ggf. anderen Offenlandarten auch in diesem Bauabschnitt nicht ausgeschlossen werden können. Die Bodenfunktionsbewertung weist überwiegend geringe, in Teilen sehr geringe bis mittlere Bodenfunktionsbewertungen für das Potenzialgebiet auf.

Bezogen auf die Herstellung einer Wasserversorgungsinfrastruktur ist analog zum Potenzialgebiet *Münchholzhausen-Nord II* neben der Höhenlage die Entfernung zum Bestandsnetz restriktiv wirkend. Hinsichtlich der Entwässerung existieren umfangreiche Planungen im Rahmen eines Entwässerungskonzepts, welches neben den Gewerbeflächen im Bereich Münchholzhausen-Nord ebenso die Siedlungsflächen im Bereich Schattenlänge bearbeitet.



Münchholzhausen-Ost/ Stockwiese

Gemarkung Münchholzhausen

Die im Folgenden betrachteten, gewerblichen Potenzialflächen befinden im Anschluss an das bestehende Mischgebiet *Stockwiese* am östlichen Rand der Ortslage des Stadtteils Münchholzhausen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 3,4 ha als Vorranggebiet Siedlung Planung aus.

Die Topographie weist ein geringes Höhenprofil im Rahmen einer Südosthanglage auf. Das Gebiet weist in Bezug auf Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie ein hohes Potenzial auf.

Hinsichtlich der Parzellierung und Eigentumsstruktur des Potenzialgebiets stellt sich dieses zwar ohne Flächenanteile in städtischem Eigentum dar, die einzelnen Flurstücke sind allerdings recht groß, was eine potenzielle Entwicklung der Flächen erleichtern könnte.

Die Erschließung des Gebietes an den überörtlichen Verkehr kann über die Fortführung der bestehenden Straßen *Sudetenstraße* und *Ohlacker* erfolgen. Das vorhandene Mischgebiet, einschließlich der sich hier befindlichen Wohnnutzungen, würden entsprechend stärker belastet. Grundsätzlich sind die Möglichkeiten zur Anbindung des Gebietes aber als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den überregionalen Verkehr, also an die Landesstraße 3451 und an die Bundesautobahn 45 über die zumutbarer Entfernung erreichbare Anschlussstelle Wetzlar-Süd, kann allerdings derzeit nur über die Ortslagen von Münchholzhausen und Dutenhofen erfolgen, was dort zu einer spürbaren verkehrlichen Zusatzbelastung führen könnte. Eine Anbindung an den ÖPNV ist in fußläufiger Entfernung über die Bushaltestelle Stockwiese an die Buslinie 11 gewährleistet. Die potenzielle Gewerbefläche liegt zwischen den Hauptrouten H4 (Kreisstraße 355) und der südlichen Alternativroute H4 (Sudetenstraße) des Rad-und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar. Beide Routen sind bereits in diesem Abschnitt existent, wenn auch die nördliche Route nur auf einer Seite einen für Radfahrende benutzbaren Fußweg aufweist.

Durch die Lage des Gebiets in Fortsetzung der bestehenden, vornehmlich gewerblich genutzten Bereiche des Mischgebietes im Bereich *Stockwiese*, zusätzlich untermauert durch die geplante Erweiterung des Autohauses Weller ist eine unmittelbare siedlungsstrukturelle

Anbindung des Potenzialgebiets sowie eine unkomplizierte Herstellbarkeit des Anschlusses an bestehende Wasserversorgungs- und Entwässerungsinfrastrukturen gewährleistet, wenngleich bedingt durch die räumliche Lage Immissionsbelastungen für angrenzende Nutzungen in hohem Maße zu erwarten sind. Ebendiese Lage lässt jedoch wiederum die Einfügung in das Landschaftsbild positiv im Sinne geringer zu erwartender Eingriffe werten, da der Ortsrand städtebaulich sinnvoll arrondiert würde. Allerdings würde der verbleibende Freiraumkorridor zwischen Münchholzhausen und Dutenhofen, der durch die Planung im Bereich *Stockwiese* bereits schmal geworden ist, weiter stark verengt. Es gilt im Rahmen weiterer möglicher Entwicklungsschritte die existierenden Freiraumstrukturen zwischen den Stadtteilen Münchholzhausen und Dutenhofen und deren Qualität zu berücksichtigen.
Durch die Nähe zum Einzelhandelsstandort nördlich der Kreisstraße ist eine Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen gegeben. In Bezug auf eine mögliche Betroffenheit von Naturschutz- und Umweltbelangen durch Eingriffe in Biotope, festsetzte Schutzgebiete oder Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes kann von einer sehr niedrigen Beeinträchtigung ausgegangen werden. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird dessen Gesamtfunktion in diesem Bereich mit einer geringen Wertigkeit kategorisiert.
Ein Entwicklungsfokus auf die Deckung endogener Bedarfe, analog zum Bestandsgebiet *Stockwiese* ist anzustreben. Grundsätzlich ist aufgrund der gegebenen siedlungsstrukturellen Anbindung des Potenzialgebiets an die Ortslage Münchholzhausens, sowie bedingt an die Ortslage von Dutenhofen von einer Ansiedlung verkehrlich wie betrieblich immissionsintensiver Betriebe abzusehen.

Münchholzhausen-West

Gemarkung Münchholzhausen

Das Potenzialgebiet mit einer Größe von ca. 19,3 ha befindet sich im Westen der Gemarkung Münchholzhausen und wird im Norden durch die Landesstraße 3451 sowie im Osten durch die Trasse der Bundesautobahn 45 begrenzt. Die nordöstliche Grenze des Gebietes markiert die Autobahnanschlussstelle Wetzlar-Süd. Südlich wird das Potenzialgebiet durch das Tal des Welschbachs begrenzt.

Der Regionalplan Mittelhessen weist die betroffenen Flächen überwiegend als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus. Aufgrund der Lage, unmittelbar begrenzt durch den Trassenverlauf der BAB 45 und in ebenso unmittelbarer Nähe zu einer vorhandenen Anschlussstelle, ist das überregionale Fernstraßennetz in weniger als 500 m Entfernung erreichbar. Eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV existiert nicht. Zwar umfasst die Landesstraße 3451 den Linienweg der Buslinie 11, aufgrund der zeitlichen Auslastung dieser, existieren jedoch keine Kapazitäten für Änderung der Linienführung. Das Gebiet grenzt im Süden an den bestehenden Radweg (H4) und im Norden an den geplanten, straßenbegleitenden Radweg (H3) entlang der L3451. Die interne Erschließung könnte aus nördlicher Richtung und von der Landesstraße 3451 abzweigend erfolgen. Dies stellt sich jedoch aufgrund der Nähe zur Autobahnanschlussstelle Wetzlar-Süd als ausgesprochen komplex dar und würde einen erheblichen Abstimmungsbedarf mit Hessen Mobil erfordern.

Die Parzellierung des Gebietes stellt sich als stark diversifiziert dar und ohne Flächenanteile bzw. Flurstücke in städtischem Eigentum. Die Topographie des Potenzialgebietes stellt sich als bewegt dar und weist ein stärkeres Höhenprofil mit einer überwiegenden Südhanglage auf. Die Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie können nicht zuletzt vor diesem Hintergrund als hoch angesehen werden. In Anbetracht der trennenden Wirkung des Trassenverlaufs der Bundesautobahn 45 besteht keine siedlungsstrukturelle Anbindung an die Ortslage Münchholzhausens, sodass eine Nähe zu existierenden Nahversorgungsstrukturen ebenfalls nicht gegeben ist.

Bezogen auf die Herstellung von Wasserversorgungs- und Entwässerungsinfrastrukturen ist neben der Topographie des Potenzialgebiets, die Entfernung zum Bestandsnetz restriktiv wirkend.

Lagebedingt sind keine Immissionsbelastungen angrenzender Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, zu befürchten. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind stärkere Beeinträchtigungen zu erwarten, ebenso wie im Zusammenhang mit den vorhandenen Bodenfunktionen, welche im Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar mit mittlerer bis hoher Gesamtwertigkeit ausgewiesen werden. Vereinzelt finden sich im Potenzialgebiet sowie insbesondere an dessen südwestlichem Rand, schützenswerte Gehölzstrukturen, die es im Kontext der Betroffenheit von Natur- und Umweltschutzbelangen zu berücksichtigen gilt. Eine weitere Restriktion für eine Gewerbeflächenentwicklung stellt die, das Betrachtungsgebiet in Nord-Süd-Richtung querende, Hochspannungsleitung dar.

Nutzungsspezifische Prioritäten in Bezug auf die Ansiedlung bestimmter Branchen ergeben sich vorrangig aus der verkehrlich attraktiven räumlichen Lage des Potenzialgebiets sowie der nicht zu erwartenden Beeinträchtigung bestehender Siedlungsstrukturen. Vor diesem Hintergrund ist eine Ansiedlung verkehrlich wie betrieblich immissionsintensiver Betriebe denkbar, wenngleich eine betriebliche Immissionsintensität im Kontext möglicher Schadstoffimmissionen vor dem Hintergrund der naturräumlichen Umgebung zu unterbinden sinnvoll erscheint.

Naunheim/Waldgirmes I

interkommunal mit Lahnau

Gemarkung Naunheim

Zwischen dem Trassenverlauf der Bundesautobahn 45 in der Gemarkung Naunheim und der Ortslage von Lahnau-Waldgirmes, nördlich der Landesstraße 3285 gelegen, befindet sich ein möglicher erster Abschnitt für ein potenzielles interkommunales Gewerbegebiet der Stadt Wetzlar und der Gemeinde Lahnau mit einer Größe von ca. 6 ha. Eine potenzielle, gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich ist bereits seit einigen Jahren Gegenstand von Abstimmungsprozessen zwischen den beteiligten Kommunen und dem Regierungspräsidium Gießen. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die betroffenen Flächen als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie ebenso als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz aus. Ebendiese Ausweisungen seitens der Regionalplanung war Gegenstand eines in den Jahren 2011 und 2012 durchgeführten Zielabweichungsverfahrens. Ergebnis dessen war die teilweise Zulassung einer Abweichung von den Festsetzungen des Regionalplans zugunsten gewerblicher Entwicklungen auf dem Gebiet der Gemeinde Lahnau im Bereich Waldgirmes bzw. des dortigen Gewerbegebiets *Vor dem Polstück*.

Die Parzellierung und Eigentumsstruktur im Potenzialgebiet gestalten sich stark diversifiziert, mit nur wenigen und verstreut gelegenen Flächenanteilen in städtischem Eigentum.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt durch die Landesstraße 3285, von Seiten derer auch die verkehrliche Erschließung herzustellen wäre. Hierzu wäre eine Abstimmung mit Hessen Mobil erforderlich. Ggf. wäre ein gemeinsamer Anschluss mit dem Lahnauer Gewerbegebiet *Vor dem Polstück* zu eruieren. Alternativ könnte die Fläche über den *Waldgirmeser Straße* sowie die Unterführung im Bereich der *Karlstraße* an die Landesstraße angebunden werden. Abstimmungen hierzu erfolgen derzeit im Rahmen der Planungen für den 6-streifigen Ausbau der Bundesautobahn 45.

Ebendiese ist gegenwärtig in ca. 5 km und die Bundesstraße 49 in ca. 4,5 km Entfernung zu erreichen. Bestehende Ortslagen würden dabei voraussichtlich in den vorbelasteten Randlagen durch zusätzliche Verkehre beeinträchtigt. Zu Bedenken ist an dieser Stelle, die sich im Zuge der Neutrassierung der Bundesstraße 49 ergebende Verkehrssituation in der Wetzlarer Innenstadt, insbesondere im Bereich der bisherigen Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum. Im Zuge der seitens der Stadt gewünschten, nördlichen und westlichen Umfahrung Wetzlars durch die B 49 und eines ggf. damit verbundenen Rückbaus der bisher vierstreifigen, westlichen und östlichen Zubringerstraßen, könnte durch eine Gewerbeflächenentwicklung im Betrachtungsgebiet eine zusätzliche Mehrbelastung der dann kapazitätsärmeren, innerstädtischen Verkehrsverbindungen zur Folge haben. Die Anbindung an das Autobahnnetz ist daher nicht optimal und könnte sich zukünftig eher verschlechtern denn verbessern. Die Schaffung eines neuen Anschlusspunkt an die Bundesautobahn 45 am Knotenpunkt mit der Landesstraße 3285 zur Verbesserung des Anbindung des Gewerbegebietes könnte eine Entlastung der Innenstadt von, auch durch eine Gewerbeflächenentwicklung induzierten, Verkehren ermöglichen, könnte allerdings nur unter sehr hohem Aufwand geschaffen werden. Eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV existiert nicht. Zwar umfasst die Landesstraße 3285 den Linienweg der Buslinie 24, aufgrund der zeitlichen Auslastung dieser, existieren jedoch keine Kapazitäten für Änderung der Linienführung. Die Potenzialfläche liegt am nordöstlich der A45 entlangführenden Weg von Naunheim nach Blasbach (Hauptroute H1). Des Weiteren führt am Südende der Gewerbefläche ein Rad-/Fußweg von Naunheim nach Lahnau-Waldgirmes.

Die Topographie des Gebiets weist ein geringes Höhenprofil auf und befindet sich in einer leichten Südhanglage, aus welcher sich u.a. ein hohes Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie ergibt. Die vorhandene Topographie und die Nähe zur bestehenden Wasserversorgungsinfrastruktur lassen einen Anschluss des Potenzialgebiets unkompliziert erscheinen. Die Entwässerung des Gebiets stellt sich jedoch aufgrund in räumlicher Nähe nicht vorhandener Infrastrukturen als herausforderungsvoll dar.

Eine siedlungsstrukturelle Anbindung der potenziellen Gewerbeflächen ist im Rahmen der anvisierten östlichen Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet am westlichen Rand der Ortslage von Lahnau-Waldgirmes gewährleistet. Nahversorgungsstrukturen finden sich jenseits des Trassenverlaufs der BAB 45 im unmittelbar westlich dessen gelegenen Naunheimer Gewerbegebiet *Waldgirmeser Weg*. Immissionsbelastungen für angrenzende Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen sind aufgrund der beschriebenen räumlichen Lage zwischen zwei bestehenden Gewerbegebieten nicht zu erwarten, wohingegen sich die Einfügung in das Landschaftsbild aufgrund des Eingriffs in den Freiraumkorridor zwischen den Ortslagen Naunheim und Waldgirmes als mittelmäßig beeinträchtigend darstellt. Allerdings wurde die Einengung des Freiraumkorridors mit der Entwicklung des Lahnauer Teils des

vormals interkommunalen Gewerbegebietes bereits initiiert, so dass das freiraumplanerische Element einer klaren Trennung der Ortslagen durch einen erkennbaren Freiraumkorridor bereits aufgeweicht worden ist. Eine möglicherweise trennende Wirkung entfaltet jedoch weiterhin die das Potenzialgebiet in Nord-Süd-Richtung querende Hochspannungsleitung, welche aufgrund deshalb zu erwartender Immissionen und Restriktionen mit Blick auf eine mögliche Bebauung als Ostgrenze eines möglichen Gewerbegebietes fungieren könnte.

Hinsichtlich der Betroffenheit von Umweltbelangen wurde im Rahmen des Antrags auf Abweichung von den Zielen der Regionalplanung ein Klimagutachten erstellt, welches den dort entstehenden Kaltluftströmen und deren Abflussrichtung eine – wenn auch geringe – regionalklimatische Bedeutung zumisst, sodass Restriktionen bei der städtebaulichen Entwicklung erforderlich werden. Hierzu zählen Vorgaben zur Gebäudeausrichtung, zur Durchgrünung sowie für einen sensiblen Umgang mit Flächenversiegelungen. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen der Potenzialflächen erfolgt im Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar mit einer hohen bis sehr hohen Bewertung.

Hinsichtlich der Ansiedlung bestimmter gewerblicher Nutzungen erscheint eine Priorisierung von Branchen, analog zur Struktur der drei in unmittelbarer räumlicher Nähe befindlichen Wetzlarer Gewerbegebiete *Waldgirmeser Weg*, sowie des Lahnauer Gewerbegebiets *Vor dem Polstück* sinnvoll. Die Gewerbegebiete sind geprägt von Betrieben geringer bis mittlerer, betrieblicher wie verkehrlicher Immissionsintensität aus den Branchen *IT*, *Handel und Reparatur KFZ*, *Elektro, Optik, Feinmechanik*, sowie *Bau*, *Großhandel* und *Maschinenbau*. Bedingt durch das Fehlen eines unmittelbaren Anschlusses an das Fernstraßennetz ist von Ansiedlungen verkehrlich immissionsintensiver Unternehmen abzusehen, um die verkehrlichen Situationen in den Ortslagen der Wetzlarer Stadtteile bzw. -bezirke Naunheim und Niedergirmes sowie der Lahnauer Ortsteile Waldgirmes und Dorlar keinen Mehrbelastungen auszusetzen.

Naunheim/Waldgirmes II
interkommunal mit Lahnau

Gemarkung Naunheim

Die im Folgenden beschriebenen Potenzialflächen stellen die nördliche Fortsetzung des beschriebenen, südlichen, ersten Abschnitts eines möglichen interkommunalen Gewerbegebietes zwischen dem Stadtteil Naunheim und dem Lahnauer Ortsteil Waldgirmes dar und umfassen eine Fläche von ca. 7,5 ha. Die Trennung der beiden Bauabschnitte wird durch bauliche Anlagen eines landwirtschaftlichen Betriebs markiert, hinter dem die Topographie erkennbar ansteigt.

Die verkehrliche Anbindung gestaltet sich identisch zu den genannten Rahmendaten für den ersten Bauabschnitt. Eine Erschließung der Flächen wäre von Süden über den ersten Bauabschnitt ebenso realisierbar von westlicher Seite über die *Waldgirmeser Straße* sowie die Unterführung im Bereich der *Karlstraße*. Darüber hinaus existiert mit der Autobahnüberführung in Verlängerung der Eisenstraße eine direkte nördliche Anbindung des Bauabschnitts, welcher jedoch verkehrliche Belastungen für die Wohnnutzungen im Nordosten des Stadtteils Naunheim zur Folge haben könnte. Eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV existiert nicht. Die Potenzialfläche liegt am nordöstlich der BAB 45 entlangführenden Weg von Naunheim nach Blasbach (Hauptroute H1). Im Gegensatz zum ersten Bauabschnitt ist eine direkte Anbindung an den Rad-/Gehweg in Richtung Lahnau-Waldgirmes nicht gegeben. Durch die räumliche Lage des Betrachtungsgebiets stellt sich die siedlungsstrukturelle Anbindung weniger günstig dar als im vergleichbaren, südlichen Abschnitt des Gesamtgebietes. Gleiches gilt für die Nähe zu existierenden Nahversorgungsstrukturen. Immissionsbelastungen angrenzender Nutzungen sind keine zu erwarten.

Die Topographie des Gebiets weist ein starkes bzw. ab der genannten Topographiekante eine stark ansteigendes Höhenprofil in einer Südhanglage auf, was sich erschwerend auf eine potenzielle Entwicklung auswirken dürfte und eine größere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zur Folge hätte: Der erste Bauabschnitt würde noch siedlungsräumlich eine

Einheit mit dem Gewerbegebiet *Vor dem Polstück* darstellen und mithin noch im Kontext der Bebauung der Ortslage von Waldgimes entlang der *Naunheimer Straße* stehen. Eine weitere Fortführung des Gewerbegebietes den Hang entlang der Autobahntrasse hinauf würde hingegen eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Fernwirkung auslösen. Gleichermaßen wie der erste Bauabschnitt eignet sich das Gebiet aufgrund seiner Topographie für eine PV- bzw. Solarthermie-Nutzung. Aufgrund der Topographie gestaltet sich die Schaffung von Entwässerungs- und Wasserversorgungsinfrastrukturen herausforderungsvoll.

Hinsichtlich der Bodenfunktionen sind die Flächen des zweiten Bauabschnitts überwiegend mit sehr hohen Bewertungen im Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar dargestellt. Die Betroffenheit von Naturschutz- und Umweltbelangen stellt sich analog zu den Ausführungen im o.g., ersten Bauabschnitt dar. Gleiches gilt für die Priorisierungen möglicher gewerblicher Nutzungen bzw. Branchen.

Rotfeld

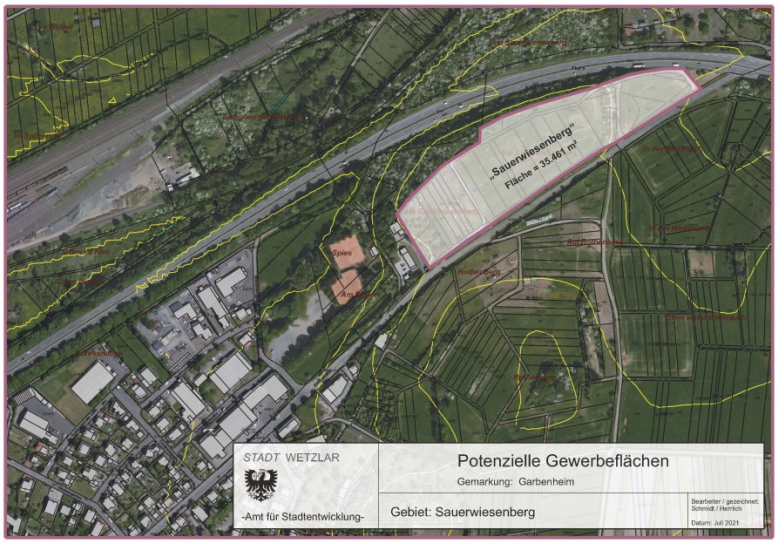
Gemarkung Dutenhofen

Das Potenzialgebiet *Rotfeld* mit einer Größe von ca. 3,8 ha befindet 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. 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. Die Fläche wird daher auch im Zuge der Erörterung von Siedlungsentwicklungspotenzialen berücksichtigt. Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Ansiedlungspriorisierungen ergibt sich somit ein Potenzial für die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, vornehmlich zur Deckung endogener Bedarfe im Ortsteil, die über mischgebietstypische Immissionen verfügen.

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. 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.



Sauerwiesenberg

Gemarkung Garbenheim

Das Potenzialgebiet Sauerwiesenberg stellt eine Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebietes *Bohnenstück/Am Spies* im Stadtteil Garbenheim im Sinne einer östlichen Fortsetzung dessen dar. Für eine mögliche gewerbliche Nutzung eignen sich an dieser Stelle Flächen in einer Größenordnung von ca. 3,5 ha, gelegen zwischen den Trassenverläufen der Bundesstraße 49 und der Landesstraße 3020 in Richtung der Autobahnanschlussstelle Wetzlar-Ost an der Bundesautobahn 45. Eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV existiert nicht. Die nächstgelegenste Bushaltestelle Wannsweg der Linie 17 befindet sich in nicht fußläufiger Entfernung. Derzeit ist keine Anbindung an das Fahrradnetz vorhanden. Lediglich über die L3020 ist eine Anbindung im Mischverkehr möglich. Perspektivisch sieht das Rad- und Fußverkehrskonzept hier die Trassenführung der Hauptroute H2 in Richtung Dutenhofen vor.

In Abhängigkeit von der gegenwärtig ausstehenden Entscheidung zum künftigen Trassenverlauf der Bundesstraße 49 ist eine weitere Verbesserung der verkehrlichen Anbindung möglich und könnte mit Blick auf eine Aktivierung dieser Außenentwicklungspotenziale gezielt optimiert werden.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Gebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus. Die Parzellierung der Grundstücke gestaltet sich kleinteilig. Der überwiegende Teil der Flurstücke weist eine vielfältige Eigentümerstruktur auf. Die Stadt befindet sich im Eigentum nicht zusammenhängender Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 7.200 m². Das Potenzialgebiet weist eine bewegte Topographie im Sinne einer nach Süden zur Landesstraße 3020 abfallenden, Hügellage auf. Das Gebiet weist dennoch hinsichtlich vorhandener Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie ein lediglich mittleres Potenzial auf. Nach Norden fällt das Gelände steil ab, so dass hier mit Blick auf die Fernwirkung des Plangebietes eine stärkere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist. Die Höhe potenzieller Gewerbebauten müssten mit Blick auf dessen Fernwirkung daher voraussichtlich stärker begrenzt werden.

Ebenfalls nicht unerheblich sind die Restriktionen für die verkehrliche Erschließung des Gebiets, die sich aus der beschriebenen Topographie ergeben. Gleiches gilt für die Wasserversorgung und Entwässerung des Potenzialgebiets. Hinsichtlich der Schutzguts Boden weist die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen des Bodenschutzkonzeptes der Stadt Wetzlar für die Außenentwicklungs-Potenzialflächen eine sehr geringe bis geringe Funktionsbewertung auf. In einer Teilfläche liegen jedoch Erkenntnisse über eine Altablagerung vor. Das im Osten größtenteils durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägte Potenzialgebiet weist am nördlichen und südlichen Rand bzw. im Osten seiner Flächen Gehölze auf, welche entsprechend des HLNUG als schützenswertes Biotop klassifiziert sind, einer Flächenentwicklung jedoch augenscheinlich nicht diametral entgegenstehen, jedoch in planerischen Konzeptionen zu berücksichtigen sind.

Die Potenzialflächen sowie die Optimierungspotenziale hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung ermöglichen mit Blick auf die Branchenstruktur des gesamten gewerblichen Gebietskontexts unter Einbeziehung des Bestandsgebietes *Bohnenstück/Am Spies* eine Diversifizierung. So könnten ggf. Bedarfe verkehrsintensiver Branchen aufgrund der attraktiven verkehrlichen Anbindung bzw. deren Herstellung im Zuge des Umbaus der Anschlussstelle Wetzlar-Ost befriedigt werden. Auch wäre eine vorhabenbezogene Entwicklung der Fläche denkbar, mit nur wenigen Nutzern, anstatt der Entwicklung von kleinteilig zu erschließenden Angebotsflächen. Die Immissionsintensität potenzieller Gewerbeansiedlungen (betrieblich wie verkehrlich) gilt es vor dem Hintergrund der Lage des Gebiets im Anschluss an die Ortslage Garbenheims sowie der geplanten Wohnbaugebietsentwicklung im Bereich *Rothenberg* sorgfältig im Rahmen einer potenziellen Flächenentwicklung zu berücksichtigen.

Steindorf/Albshausen

interkommunal mit Solms

Gemarkung Albshausen der Stadt Solms

Die Potenzialflächen liegen vollständig auf dem Gebiet der Stadt Solms und schließen unmittelbar westlich an die Bebauung des bestehenden Wetzlarer Gewerbegebiets *In der Murch* im Stadtteil Steindorf an, welches in diesem Kontext erweitert werden könnte. Westlich wird das Potenzialgebiet durch die Wohnbebauung des Solmser Stadtteils Albshausen begrenzt. Die Lage des Gebiets vereinfacht den Anschluss an bestehende Wasserversorgung- und Entwässerungsinfrastrukturen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die betroffenen Flächen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen aus, während die Stadt Solms die Potenzialflächen in ihrem Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen Planung und Grünflächen Planung darstellt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Landesstraße 3451, über welche die Bundesautobahn 45 in ca. 15 km sowie die Bundesstraße 49 in ca. 4 km Entfernung erreichbar sind. Die Anbindung an den ÖPNV ist nicht unmittelbar gegeben, wenngleich der Linienweg der Buslinie 185 über die Landesstraße 3451 erfolgt. Die nächstgelegenste Bushaltestelle Weingartenstraße in Steindorf befindet sich in nicht fußläufiger Entfernung. Die Potenzialfläche grenzt im Süden an die Radwegeverbindung H8 (Wetzlar-Solms). Hier ist bereits jetzt ein gemeinsamer Geh- und Radweg vorhanden. Die verkehrliche Erschließung könnte östlich über eine Verlängerung der Wetzlarer Gemeindestraße *In der Murch*, ausgehend vom gleichnamigen Gewerbegebiet hergestellt werden. Die Parzellierung des Gebiets stellt sich als sehr kleinteilig dar. Aussagen zu den Eigentumsstrukturen können aufgrund der Lage außerhalb des Wetzlarer Stadtgebiets keine getroffen werden. Die Potenzialflächen gestalten sich relativ eben. Topographische Besonderheiten sind augenscheinlich nicht zu berücksichtigen. Dadurch ergibt sich eine geringe Eignung für die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie.

sind in dem Bereich nur Böden mit geringer Funktionserfüllung ausgewiesen.

Eine siedlungsstrukturelle Anbindung ist in zweierlei Hinsicht gegeben: Westlich und südwestlich an die Wohnbebauung Albshausens sowie südöstlich an die Ortslage Steindorfs. Östlich schließt sich das bestehende Gewerbegebiet *In der Murch* an. Die Potenzialflächen

würden eine städtebauliche Lücke zwischen den beiden Ortslagen Steindorfs und Albshausens und damit überdies zwischen den beiden Städten Wetzlar und Solms.
Trotz der unmittelbaren Anbindung an existierende Ortslagen und Wohnbebauungen, besteht keine unmittelbare Nähe zu Nahversorgungsstrukturen. Unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und entsprechender Bedürfnisse seitens der Stadt Solms könnte der Standort allerdings für derartige Gewerbeansiedlungen Potenziale entfalten. Darüber hinaus erscheint das Potenzialgebiet auch nutzungsbezogen als Fortsetzung des Bestandsgebiets *In der Murch* Potenziale entfalten zu können.
Aufgrund der Nähe zu Wohnbebauungen sind Immissionskonflikte zu erwarten. Ggf. ist im Sinne des Trennungsgebotes eine Abschichtung der Gebietskategorien vorzunehmen und ein Mischgebiet entlang der bestehenden Wohnbebauung in Albshausen zu entwickeln.
Hinsichtlich zu erwartender Umweltauswirkungen lassen sich lediglich Aussagen in Bezug auf naturschutzfachliche Aspekte treffen, im Rahmen derer keine zu erwartenden Eingriffe in Grünstrukturen oder gesetzlich geschützte Gebiete erkennbar sind. Die Einfügung in das Landschaftsbild gestaltet sich augenscheinlich unproblematisch, da die Ortslagen Steindorfs und Albshausens südlich der Landesstraße 3451 bereits zusammengewachsen sind und somit keine bestehenden Freiraumkorridore neu zerschnitten werden. Städtebaulich besteht lediglich die Herausforderung, die Gestaltung des Gebietes an die angrenzenden Bebauungen anzupassen und einen harmonischen Übergang zu schaffen.

Fazit

Im Folgenden werden die untersuchten potenziellen Gewerbegebiete entsprechend ihrer Eignung absteigend aufgeführt und ihre jeweiligen Darstellungen in Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, die gegenwärtige Ausweisung im Regionalplan Mittelhessen 2010, ihre vorläufige Ausweisung gemäß des aktuellen Sachstands im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans sowie seitens des Amts für Stadtentwicklung vorgeschlagene Ausweisungen gegenübergestellt.

Gemarkung	Potenzialgebiet	Eignung (%)	Darstellung FNP	Ausweisung R-Plan 2010	Vorläufige Ausweisung R-Plan 2022	Ausweisungsvorschlag Stadt Wetzlar	Begründung des Ausweisungs-vorschlags
Hermannstein	Dillfeld-Nord	**79**	Gewerbliche Baufläche Planung	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Natur und Landschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug	Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug (teilw.), *Zielabweichungsverfahren im Jahr 2011 zur Ermöglichung einer gewerblichen Entwicklung*	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung	Regionalplanerische Berücksichtigung der im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens zugelassenen gewerblichen Entwicklung
Münch-holzhausen	Münchholzhausen-Ost/Stockwiese	**76**	Fläche für Landwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung	Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug	Vorranggebiet Siedlung Planung	Flächenumfang analog zur potenziellen Siedlungsfläche Stockwiese I; zur Ermöglichung einer gemischten Nutzung (MI, MK, GE) wird eine Ausweisung als Vorranggebiet Siedlung Planung vorgeschlagen
Dutenhofen	Erweiterung Rübenmorgen – Interkommunales Gewerbegebiet Dutenhofen/Allendorf	**73**	Fläche für Landwirtschaft	Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung	Ermöglichung einer östlichen Erweiterung des Gewerbegebiets Rübenmorgen und einer interkommunalen Entwicklung gemeinsam mit der Stadt Gießen
Albshausen (Stadt Solms)	Interkommunales Gewerbegebiet Steindorf/Albshausen	**71**	Wohnbaufläche Planung (teilw.), Ausgleichsfläche Planung (teilw.)	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, aber: Fläche zur Eigenentwicklung (Rückstellung anderer Belange)	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, aber: Fläche zur Eigenentwicklung (Rückstellung anderer Belange)	Vollständig auf dem Gebiet der Stadt Solms gelegen, Eignung zur Erweiterung des bestehenden Gewerbe-gebiets *In der Murch,* über welches eine Erschließung sinnvoll herstellbar wäre
Dutenhofen	Rotfeld	**69**	Fläche für Landwirtschaft (teilw.), Gemischte Baufläche (teilw.)	Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug; Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, aber: Fläche zur Eigenentwicklung (Rückstellung anderer Belange); Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (teilw.)	Vorranggebiet Siedlung Planung	Arrondierungs- bzw. Verdichtungspotenziale für Dutenhofen werden erkannt, aufgrund der größeren Eignung des Gebiets als Siedlungsfläche wird zur Ermöglichung einer gemischten Nutzung, eine Ausweisung als Vorranggebiet Siedlung Planung vorgeschlagen

Münchholzhausen	Münchholzhausen-Nord II	**64**	Fläche für Landwirtschaft	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung	Fläche zur potenziellen Erweiterung des geplanten Gewerbegebiets Münchholzhausen-Nord I
Hermannstein	Auf der Kniebrech	**64**	Fläche für Landwirtschaft (teilw.), Fläche für Forstwirtschaft (teilw.), Verkehrsfläche (teilw.)	Vorranggebiet für Forstwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für den Grund-wasserschutz	Vorranggebiet für Forstwirtschaft (teilw.), Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (teilw.), Vorbehaltsgebiet für den Grund-wasserschutz	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung	Neuausweisung wird zur Ermöglichung eines verkehrsgünstig gelegenen Gewerbestandorts empfohlen
Blasbach	Blasbach-West	**64**	Fläche für Landwirtschaft	Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für den Grund-wasserschutz	Vorranggebiet für Landwirtschaft (teilw.), Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (teilw.), Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für den Grund-wasserschutz	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung	
Naunheim	Interkommunales Gewerbegebiet Naunheim/ Waldgirmes I	**63**	Fläche für Landwirtschaft	Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung; Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung; Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Ermöglichung einer interkommunalen Gewerbeflächen-entwicklung mit der Gemeinde Lahnau in Ergänzung zu deren Gewerbegebiet *Vor dem Polstück*
Hermannstein	Hermannstein-Nord	**62**	Fläche für Landwirtschaft	Vorranggebiet Siedlung Planung	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung	Keine Änderung der regionalplanerischen Ausweisung; Sicherung als potenzielle Gewerbestandort-alternative
Münch-holzhausen	Münchholzhausen-West	**62**	Fläche für Landwirtschaft	Vorranggebiet für Landwirtschaft (teilw.), Vorbehaltsgebiet für Land-wirtschaft (teilw.) Vorranggebiet Regionaler Grünzug	Vorranggebiet für Landwirtschaft (teilw.), Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (teilw.)	Vorranggebiet für Landwirtschaft (teilw.), Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (teilw.)	Keine Aufnahme als Gewerbefläche trotz grundsätzlich mittlerer Eignung unter Berücksichtigung des Gesamt-/Bebauungsdrucks in Münchholzhausen
Hermannstein	Dillfeld-West	**60**	Fläche für Landwirtschaft	Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug (teilw.)	Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug (teilw.)	Nichtberücksichtigung als potenzielle Gewerbefläche aufgrund unterdurchschnittlicher Eignung und schwieriger Vermarktbarkeit aufgrund Flächenzuschnitt

Dutenhofen	Münchholzhausen-Nord III	**60**	Fläche für Landwirtschaft	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung, Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug	Nichtberücksichtigung als potenzielle Gewerbefläche aufgrund unterdurchschnittlicher Eignung und unter Berücksichtigung des Gesamt-Bebauungsdrucks in Münchholzhausen
Münch-holzhausen	Kühmark	**59**	Sondergebiet „Bund“, Fläche für Landwirtschaft	Vorranggebiet für Natur und Landschaft (teilw.), Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen Vorranggebiet Regionaler Grünzug	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug	Nichtberücksichtigung als potenzielle Gewerbefläche aufgrund unterdurchschnittlicher Eignung sowie erheblicher natur- und artenschutzfachlicher Bedenken
Garbenheim	Sauerwiesenberg	**56**	Fläche für Landwirtschaft, Gemischte Baufläche (teilw.)	Vorranggebiet für Natur und Landschaft (teilw.) Vorranggebiet für Land-wirtschaft (teilw.) Vorranggebiet Regionaler Grünzug	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, aber: Fläche zur Eigenentwicklung (Rückstellung anderer Belange)	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, aber: Fläche zur Eigenentwicklung (Rückstellung anderer Belange)	Beibehaltung des Ausweisungsvorschlags des RP, Eigenentwicklung im Stadtteil möglich, jedoch unterdurchschnittliche Eignung für eine Entwicklung als gewerbliche Fläche
Naunheim	Interkommunales Gewerbegebiet Naunheim/ Waldgirmes II	**52**	Fläche für Landwirtschaft	Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung	Beibehaltung des Vorschlags des RP trotz geringer Eignung zur Ermöglichung einer perspekt. Entw. eines 2. BA zum Gebiet NH / Waldgirmes I / natur- und artenschutz-fachliche Bel. sind im Falle weiterer Planungsschritte zu berücksichtigen