

STADT WETZLAR



Innenentwicklung in Wetzlar

Potenzialanalyse und Eignungsprüfung

Inhalt

1. Grundlagen und Zielsetzungen.....	4
1.1. Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung in Wetzlar.....	4
1.2. Raumordnungsziel: Innenentwicklung vor Außenentwicklung	5
2. Untersuchungsgegenstand und -kriterien	7
2.1. Untersuchungsgegenstände.....	7
2.1.1. Innenverdichtungspotenziale	7
2.1.2. Baulücken.....	7
2.2. Untersuchungskriterien	8
2.2.1. Schutzgut Mensch	9
2.2.2. Schutzgut Umwelt.....	13
2.2.3. Verkehr.....	15
2.2.4. Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen	17
3. Innenverdichtungspotenziale	19
3.1. Kernstadt (Gemarkung Wetzlar).....	20
3.1.1. Albinistraße / Eduard-Kaiser-Straße	21
3.1.2. Am Europabad.....	24
3.1.3. Bachweide	27
3.1.4. Bannviertel	31
3.1.5. Bodendorf	34
3.1.6. Bredowsiedlung	37
3.1.7. Carl-Stuhl-Straße / Friedenstraße.....	40
3.1.8. Dalheimer Mitte	44
3.1.9. Deutschherrenberg	47
3.1.10. Helmsches Grundstück.....	50
3.1.11. Hinter der Langgasse	53
3.1.12. Johanneshof.....	56
3.1.13. Robert-Koch-Weg.....	59
3.1.14. Seibertstraße / Neustadt.....	62
3.1.15. Spinnereistraße / Stadteingang Ost.....	66
3.2. Blasbach	69
3.2.1. Hinterm Hain.....	70
3.2.2. Krämershof.....	73
3.3. Dutenhofen	76
3.3.1. Am Hain.....	77
3.3.2. Bienengärten	80

3.4.	Garbenheim	83
3.4.1.	Neuwiese / Im dörren Bühl.....	84
3.5.	Hermannstein.....	87
3.5.1.	Am Festplatz.....	88
3.6.	Münchholzhausen	91
3.6.1.	Jahnstraße	92
3.6.2.	Wittgensteinstraße.....	95
3.7.	Nauborn	98
3.7.1.	Solmserweg / In der Au	99
3.7.2.	Tiergartenstraße	102
3.8.	Naunheim.....	105
3.8.1.	Am Rabenbaum.....	106
3.8.2.	Am Stammler.....	109
3.8.3.	Im Kleinfeld.....	113
3.8.4.	Kochsgarten	117
3.8.5.	Ludwigstraße	120
3.8.6.	Spießgarten.....	123
3.8.7.	Talstraße	126
3.9.	Niedergirmes.....	129
3.9.1.	Kleegärten	130
3.9.2.	Linsenberg.....	133
3.9.3.	Werkstraße / Hermannsteiner Straße	136
3.9.4.	Wiesenborn	139
3.9.5.	Willy-Brandt-Platz / Bahnhof Wetzlar	143
3.10.	Steindorf.....	147
3.10.1.	Mitten im Grund	148
4.	Baulücken	151
4.1.	Kernstadt.....	152
4.1.1.	Altenberger Straße	154
4.1.2.	Büblingshausen	155
4.1.3.	Dalheim	157
4.1.4.	Hauserberg.....	158
4.1.5.	Nauborner Straße	160
4.1.6.	Neustadt.....	162
4.1.7.	Stoppelberger Hohl.....	164
4.2.	Blasbach	166
4.3.	Dutenhofen	167

4.4.	Garbenheim	169
4.5.	Hermannstein.....	170
4.6.	Münchholzhausen	172
4.7.	Nauborn	174
4.8.	Naunheim.....	176
4.9.	Niedergirmes.....	178
4.10.	Steindorf.....	180
5.	Fazit	182
5.1.	Instrumente zur Aktivierung von Innenverdichtungspotenzialen	183
5.1.1.	Bauleitplanverfahren	183
5.1.2.	Konzeptvergabe	184
5.1.3.	Baulandmodell	184
5.2.	Instrumente zur Aktivierung von Baulücken.....	185
5.2.1.	Kommunikationsstrategie.....	185
5.2.2.	Baugebot	186
5.2.3.	Vorkaufsrecht	187
5.2.4.	Grundsteuer C	187
5.2.5.	Bauverpflichtung in Kaufverträgen	187
6.	Ergebnisse	188
6.1.	Bewertungen der Innenverdichtungspotenziale	188
6.1.1.	Kernstadt (Gemarkung Wetzlar)	189
6.1.2.	Blasbach.....	190
6.1.3.	Dutenhofen	191
6.1.4.	Garbenheim.....	192
6.1.5.	Hermannstein	193
6.1.6.	Münchholzhausen.....	194
6.1.7.	Nauborn.....	195
6.1.8.	Naunheim	196
6.1.9.	Niedergirmes	197
6.1.10.	Steindorf	198
6.2.	Baulücken in den Stadtteilen	199
6.2.1.	Kernstadt	200
6.2.2.	Blasbach.....	204
6.2.3.	Dutenhofen.....	205
6.2.4.	Garbenheim.....	207
6.2.5.	Hermannstein	208
6.2.6.	Münchholzhausen.....	210

6.2.7.	Nauborn.....	211
6.2.8.	Naunheim	213
6.2.9.	Niedergirmes	214
6.2.10.	Steindorf	215

1. Grundlagen und Zielsetzungen

Im Jahr 2018 wurde seitens des Amts für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar mögliche Nachverdichtungspotenziale ohne eingehende Analyse und Bewertung ermittelt. Auch wurde die Nachverdichtungspotenziale nicht im politischen Raum diskutiert und beschlossen.

Diese Untersuchungen sollen im Rahmen der vorliegenden Innenentwicklungs-Potenzialanalyse systematisiert fortgeschrieben werden. Methodisch orientiert sich die Analyse dabei an der Eignungsprüfung potenzieller Siedlungs- und Gewerbeflächen im Kontext der Ausarbeitung der Stellungnahme der Stadt Wetzlar zur Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen, welche zum Ende des Jahres 2021 und zu Beginn des Jahres 2022 seitens des Amts für Stadtentwicklung erarbeitet wurde. Die Erfahrungen hinsichtlich einer transparenten Betrachtung potenzieller räumlicher Entwicklungsbereiche im Stadtgebiet sollen in der vorliegenden Untersuchung adaptiert werden.

Gegenstand der Untersuchung sind unbebaute Flächen im Innenbereich, die in Innenverdichtungspotenziale und Baulücken unterschieden werden.

1.1. Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung in Wetzlar

Die Stadt Wetzlar ist mit 54.187 Einwohnern (Stand: 31.12.2022) Hessens zwölftgrößte Stadt sowie die drittgrößte Kommune Mittelhessens und übernimmt als eine von drei Städten innerhalb des Regierungsbezirks Gießen die Funktion eines Oberzentrums.

Nach Jahren der Stagnation der Bevölkerungszahl ist seit einigem Jahren ein moderates, aber stetiges Wachstum zu verzeichnen, das sich überwiegend aus Wanderungsgewinnen speist. Prognosen des Regierungspräsidiums Gießen zufolge, die im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen erhoben wurden, sind hinsichtlich der Wetzlarer Bevölkerungsentwicklung von einer stagnierenden Zahl bzw. einem geringfügigen Sinken der Bevölkerungszahl um 0,2 Prozent bis zum Jahr 2035 auszugehen.

Trotz der genannten Prognosen ist aufgrund beobachtbarer Trends zu geringeren Haushaltsgrößen, die auch Wetzlar attestiert werden sowie aufgrund eines bestehenden Wohnraumdefizits im Stadtgebiet, von einem anhaltend hohen Bedarf nach Wohnraum, insbesondere im Rahmen kleinerer Wohnungsgrößen auszugehen, wie der Wohnraumbedarfsprognose des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) aus Darmstadt aus dem Jahr 2017 zu entnehmen ist.

Ausdruck dieser Entwicklung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in unterschiedlichen Bautypologien, die sich stadtweit in einer Vielzahl von Entwicklungsprojekten widerspiegelt.

Bereits in den vergangenen Jahren sind zahlreiche Nachverdichtungsmaßnahmen im Stadtgebiet erfolgt. Zu nennen sind dabei Entwicklungen im Westend, in der *Ludwig-Erk-Straße*, in der *Jahnstraße* in Niedergirmes und am *Laufdorfer Weg*. Die sichtbarste Entwicklung stellt die Bebauung der sog. Lahngärten dar, welche im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (früher Stadtumbau) Quartiere an der Lahn“ erfolgt.

In konkreter Planung bzw. Vorbereitung befinden sich darüber hinaus Nachverdichtungsprojekte am *Wingertsberg* in Dalheim sowie im Bereich der *Philipsstraße* in Niedergirmes. Bei dem Potenzialgebiet am *Wingertsberg* in Dalheim handelt es sich um städtische Grundstücke, die im Rahmen einer in Wetzlar erstmals angewandten Konzeptvergabe auf Grundlage qualitativer Vorgaben für den Wohnungsbau veräußert und entwickelt werden sollen. Für den Bereich *Philipsstraße* wurde von der Stadtverordnetenversammlung die 4. Änderung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 261 "Philipsstraße" eingeleitet. Unter dem Projekttitel "Carolinenviertel" soll auf Grundlage der genannten Bauleitplanung die weitere Entwicklung nördlich des Bahnhofs gesteuert und die Entwicklung eines gemischten, urbanen Quartiers ermöglicht werden.

Im Außenbereich konzentrieren sich die Entwicklungsperspektiven für ein Quartier mit einer größeren baulichen Dichte und unterschiedlichen Wohnformen hingegen auf den Bereich Blankenfeld II am südöstlichen Rand der Kernstadt.

Anhaltend hoch stellt sich die Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser in Wetzlar dar. Diesem Bedarf wurde in den vergangenen Jahren durch rege Entwicklungstätigkeit in Münchholzhausen (Baugebiet Schattenlänge), Hermannstein (Baugebiet Rotenberg I und II) und in der Kernstadt (Baugebiet Rasselberg) Rechnung getragen, wenngleich die Nachfrage auf einem weiterhin konstant hohen Niveau verbleibt.

Bedingt durch die infolge des russischen Angriffskriegs in der Ukraine drastisch gestiegene Inflationsrate und die damit verbundenen, erheblichen Baukostensteigerungen sowie das zur Inflationsbekämpfung angehobene Zinsniveau ist jedoch eine Trendwende hinsichtlich der Bautätigkeiten – auch in Wetzlar – zu beobachten.

1.2. Raumordnungsziel: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Der sparsame Umgang mit Flächen und Boden stellt eine gesetzlich verankerte Maxime des Städtebaurechts dar und findet insbesondere in § 1a Abs. 2 BauGB Wiederhall, wodurch ein Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich begründet wird.

Neben den bundesrechtlichen Maßgaben des Baugesetzbuchs räumen landesrechtliche Vorgaben, wie insbesondere der Hessische Landesentwicklungsplan (LEP), der

Innenentwicklung einen Vorrang vor weiterer Außenentwicklung ein und definieren ebenso die Minimierung der Siedlungsflächeninanspruchnahme als Ziel nachfolgender Planungsebenen. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 verweist in seinem Grundsatz 5.1-3 auf das Erfordernis zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung und auf die Ausprägung flächensparender Siedlungsformen in Mittel- und Oberzentren.

Vor dem Hintergrund der Maßgaben zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme steht angesichts der Notwendigkeit zur Wohnraumbeschaffung in einer wachsenden Stadt und der Berücksichtigung des Klimawandels und seiner Auswirkungen die Stadtentwicklung vor großen Herausforderungen.

2. Untersuchungsgegenstand und -kriterien

2.1. Untersuchungsgegenstände

Im Zusammenhang mit der Analyse vorhandener Innenentwicklungspotenziale ist zwischen unterschiedlichen Rahmenbedingungen für bauliche Nachverdichtungsmaßnahmen zu unterscheiden, nach denen sich die nachfolgende, nähere Betrachtung des Stadtgebiets gliedern lässt.

2.1.1. Innenverdichtungspotenziale

Unter Innenverdichtungspotenzialen werden größere bebaubare Flächen im Innenbereich zusammengefasst, die sich entweder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befinden oder dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen sind. Aufgrund ihrer Größe, Beschaffenheit und räumlichen Lage kann das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans angenommen werden. Die Flächen mit einem Innenverdichtungspotenzial verfügen in der Regel nicht über eine vorhandene oder ausreichende verkehrliche Erschließung. Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB werden in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt. Die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich erfolgt auf Grundlage einer einzelfallbezogenen Analyse der räumlichen Gegebenheiten, insbesondere im Hinblick auf mögliche Siedlungsarrondierungen. Maßgeblich im Rahmen der räumlichen Analyse ist einerseits die Größe der Potenzialfläche und andererseits ihre bauliche Einbettung in den umgebenden Siedlungszusammenhang, wobei Flächen, die sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befinden, jedoch erkennbare Außenbereichsmerkmale aufweisen, dem Innenbereich zugeordnet werden.

2.1.2. Baulücken

Unter Baulücken sind im Zusammenhang mit dieser Analyse Grundstücke zu verstehen, für die aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen grundsätzlich Baurecht besteht. Entweder ist dies gem. § 30 BauGB aufgrund der Lage der Baulücken in Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne oder gem. § 34 BauGB und damit unter Beurteilung des Einfügens eines Vorhabens in die umgebende Bebauung gegeben. In Einzelfällen ergibt sich aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen, das Erfordernis einer Befreiung gem. § 31 BauGB, da die Bauleitplanung nicht mit der faktischen Nutzung übereinstimmt.

2.2. Untersuchungskriterien

Zusammengefasst in vier Themenschwerpunkten, sog. Clustern, werden 20 Einzelkriterien zur objektiven Analyse der Eignung der definierten Innenentwicklungspotenziale herangezogen und die aufgeführten Potenzialgebiete bewertet.

2.2.1. Schutzgut Mensch

Im Rahmen dieses Clusters subsumieren sich die Kategorien, die eine unmittelbare Betroffenheit menschlicher Grundbedürfnisse nach sowohl gesunden als auch attraktiven Wohnverhältnissen erkennen lassen. Diese Grundbedürfnisse stellen auf allen räumlichen Planungsebenen zentrale und zu berücksichtigende Aspekte dar. Im Zusammenhang mit dem Cluster "Schutzgut Mensch" sollen die folgenden Kategorien bewertet werden:

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm

Das Kriterium bewertet die durchschnittliche Lärmimmissionsbelastung aufgrund verkehrlicher Anlagen wie Straßen und Eisenbahnstrecken in der Umgebung. Die Bemessung ergibt sich aus den Daten des Lärmviewers Hessen des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und erfolgt nach dem folgenden Bewertungsmuster.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm	1	Belastung über 70 dB
	2	Belastung zwischen 65 und 70 dB
	3	Belastung zwischen 60 und 65 dB
	4	Belastung zwischen 55 und 60 dB
	5	Belastung unter 55 dB

Einfügung in das Stadt- und Landschaftsbild

Bei diesem Kriterium wird eine erste Einschätzung getroffen, inwieweit eine Bebauung des Gebietes geeignet ist, bestehende wertvolle Landschaftsräume zu tangieren oder zu zerschneiden oder auch durch die Fernwirkung das Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Einfügung in das Stadt- und Landschaftsbild	1	sehr starke Beeinträchtigung
	2	starke Beeinträchtigung
	3	mittlere Beeinträchtigung
	4	geringe Beeinträchtigung
	5	keine Beeinträchtigung

Grundstücksausrichtung/Besonnung

Die Wertung dieses Kriteriums berücksichtigt die Ausrichtung des Gebietes und die damit einhergehende Wohnqualität. So ist mit Blick auf die Besonnung beispielsweise ein flach ansteigender Südhang für Wohnnutzungen besser geeignet als ein sehr steil ansteigender Nordhang. Im Zusammenhang mit diesem Kriterium wird ausschließlich der Aspekt der Auswirkung auf die Wohnqualität der Grundstücksausrichtung wie folgt betrachtet.

Grundstücksausrichtung/Besonnung	1	sehr ungünstig
	2	ungünstig
	3	ausgewogen
	4	günstig
	5	sehr günstig

Immissionsbelastung durch angrenzende bauliche Nutzungen

Im Rahmen dieses Kriteriums wird die lagebedingte Immissionsbelastung durch in der Nachbarschaft befindliche bauliche Nutzungen wie bspw. Gewerbebetriebe oder Einzelhandelsstandorte bewertet. Neben den Immissionen durch den jeweiligen Betriebszweck der entsprechenden baulichen Nutzungen wird zudem die durch Zuliefer- bzw. Kundenverkehre induzierte Immissionsbelastung wie folgt berücksichtigt.

Immissionsbelastung durch angrenzende bauliche Nutzungen (Gewerbe, Einzelhandel)	1	sehr hoch
	2	hoch
	3	mittel
	4	niedrig
	5	sehr niedrig

Bioklimatische Situation

Anhand der Ergebnisse der im Jahr 2023 veröffentlichten Stadtklimaanalyse für Wetzlar und der darin enthaltenen Planhinweiskarte wird eine Bewertung der bioklimatischen Situation innerhalb der besiedelten Flächen bzw. der Ausgleichsfunktion von Grün- oder Freiflächen unternommen.

Potenzialgebiete, die sich innerhalb des verdichteten Raums befinden und bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, werden somit anhand ihrer bioklimatischen Situation bewertet. Je günstiger sich diese gestaltet, desto eher kann eine höhere Wohnqualität angenommen werden. Dementgegen werden Potenzialgebiete, die eine geringe Versiegelung aufweisen und/oder eine arrondierende Funktion für den Siedlungsraum besitzen, gemäß ihrer gegenwärtigen Aufenthaltsqualität bzw. ihrer bioklimatischen Ausgleichsfunktion bewertet. Zu bedenken ist jedoch, dass sich im Zuge einer Nachverdichtung durch Klimaanpassungsmaßnahmen im Rahmen des Städtebaus die Aufenthaltsqualität bzw. bioklimatische Situation verbessern kann. Dies ist bspw. durch die Begrünung von Dächern und Fassaden sowie eine möglichst versiegelungsfreie Freiflächengestaltung möglich.

Die Bewertung im Rahmen dieses Kriteriums basiert auf den ermittelten Werten im Rahmen der Betrachtung eines Sommertages.

Bioklimatische Situation	1	sehr ungünstige bioklimatische Situation oder sehr hohe Aufenthaltsqualität
	2	ungünstige bioklimatische Situation oder hohe Aufenthaltsqualität
	3	mittlere bioklimatische Situation oder mittlere Aufenthaltsqualität
	4	günstige bioklimatische Situation oder geringe Aufenthaltsqualität
	5	sehr günstige bioklimatische Situation oder sehr geringe Aufenthaltsqualität

Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen

Das Kriterium betrachtet die kürzeste Entfernung (Luftlinie) und damit Erreichbarkeit zu bestehenden Nahversorgungsinfrastrukturen. Städtebauliches Ziel ist es, dass im Sinne der Verkehrsvermeidung und zur Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung, eine fußläufige Erreichbarkeit von entsprechenden Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels

besteht. Die Bemessung der Entfernungen orientiert sich an entsprechenden Daten bzw. Informationen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wetzlar bzw. ist aus diesen abgeleitet. Zum Zweck der Vereinheitlichung der Bewertung werden die gleichen Maßzahlen wie im Zusammenhang mit Nähe zu bestehenden sozialen sowie umweltbezogenen Infrastrukturen angewandt.

Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen	1	über 1000 m Entfernung
	2	750 m bis 1000 m Entfernung
	3	500 m bis 750 m Entfernung
	4	250 m bis 500 m Entfernung
	5	unter 250 m Entfernung

Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen

Die Wertung dieses Kriteriums berücksichtigt, inwieweit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bereits vorhanden bzw. in welcher kürzesten Entfernung (Luftlinie) diese erreichbar sind. Hierzu zählen Kindergärten, Schulen, medizinische Einrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen, Sportstätten und Freizeiteinrichtungen wie Bäder und Sportplätze sowie Kulturstandorte.

Zum Zweck der Vereinheitlichung der Bewertung werden die gleichen Maßzahlen wie im Zusammenhang mit Nähe zu bestehenden Versorgungs- sowie Naherholungsmöglichkeiten angewandt.

Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen	1	über 1000 m Entfernung
	2	750 m bis 1000 m Entfernung
	3	500 m bis 750 m Entfernung
	4	250 m bis 500 m Entfernung
	5	unter 250 m Entfernung

Nähe zu bestehenden Naherholungsangeboten

Im Zusammenhang mit diesem Kriterium wird die kürzeste Entfernung (Luftlinie) von Grünflächen bzw. Parkanlagen sowie Wäldern und damit von Grünstrukturen mit Aufenthalts- und Erholungsqualität bewertet. Zum Zweck der Vereinheitlichung der Bewertung werden die gleichen Maßzahlen wie im Zusammenhang mit Nähe zu bestehenden Versorgungs- sowie sozialen Infrastrukturen angewandt. Im Rahmen dieses Kriteriums handelt es sich bei den verwendeten Maßzahlen zudem um eine Hochrechnung entsprechender Maßzahlen des Deutschen Instituts für Urbanistik (DIFU) im Rahmen deren online zur Verfügung stehenden Toolbox Umweltgerechtigkeit.

Nähe zu bestehenden Naherholungsangeboten (Parkanlagen, Wälder)	1	über 1000 m Entfernung
	2	750 m bis 1000 m Entfernung
	3	500 m bis 750 m Entfernung
	4	250 m bis 500 m Entfernung
	5	unter 250 m Entfernung

Hochwasser- und Überschwemmungsgefährdung

Dieses Kriterium dient der Bewertung der Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung sowie daraus resultierender Restriktionen auf Basis entsprechender Schutz- und/oder Risikogebietsausweisungen und daraus resultierender Risikoeinschätzungen. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten 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 nach § 78b in Risikogebieten außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ100- und HQextrem-Überflutungsflächen) 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.

Die Bewertung erfolgt entsprechend des folgenden Schemas.

Hochwasser- und Überschwemmungsgefährdung	1	sehr hoch (Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet)
	2	hoch (Lage innerhalb einer HQ100-Überflutungsfläche)
	3	mittel (Lage innerhalb einer HQextrem-Überflutungsfläche)
	4	gering (Lage angrenzend an potenzielle Überflutungsflächen)
	5	sehr gering (Höhenlage)

2.2.2. 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, Naturschutz, Klimaökologie und Gewässer ebenso betrachtet werden wie Aspekte der Erzeugung erneuerbarer Energien.

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes

Unter diesem Kriterium wurde eine Bewertung vorgenommen, inwieweit bei einer Bebauung ein Eingriff in bestehende wertvolle Grünstrukturen, Schutzgebiete und/oder Biotope zu erwarten ist. Dabei wurde eine überschlägige Einschätzung anhand der Angaben im natureg-Viewer des Landes Hessen vorgenommen.

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

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes	1	sehr hoch
	2	hoch
	3	mittel
	4	niedrig
	5	sehr niedrig

Bodenschutz

Baulandentwicklungen sollten mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes möglichst dort ausgewiesen werden, wo die Schutzwürdigkeit des Bodens nicht besonders hoch ist.

Das Kriterium soll die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf Basis des Bodenschutzkonzepts der Stadt Wetzlar und der darin enthaltenen Gesamtbewertung der Bodenfunktionen bewerten. Die Maßzahlen sind den entsprechenden Bewertungen des Bodenschutzkonzepts entnommen.

Bodenschutz	1	sehr hoch
	2	hoch
	3	mittel
	4	niedrig
	5	sehr niedrig

Nutzungspotenzial für Geothermie

Die Nutzung von Erdwärmepotenzialen stellt angesichts der zunehmenden Bedeutung erneuerbarer Energie zur Gewährleistung der Sicherheit der Wärmeversorgung ein Chance dar, die im Rahmen dieses Kriteriums anhand vorliegender Daten zur mittleren Wärmeleitfähigkeit in Watt pro Meter und Kelvin (W/mK) bei einer Bohrtiefe von 40 m ab

Geländeoberkante aus dem Geothermie-Viewer des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wie folgt überschlägig bewertet werden.

Die mittlere Wärmeleitfähigkeit stellt ein wichtiges Kriterium für die Kalkulation des Umfangs einzusetzender Erdwärmesonden dar. Konkrete Versorgungspotenziale sind jedoch immer auch in Abhängigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und dem Umfang und Charakter möglicher Bebauungen bzw. den spezifischen Nutzungen zu betrachten.

Nutzungspotenzial für Geothermie (mittlere Wärmeleitfähigkeit)	1	0 bis 1,0 W/mK
	2	1,0 W/mK bis 1,5 W/mK
	3	1,5 W/mK bis 2,0 W/mK
	4	2,0 W/mK bis 3,0 W/mK
	5	über 3,0 W/mK

Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie

Dieses Kriterium dient der Bewertung der Eignung für Photovoltaik- und Solarthermie-Nutzung, die bei Siedlungsflächenentwicklungen eine zunehmende Bedeutung erfährt. Die Datenbasis der Bewertung stellt das Solarkataster Hessen der LEA LandesEnergieAgentur Hessen GmbH dar. Zu beachten ist dabei, dass dieses Kriterium nur aussagekräftig ist, wenn dabei mögliche Beschattungen (z.B. Wald), oder die spätere Bebauung beachtet wird. Beispielsweise hängt das schlussendliche Solarpotential von der Ausrichtung der Dächer ab.

Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie	1	sehr gering
	2	gering
	3	mittel
	4	hoch
	5	sehr hoch

2.2.3. Verkehr

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

Vor diesem Hintergrund werden daher die Innenverdichtungspotenziale anhand ihrer Entfernung bzw. Erreichbarkeit mit unterschiedlichen Verkehrsträgern sowie auf Basis ihrer verkehrlichen Erschließung bewertet.

Verkehrliche Anbindung (MIV, Fernstraße)

Im Rahmen dieses Kriteriums soll die Entfernung zum bestehenden Fernstraßennetz und damit die überregionale Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) bzw. dem Verkehrsträger Automobil untersucht und bewertet werden. Die Bewertung erfolgt dabei unter Annahme der folgenden Maßzahlen.

Verkehrliche Anbindung (MIV, Fernstraßen)	1	über 9 km
	2	6 bis 9 km
	3	3 bis 6 km
	4	1 bis 3 km
	5	unter 1 km

Verkehrliche Anbindung (ÖPNV)

Dieses Kriterium bewertet, wie gut ein Potenzialgebiet an das bestehende Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Hierbei wird die kürzeste Entfernung (Luftlinie) zu Bushaltestellen betrachtet.

Zudem wird die Leistungsfähigkeit und Taktung des Busliniennetzes im Bestand dahingehend betrachtet, wie gut eine Anbindung ans Innenstadtzentrum bzw. den Bahnhof Wetzlar gewährleistet werden kann und ob ggf. Möglichkeiten zur Netzerweiterung bestehen.

Die zur Bewertung angewandten Maßzahlen orientieren sich zum Zweck der Vereinheitlichung der Bewertung an den im Rahmen des Schutzguts Mensch genutzten Entfernungsmaßen.

Im Falle einer stark bewegten Topographie, welche die Wegeverbindungen zu Haltestellen des ÖPNV prägt und die Erreichbarkeit trotz geringer Entfernung (Luftlinie) einschränkt, wird die Bewertung pauschal um einen Punkt nach unten korrigiert.

Verkehrliche Anbindung (ÖPNV)	1	über 1000 m Entfernung
	2	750 m bis 1000 m Entfernung
	3	500 m bis 750 m Entfernung
	4	250 m bis 500 m Entfernung
	5	unter 250 m Entfernung

Verkehrliche Anbindung (Rad)

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

Verkehrliche Anbindung (Radwegeverbindungen)	1	nicht gegeben oder sehr schwierig herstellbar
	2	kaum gegeben oder schwierig herstellbar
	3	in zumutbarer Entfernung gegeben oder möglicherweise herstellbar
	4	vorhanden oder mit vertretbarem Aufwand herstellbar
	5	attraktiv gegeben oder mit geringem Aufwand herstellbar

Verkehrliche Erschließung

Bezogen auf die verkehrliche Erschließung soll eine Einschätzung der Möglichkeit einer Anbindung an existierende öffentliche Verkehrsflächen bspw. in Verlängerung oder Ausbau bestehender Straßen getroffen werden. Das Vorhandensein einer Anschlussmöglichkeit an das städtische Straßennetz wird dabei besonders positiv bewertet, da es die Flächenentwicklung ökonomisch und zeitlich begünstigt und sich kein Abstimmungsaufwand mit anderen Straßenbaulastträgern ergibt.

Verkehrliche Erschließung	1	sehr schlecht und/oder sehr schwer herstellbar
	2	schlecht und/oder schwer herstellbar
	3	ausreichend gegeben und/oder mit akzeptablem Aufwand herstellbar
	4	gut und/oder ohne größeren Aufwand herstellbar
	5	sehr gut und/oder einfach herstellbar

2.2.4. 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 bilden Aspekte, wie das Erschließungserfordernis für die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, Eigentumsverhältnisse und Parzellierung, Gelingensbedingungen für potenzielle städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen dar.

Des Weiteren soll im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Stadtentwicklung das Potenzial für die Schaffung von verdichtetem Wohnungsbau bewertet werden.

Anteil städtischer Grundstücke

Voraussetzung für eine Gebietsentwicklung sollte ein hoher städtischer Flächenanteil sein. Das Kriterium berücksichtigt daher die vorhandenen prozentualen städtischen Flächenanteile im Baugebiet und leitet aus diesen eine Bewertung ab. Ziel dieser ist die Einschätzung des zeitlichen Realisierungsaufwands einer Siedlungsentwicklung im jeweiligen Potenzialgebiet vor dem Hintergrund durchzuführender Abstimmungen mit und zwischen Grundstückseigentümern, erforderlicher Grundstücksankäufe und/oder Umlegungsverfahren.

Anteil städtischer Grundstücke	1	0-20 %
	2	21-40 %
	3	41-60 %
	4	61-80 %
	5	81-100 %

Parzellierung/Eigentümerstruktur

Das Kriterium bewertet die vorhandene Parzellierung und die Eigentumsstrukturen ebenfalls mit Blick auf die Einschätzung des zeitlichen Realisierungsaufwands der möglichen Innenverdichtungen vor dem Hintergrund durchzuführender Abstimmungen mit und zwischen Grundstückseigentümern, erforderlicher Grundstücksankäufe und/oder Umlegungsverfahren.

Parzellierung/Eigentümerstruktur	1	stark diversifiziert
	2	diversifiziert
	3	mittel
	4	schwach diversifiziert
	5	sehr schwach diversifiziert

Potenzial für verdichteten Wohnungsbau

Zwecks Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen und zur Ermittlung des Potenzials zur Schaffung nutzungsgemischter Quartiere im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sollen im Rahmen dieses Kriteriums die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale einer Bewertung hinsichtlich ihrer Eignung für verdichteten Wohnungsbau unterzogen werden.

Nicht alle Gebiete sind gleichermaßen für verdichteten und damit flächenschonenderen Wohnungsbau geeignet. Siedlungsentwicklung sollte schwerpunktmäßig in Bereichen mit

guter verkehrlicher Erschließung, fußläufiger Entfernung zu sozialen Infrastrukturen und Nahversorgungseinrichtungen sowie Arbeit gebenden Betrieben stattfinden.

Dies gilt umso mehr, wenn eine Konzentration von Wohneinheiten pro Hektar stattfinden soll. In der Regel sollte darüber hinaus mit Blick auf das Konfliktpotenzial mit angrenzenden Ortslagen nicht schwerpunktmäßig dort eine Konzentration stattfinden, wo die überörtliche Erschließung nur durch bestehende Wohnstraßen und Ortslagen hinweg erfolgen kann oder aufgrund einer geringer verdichteten Ortsrandlage größere Eingriffe ins Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Potenzial für verdichteten Wohnungsbau	1	sehr geringes Potenzial
	2	geringes Potenzial
	3	mittleres Potenzial
	4	hohes Potenzial
	5	sehr hohes Potenzial

Erschließungsaufwand (Energie, Wasser, Abwasser)

Anhand der Entfernung zu bestehenden Versorgungsleitungen und der Topographie wird eine grobe Einschätzung zur Wirtschaftlichkeit zu schaffender Ver- und Entsorgungsanschlüsse und des Umfangs des Aufwands getroffen. Die grundsätzliche Möglichkeit der Herstellung der erforderlichen Infrastrukturen ist jedoch in jedem Fall gegeben.

Erschließungsaufwand (Energie, Wasser, Abwasser)	1	sehr hoch
	2	hoch
	3	mittel
	4	gering
	5	sehr gering

Topographie/Bebaubarkeit

Die Wertung dieses Kriteriums berücksichtigt die topographischen Verhältnisse des jeweiligen Gebietes insofern, als dass topographisch stark bewegte Flächen, z.B. durch Gräben, Einschnitte, Wasserläufe, Bodenwellen, Erhebungen, Vertiefungen usw. nicht nur während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen, sondern vor allem auch bei der späteren Errichtung der Wohnhäuser höhere Kosten verursachen, als topographisch gleichmäßig geformte Flächen.

Topographie/Bebaubarkeit	1	starkes Höhenprofil
	2	stärkeres Höhenprofil
	3	mittleres Höhenprofil
	4	geringes Höhenprofil
	5	eben

3. Innenverdichtungspotenziale

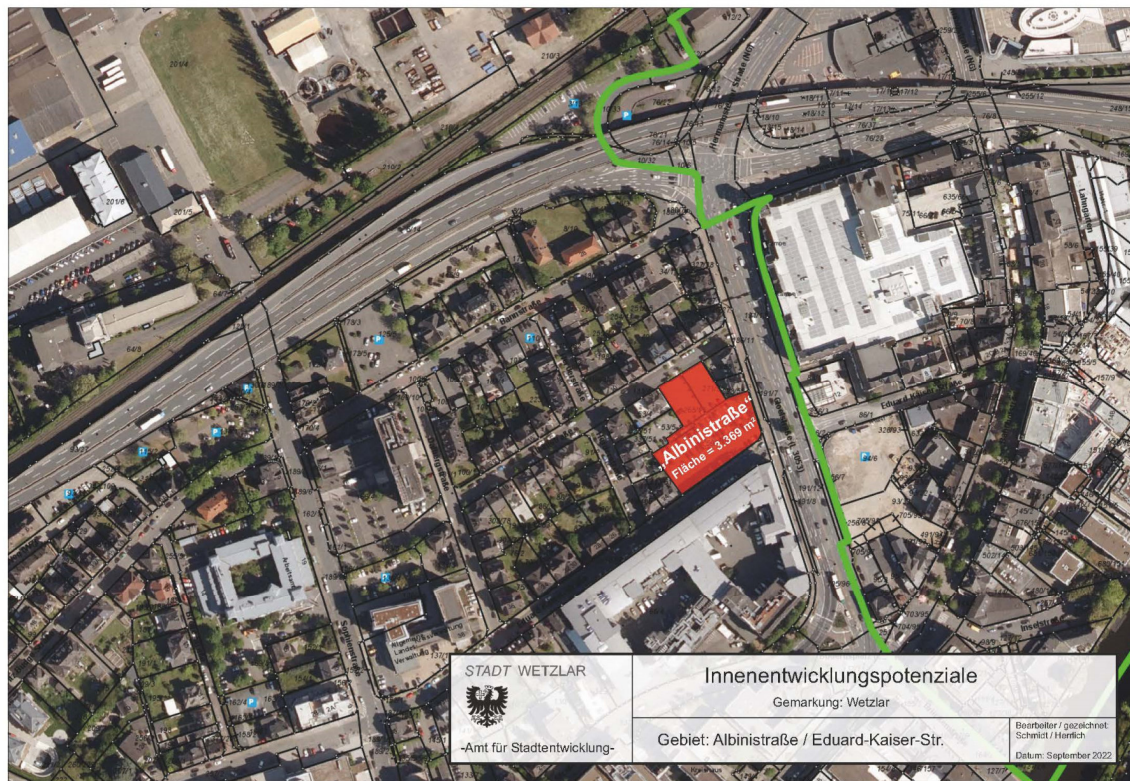
Im Zusammenhang mit der Analyse von Innenverdichtungspotenzialen werden stadtteil- und bereichsbezogenen Betrachtungen von großflächigen Nachverdichtungspotenzialen im Sinne möglicher Quartiersentwicklungen unternommen. Grundlegendes Kriterium ist die Lage der Potenzialflächen im Innenbereich. Die Entwicklung der identifizierten Potenzialflächen erfordert jedoch aufgrund der gegenwärtigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, eine Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne oder ggf. deren Aufstellung. Dies dient der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Untersucht wurden alle entsprechenden Flächen, die in unterschiedlichen Zusammenhängen politisch und fachlich zur Diskussion standen bzw. die im Rahmen der Fachanalyse als zu berücksichtigen eingestuft wurden. Räumlich wurden neben der Kernstadt alle Stadtteile bzw. Gemarkungen auf mögliche Innenverdichtungspotenzialflächen gem. der zu Grunde gelegten Definition (siehe Kapitel 2.1.1.) untersucht.

Im Folgenden werden die Potenzialflächen in Wetzlar, getrennt nach Gemarkungen, steckbriefartig dargestellt.

3.1. Kernstadt (Gemarkung Wetzlar)

3.1.1. Albinistraße / Eduard-Kaiser-Straße



Das Potenzialgebiet befindet sich zwischen den namensgebenden Straßenzügen der *Albinistraße* und der *Eduard-Kaiser-Straße* sowie der *Gloelstraße* im Stadtbezirk Neustadt gelegen und umfasst eine Flächengröße von ca. 3.369 m² bzw. 0,4 ha.

Gegenwärtig unterliegen die Flächen einer Nutzung als Stellplatzanlage eines benachbarten Industriebetriebs.

Regionalplanerisch ist das Potenzialgebiet gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Darüber hinaus befindet es sich innerhalb eines festgelegten Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die Flächen als Gemischte Bauflächen dar. Das Potenzialgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 296 "Hensoldt-Werke". Dieser setzt für die Grundstücke entlang der *Albinistraße* ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung fest, während für die Grundstücke entlang der *Eduard-Kaiser-Straße* ein Gewerbegebiet festgesetzt ist. Das bestehende Planungsrecht aus dem Jahr 2003 diente der Erweiterung des südlich angrenzenden Industriebetriebs, dessen Ausdehnung in das Potenzialgebiet hinein jedoch aufgrund aktueller baulicher Entwicklungen des Unternehmens fraglich erscheint. Zur Gewährleistung einer gemischt genutzten städtebaulichen Entwicklung der Potenzialflächen ist eine Planänderung daher notwendig.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Im Potenzialgebiet befinden sich keine Flächenanteile in städtischem Eigentum.

Die Parzellierung des Gebiets weist eine grobe Gliederung auf, die betroffenen Grundstücke befinden sich vollständig im Eigentum eines Privatbesitzers.

Das Gelände ist eben. Dadurch und aufgrund in unmittelbarer Nähe vorhandener Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen ist ein hoher Erschließungsaufwand nicht zu erwarten.

Aufgrund der stadträumlich integrierten Lage innerhalb eines stark verdichteten Bereichs kann ein großes Potenzial für verdichteten Wohnungsbau angenommen werden.

Verkehr

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße 49 gegeben. Diese verkehrliche Nähe wird voraussichtlich auch nach Verlagerung der B49 erhalten bleiben.

Ebenso günstig gestaltet sich die Anbindung an den ÖPNV: In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle „Buderusplatz“ mit vielfältigen Anbindungen an städtische und regionale Buslinien. Ebenfalls fußläufig sind der Wetzlarer Bahnhof und der angeschlossene Zentrale Omnibusbahnhof erreichbar.

Hinsichtlich der Radverkehrsanbindung ist eine Nähe zu den Hauptrouten H9 und H10 des städtischen Radwegenetzes vorhanden. Die gegenwärtige Radwegeführung erfolgt im Mischverkehr, teilweise im Mischverkehr mit Angeboten im Seitenraum.

Die verkehrliche Erschließung ist aufgrund der vorhandenen Anschlüsse der Grundstücke an das bestehende städtische Straßennetz unkompliziert zu gewährleisten.

Schutzgut Mensch

Bedingt durch die Lage an der *Gloeistraße* und damit einer der bedeutendsten Verkehrsachsen innerhalb Wetzlars, lassen sich hohe Lärmbelastungen von ca. 60 bis 65 dB feststellen. Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen ergeben sich in geringerem Maße aufgrund der Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen am *Buderusplatz*. Die bioklimatische Situation des Bereichs weist aufgrund der vorhandenen Vollversiegelung eine sehr ungünstige Bewertung im Rahmen der Stadtklimaanalyse auf, wenngleich im Zuge einer Nachverdichtung durch bauliche Klimaanpassungsmaßnahmen die bioklimatische Situation verbessert werden kann.

Eine Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen ist durch die fußläufige Erreichbarkeit entsprechender Angebote im Bereich des Forums, des Herkules-Centers sowie des Karl-Kellner-Rings gegeben.

Bestehende soziale Infrastrukturen befinden sich in ca. 750 bis 1.000 m Entfernung in der Altstadt sowie im Stadtbezirk Altenberger Straße, wodurch eine fußläufige Erreichbarkeit nur

bedingt gegeben ist. Gleiches gilt für bestehende Naherholungsmöglichkeiten, die ebenfalls mindestens 500 m vom Potentialgebiet entfernt liegen.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken existieren aufgrund des vorhandenen Abstands zu Fließgewässern, insbesondere zu Lahn und Dill, nicht unmittelbar, jedoch befindet sich das Potenzialgebiet innerhalb eines Risikogebiets (HQextrem-Überflutungsfläche) gem. Hochwasserrisikomanagement des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Hinsichtlich der Einfügung in das Landschaftsbild kann aufgrund der integrierten Lage des Potenzialgebiets im Stadtraum von keinen Beeinträchtigungen ausgegangen werden.

Die Grundstücksausrichtung ist durch eine kaum bewegte Topographie gekennzeichnet.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind nicht erkennbar.

Das Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar weist für das Potenzialgebiet eine sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen auf.

Nutzungspotenziale für Geothermie sind in einem mittleren Umfang aufgrund einer mittleren Wärmeleitfähigkeit von 1,83 W/mK, entsprechend der nächstgelegenen Bohrdaten erkennbar, wenngleich die hydrogeologische Beurteilung des Potenzialgebiets ungünstig ausfällt.

Photovoltaik und Solarthermie sind in moderatem Umfang nutzbar, wenngleich die Potenzialausschöpfung in erheblichem Maße von möglichen Gebäudehöhen und -stellungen abhängig ist.

3.1.2. Am Europabad



Das Potenzialgebiet umfasst überwiegend als Parkplatz genutzte Flächen zwischen der *Frankfurter Straße*, dem Schulzentrum Goetheschule/Käthe-Kollwitz-Schule und dem Europabad. Die Größe der Flächen beläuft sich auf ca. 15.992 m² bzw. 1,6 ha.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt das Potenzialgebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand fest.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf sowie als gemischte Baufläche dar.

Der Bereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 223 „Schulzentrum, Hallenbad Europa, Frankfurter Straße, Europapark“ sowie dessen 1. Änderung. Festgesetzt ist für die als Parkplatz genutzten Flächen eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" sowie für das Bestandsgebäude Frankfurter Straße 76 ein Mischgebiet als Arten der baulichen Nutzung.

Gegenwärtig wird das Potenzialgebiet überwiegend als Parkplatz für das benachbarte, bislang drei Schulen umfassende, Schulzentrum sowie das südlich angrenzende Hallenbad "Europabad" genutzt. Eine städtebauliche Entwicklung sollte die Parkplatznutzung berücksichtigen, um für die zwei vorhandenen Schulen Angebote vorzuhalten, sodass weiterer Parkdruck in den benachbarten Wohnquartieren Blumenviertel, Blankenfeld und Sturzkopf vermieden wird. Eine flächensparende bauliche Anordnung, bspw. in Form eines Parkdecks könnte eine Form der zur Verfügungstellung von Stellplätzen darstellen, um bisher als

Parkplatz genutzte Teilflächen des Potenzialgebiets einer Nachverdichtung zuführbar zu machen.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Von den genannten 15.992 m² Gesamtfläche befinden sich ca. 7.763 m² und damit etwa 49 Prozent in städtischem Eigentum. Die Parzellierung der Flächen ist grobgliedrig, da das Potenzialgebiet aus lediglich vier Flurstücken besteht. Drei der Flurstücke liegen im Eigentum der Stadt. Das Gelände ist relativ eben. Lediglich in geringer Intensität ist eine leicht nach Süden abfallende Lage erkennbar. Die Erschließung mit notwendiger Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der stadträumlich integrierten Lage und der in geringem Umfang bewegten Topographie unkompliziert herstellbar.

Aufgrund seiner Lage in einem bereits verdichteten Stadtraum und insbesondere seiner Nähe zum Schulzentrum und dessen Kubaturen, kann das Potenzialgebiet als sehr geeignet zur Schaffung verdichteten Wohnungsbau bezeichnet werden.

Verkehr

Das Potenzialgebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage, in unmittelbarer Nähe zweier Hauptausfallstraßen. Die Bundesautobahn 45 ist über die Anschlussstelle Wetzlar-Süd in ca. 3,5 km Entfernung erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht an den drei Bushaltestellen „Schulzentrum“, „Lessingstraße“ und „Im Amtmann“, die sich in weniger als 250 m Entfernung befinden und sowohl von den Stadtbuslinien 11, 12 und 15 als auch von der regionalen Buslinie 312 in einem 20- bis 30-Minuten-Takt bedient werden.

Die Radverkehrsanbindung erfolgt im Mischverkehr mit Angeboten für Radfahrende im Straßenraum. Eine Anbindung an das städtische Radwegenetz ist über die drei Haupttrouten H3, H4 und H5 gegeben.

Die verkehrliche Erschließung des Potenzialgebiets ist über das städtische Straßennetz sowie aufgrund der gegenwärtigen Nutzung als Parkplatz bereits gegeben.

Schutzgut Mensch

Aufgrund seiner Lage an der *Frankfurter Straße* und damit einer der Hauptausfallstraßen Wetzlars ergibt sich am nördlichen Rand des Potenzialgebiets eine erhöhte Lärmbelastung, welche jedoch nach Süden hin abnimmt. Weite Teile des Gebiets sind daher nur gering durch Lärm beeinträchtigt.

Immissionsbelastungen durch angrenzende Nutzungen ergeben sich aus der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Goetheschule und Käthe-Kollwitz-Schule sowie zum Europabad und damit zu partiell Verkehr induzierenden Nutzungen.

Im Rahmen der Stadtklimaanalyse wird dem Bereich, bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad, der nur vereinzelt durch Bewuchs aufgelockert ist, ein mittlerer Wert bezogen auf die bioklimatische Situation zugemessen.

Aufgrund der stadträumlich integrierten Lage und der wenig bewegten Topographie sind negative Auswirkungen einer Entwicklung des Potenzialgebiets auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Die Grundstücksausrichtung in leicht geneigter Südhanglage ermöglicht eine günstige Besonnungssituation.

Eine Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen ist nur bedingt gegeben, da bis zur nächsten Einkaufsmöglichkeit für Güter des täglichen Bedarfs im Bereich *Stoppelberger Hohl/Volpertshäuser Straße* eine Strecke von ca. 600 m (Luftlinie) zurückzulegen ist.

Eine Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen ist hingegen festzustellen. In fußläufiger Entfernung sind weiterführende Schulen, ein Schwimmbad sowie Sportstätten und ein Spielplatz erreichbar. In mittlerer Entfernung gelegen, befinden sich sowohl eine Grundschule als auch ein Kindergarten.

Naherholungsmöglichkeiten bieten sich in direkter Nachbarschaft des Potenzialgebiets. Sowohl der südlich an das Gebiet angrenzende Europapark als auch das nahezu nahtlos an diesen anschließende Helgebachtal sind fußläufig sehr gut erreichbar.

Aufgrund der Lage des Potenzialgebiets abseits größerer Gewässer kann die Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung als sehr gering eingestuft werden.

Schutzgut Umwelt

Aufgrund seiner gegenwärtigen Nutzung, überwiegend als Parkplatz, stellt das Potenzialgebiet eine größtenteils versiegelte Fläche dar, welche jedoch durch einzelne Baumpflanzungen aufgelockert wird. Maßgebliche Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind im Potenzialgebiet selbst nicht zu erwarten. In relativer Nähe befinden sich schützenswerte Streuobstbestände sowie das Quellgebiet des Helgebachs.

Das Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar weist für das Potenzialgebiet lediglich eine geringe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen auf.

Für die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie ergeben sich aufgrund der Lage und bei entsprechender Gebäude- und Dachausrichtung sehr große Potenziale.

Die Nutzungspotenziale für Geothermie auf Basis der räumlich nächstgelegenen Bohrdaten weisen mit einer mittleren Wärmeleitfähigkeit des Bodens von ca. 2,22 W/mK günstige Voraussetzungen auf.

3.1.3. Bachweide



Gelegen im Stadtbezirk Neustadt, im Mündungsbereich der Dill befinden sich potenzielle Innenverdichtungsflächen mit einem Flächenumfang von ca. 4.347 m² bzw. 0,4 ha.

Der Regionalplan Mittelhessen trifft für das Potenzialgebiet die Festlegung eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand*, welches sich innerhalb eines festgelegten *Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen* befindet.

Die identifizierten Potentialfläche stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar als Wohnbaufläche dar. Sie befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 215 "Neustadt, Uferstraße, Dill, Hainstraße". In diesem sind die potenziellen Innenverdichtungsflächen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Energieversorgung" festgesetzt.

Es handelt sich um die rückwärtige Lage inmitten eines bebauten Straßengevierts. Die gegenwärtige Nutzung ist daher geprägt von privaten Gartenflächen, die den Bestandsbauten entlang der *Flutgrabenstraße* zuzuordnen sind.

Die Ermöglichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfordert daher eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Nur geringe Flächenanteile in einem Umfang von ca. 14 Prozent der Gesamtfläche befinden sich im Eigentum der Stadt Wetzlar. Die Grundstücksparzellierung ist kleinteilig und das Gebiet weist eine heterogene Eigentümerstruktur auf.

Das Potenzialgebiet gestaltet sich als plane Fläche, wodurch sich in Kombination mit den in unmittelbarer Nähe vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen eine günstige Situation hinsichtlich des Erschließungsaufwands ergibt.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau ergeben sich in moderatem Umfang, da das städtebauliche Umfeld eine sehr heterogene städtebauliche Körnung aufweist: Das Straßengeviert ist geprägt durch kleinere freistehende Einfamilienhäuser, einen größeren Gewerbebetrieb sowie ein Bildungszentrum, das ebenfalls über großmaßstäbliche Kubaturen verfügt. .

Verkehr

Die nächstgelegene Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz erfolgt in ca. 1,5 km Entfernung über die Anschlussstelle Wetzlar-Dalheim an die Bundesstraße 49. Bedingt durch den mittelfristigen Wegfall der, Wetzlar querenden, Verkehrsführung der B 49 wird sich die Entfernung zum Fernstraßennetz perspektivisch jedoch verlängern.

Ein Anschluss an das ÖPNV-Liniennetz erfolgt im Rahmen der zwischen 250 und 500 m (Luftlinie) entfernten Bushaltestellen "Haarplatz" und "Seibertstraße", welche durch die städtischen Buslinien 10, 11, 12, 13, 14, 15 und 18 sowie diverse überörtliche Busverbindungen bedient werden.

Radverkehrsverbindungen stehen aufgrund der zentralen Lage in umfangreichem Maße zur Verfügung: Das Potenzialgebiet besitzt Anschluss an die Hauptrouten H9 und H10 sowie die touristischen Routen T1 (Lahntalradweg) und T2 (Dilltalradweg) des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar. Die Wegeführung erfolgt im Mischverkehr im Rahmen des bestehenden Straßennetzes.

Bedingt durch die günstige Topographie ist die Herstellung einer Verkehrserschließung an die, das Potenzialgebiet nördlich begrenzende, *Hessenstraße* unkompliziert möglich, wenngleich sich aufgrund der geringen Ost-West-Ausdehnung des Potenzialgebiets zwangsläufig eine nur einseitige Erschließungssituation im Falle einer städtebaulichen Entwicklung ergibt, wodurch sich eine für Stadt und potenzielle private Grundeigentümer eine wirtschaftlich ungünstige Situation hinsichtlich der anfallenden Erschließungskosten ergibt.

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ergeben sich aufgrund der Lage, abseits belasteter Verkehrsstrassen, in einem sehr geringen Umfang von unter 55 dB.

Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen sind aufgrund der Lage, in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb und einem Bildungszentrum, lediglich in geringem Umfang möglich.

Bedingt durch die Topographie und die stadträumlich integrierte Lage des Potenzialgebiets ist von negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch eine mögliche Bebauung nicht auszugehen.

Die bioklimatische Situation des Bereichs wird anhand der Stadtklimaanalyse mit einem mittleren Wert angegeben. Im Falle einer städtebaulichen Entwicklung bestehen jedoch Möglichkeiten einer klimafolgenangepassten Entwicklung zwecks Verbesserung der bioklimatischen Situation.

Nahversorgungsstrukturen finden sich nicht in unmittelbarer Nähe. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der östlich des Potenzialgebiets gelegenen Altstadt, sind in mittlerer Entfernung fußläufig erreichbar. Gleiches gilt für soziale Infrastrukturen, welche sich in nur bedingt fußläufiger Entfernung in den benachbarten Stadtbezirken befinden, wohingegen Naherholungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung im Bereich des Bodenfelds erreichbar sind.

Bedingt durch die günstige Topographie des Potenzialgebiets kann die Grundstücksausrichtung und damit verbunden die Besonnungssituation als günstig eingestuft werden.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken bestehen in erheblichem Maße aufgrund der räumlichen Nähe zu den Flussläufen von Lahn und Dill. Das Potenzialgebiet befindet sich innerhalb eines festgelegten Überschwemmungsgebiets.

Schutzgut Umwelt

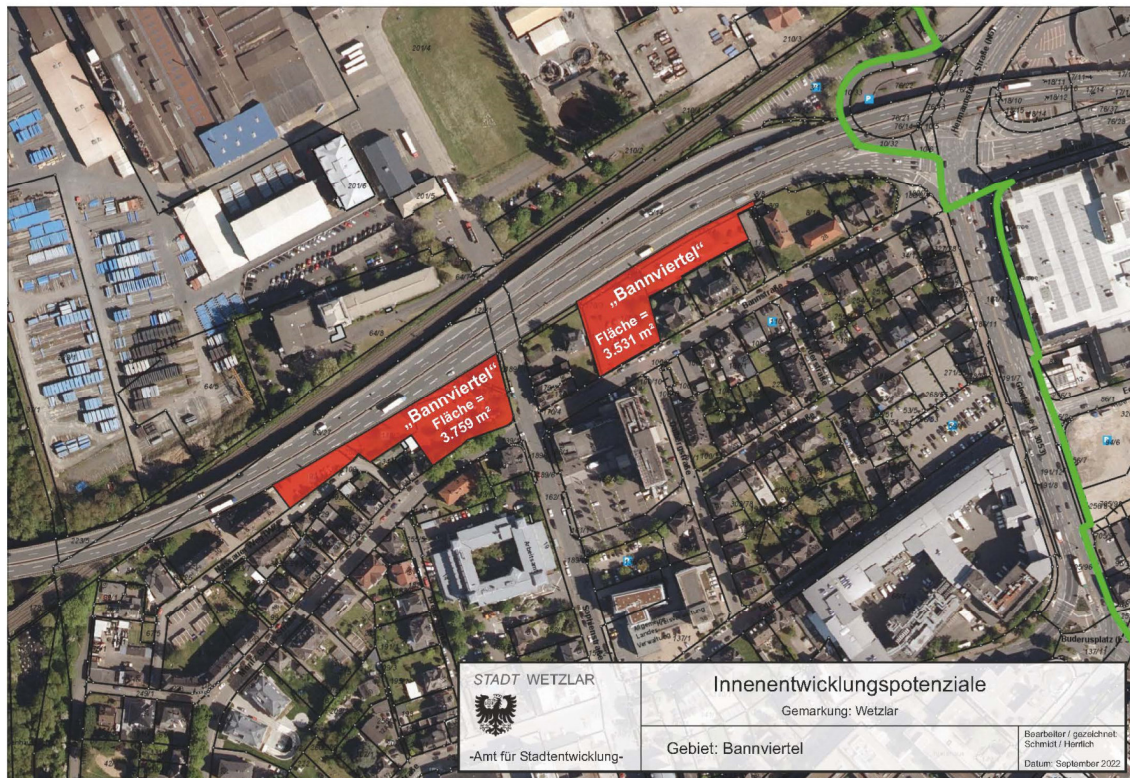
Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes ergeben sich aufgrund bekannter Restriktionen hinsichtlich des Grundwasserschutzes bzw. dessen im Potenzialgebiet oberflächennahen Vorkommens. Restriktionen, den Natur- und Artenschutz betreffend, sind gem. NaturegViewer des HLNUG nicht erkennbar, wenngleich der Bereich gegenwärtig möglicherweise schützenswerte Gehölzbestände und Grünstrukturen aufweist.

Das Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar stellt eine sehr hohe Gesamtwertigkeit der Bodenfunktionen im Potenzialgebiet fest.

Hinsichtlich der Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie stellt sich das Potenzialgebiet als gering geeignet dar, wenngleich eine finale Potenzialabschätzung in Abhängigkeit von Gebäudehöhen und -stellungen sowie Dachformen abhängig ist.

Für die Nutzung von Geothermie ergeben sich Potenziale in einem mittleren Umfang von ca. 1,75 W/mK, wenngleich sich das Potenzialgebiet als hydrogeologisch ungünstig für eine Erdwärmenutzung darstellt.

3.1.4. Bannviertel



Innenentwicklungspotenziale im Bereich des Bannviertels in der nördlichen Neustadt finden sich entlang des Trassenverlaufs der Bundesstraße 49 in der *Bannstraße*, *Sophienstraße* und im *Nassauer Weg* und umfassen eine Gesamtflächengröße von ca. 7.290 m² bzw. 0,8 ha.

Das Potenzialgebiet ist gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Darüber hinaus befindet es sich innerhalb eines festgelegten Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die Flächen als Gemischte Bauflächen dar. Die Potenzialflächen sind ebenfalls in erheblichem Maße von den anstehenden Veränderungen der Verkehrsinfrastruktur im Rahmen der Neutrassierung der Bundesstraße 49 und des geplanten Wegfalls der das Bannviertel querenden Hochstraße betroffen, wodurch sich neue Entwicklungsperspektiven bieten.

Für die Neustadt wird eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm "Sozialer Zusammenhalt" in Erwägung gezogen. Die identifizierten Potentialflächen befänden sich somit innerhalb des angedachten Programmgebiets.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Im Potenzialgebiet befinden sich keine Flächenanteile in städtischem Eigentum.

Die Parzellierung des Gebiets ist kleinteilig, die betroffenen Grundstücke befinden sich jedoch in der Hand weniger Privateigentümer.

Das Gelände ist eben. Dadurch und aufgrund in unmittelbarer Nähe vorhandener Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen ist ein hoher Erschließungsaufwand nicht zu erwarten.

Aufgrund der stadträumlich integrierten Lage innerhalb eines verdichteten Bereichs besteht ein großes Potenzial für verdichteten Wohnungsbau.

Verkehr

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße 49 gegeben. Diese Nähe wird voraussichtlich auch nach Abschluss der genannten verkehrlichen Veränderungsmaßnahmen erhalten bleiben.

Ebenso günstig gestaltet sich die Anbindung an den ÖPNV: In geringer Distanz befinden sich die Bushaltestellen „Moritz-Budge-Straße“ und „Arbeitsamt“, die durch die städtische Buslinie 16 in einem 20-Minuten-Takt bedient werden. Ebenfalls fußläufig sind der Wetzlarer Bahnhof und der angeschlossene Zentrale Omnibusbahnhof erreichbar.

Hinsichtlich der Radverkehrsanbindung ist eine Nähe zu den Hauptrouten H9 und H10 des städtischen Radwegenetzes vorhanden. Die gegenwärtige Radwegeführung erfolgt teilweise im Mischverkehr, teilweise im Mischverkehr mit Angeboten im Seitenraum.

Die verkehrliche Erschließung kann aufgrund der vorhandenen Anschlüsse der Grundstücke an das bestehende städtische Straßennetz unkompliziert gewährleistet werden.

Schutzgut Mensch

Bedingt durch die Lage der beiden nördlichen Teilflächen unmittelbar am Trassenverlauf der Bundesstraße 49 sowie der Eisenbahnstrecke Gießen-Koblenz entstehen in diesen erhebliche Lärmimmissionsbelastungen von durchschnittlich über 70 dB.

Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen ergeben sich in erheblichem Maße für die nördlichen Teilflächen aufgrund der Nachbarschaft zu industriellen Nutzungen im Gewerbegebiet Sophienhütte.

Hinsichtlich der bioklimatischen Situation weist das Potenzialgebiet eine mittlere Bewertung gem. der Stadtklimaanalyse auf, wenngleich im Zuge einer Nachverdichtung Möglichkeiten einer klimafolgenangepassten Ausgestaltung einer städtebaulichen Entwicklung bestehen.

Eine Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen ist durch die fußläufige Erreichbarkeit entsprechender Angebote im Bereich des Forums, des Herkules-Centers sowie des Karl-Kellner-Rings gegeben.

Bestehende soziale Infrastrukturen befinden sich in ca. 750 bis 1.000 m Entfernung in der Altstadt sowie im Stadtbezirk Altenberger Straße, wodurch eine fußläufige Erreichbarkeit nur bedingt gegeben ist. Gleiches gilt für bestehende Naherholungsmöglichkeiten, welche ebenfalls mindestens 750 m vom Potentialgebiet entfernt liegen.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken existieren in geringem Umfang, da sich der Bereich innerhalb eines Risikogebiets (HQextrem-Überflutungsfläche) gem. Hochwasserrisikomanagement des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) befindet.

Hinsichtlich der Einfügung in das Landschaftsbild kann aufgrund der integrierten Lage des Potenzialgebiets im Stadtraum von keinen Beeinträchtigungen ausgegangen werden.

Die Grundstücksausrichtung ist gekennzeichnet durch eine nahezu unbewegte Topographie bietet somit aus wohnqualitativer Sicht gute Standortbedingungen.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind nicht erkennbar.

Das Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar weist für alle Teilflächen eine sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen auf.

Auf einer kleinen Teilfläche liegen Hinweise auf einen Altstandort vor.

Nutzungspotenziale für Geothermie sind aufgrund einer mittleren Wärmeleitfähigkeit des Bodens von ca. 1,45 W/mK in geringem Umfang vorhanden und gestalten sich im Kontext ihrer Ausschöpfung aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Beurteilung des Potenzialgebiets herausforderungsvoll.

Photovoltaik und Solarthermie sind lediglich in eingeschränktem Umfang nutzbar, wenngleich dies in erheblichem Maße von möglichen Gebäudehöhen und -stellungen abhängig ist.

3.1.5. Bodenfeld



Innenverdichtungspotenziale in einem Flächenumfang von ca. 4.829 m² bzw. 0,5 ha finden sich im Bereich des Bodenfelds, südlich der *Zwirleinstraße*, gelegen im Stadtbezirk Altenberger Straße. Der Teilbereich dieses Stadtbezirks zwischen dem Flusslauf der Dill im Osten und der Eisenbahnstrecke Gießen-Koblenz im Westen ist geprägt von vielfältigen städtebaulichen Nutzungen: Neben Wohnnutzungen finden sich großflächige Freizeitgartenanlagen, einzelne Gewerbebetriebe und Sportanlagen im Süden.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 sind die Potenzialflächen als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt und liegen innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen.

Der Flächennutzungsplan stellt die potenziellen Innenverdichtungsflächen als gemischte Baufläche dar. Teilflächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 295 „Zwirleinstraße/Falkenstraße“.

Aufgrund der nicht vorhandenen Erschließung besteht ein Planerfordernis. Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 295 ist daher zu ändern und in diesem Zusammenhang der Geltungsbereich anzupassen.

Das Potenzialgebiet befindet sich innerhalb des Programmgebiets des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt (früher: Soziale Stadt) Wetzlar Dalheim/Altenberger Straße“.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Von den 4.852 m² Gesamtfläche des Potenzialgebiets befinden sich ca. 112 m² und damit etwa 2 Prozent dieser in städtischem Eigentum. Das Potenzialgebiet weist eine kleinteilige Parzellierung und mit ihr Vielzahl privater Grundstückseigentümer auf.

Topographisch ist das Gebiet durch eine geringe Bewegtheit gekennzeichnet. Dieser Umstand begünstigt die Herstellung von Anschlüssen an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, wenngleich ein Erschließungserfordernis in moderatem Umfang erforderlich ist, da keine unmittelbaren Anschlüsse herstellbar sind.

Potenziele für verdichteten Wohnungsbau entfaltet das Potenzialgebiet lediglich bedingt. Die umgebende Bebauung ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern und großflächigen gewerblichen Bauten. Eine moderate Verdichtung unter Berücksichtigung der benachbarten Geschossigkeiten und Kubaturen erscheint dennoch möglich.

Verkehr

Die verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßennetz gestaltet sich aufgrund der Nähe zu den Bundesstraßen 49 und 277, über welche wiederum die Bundesautobahn 45 in ca. 2 km Entfernung erreichbar ist, attraktiv. Eine gute Anbindung wird voraussichtlich auch nach Fertigstellung der Westumfahrung Dalheims im Zuge des Neubaus der Bundesstraße 49 weiterhin gewährleistet sein.

An den ÖPNV ist das Potenzialgebiet in sehr geringer fußläufiger Entfernung über die Bushaltestelle „Falkenstraße“ angebunden. Diese wird in einem 20-Minuten-Takt durch die städtische Buslinie 16 mit direkten Verbindungen zum Wetzlarer Bahnhof bedient.

Eine Anbindung an das städtische Radwegenetz wird im Rahmen des Dilltalradweges bzw. durch die Route T2 des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar gewährleistet. Die Wegeführung erfolgt im Mischsystem.

Eine unmittelbare verkehrliche Erschließung des Potenzialgebiets ist nicht gegeben, jedoch aufgrund des ebenen Geländes mit einem moderaten Aufwand herstellbar. Weitere Straßenbaulastträger neben der Stadt Wetzlar sind von der Herstellung der notwendigen Erschließung nicht betroffen.

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ergeben sich im westlichen Bereich des Potenzialgebiets durch die relative zur westlich verlaufenden Eisenbahnstrecke Gießen-Wetzlar, die jedoch gem. des Lärmviewers Hessen ein Maß von 60 dB nicht überschreiten.

Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen ergeben sich durch die unmittelbar südlich des Potenzialgebiets gelegen gewerblichen Nutzungen, welche zudem aufgrund ihres Unternehmenszwecks den Regelungen der "Richtlinie zur Beherrschung der

Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen" der Europäischen Union oder "Seveso III-Richtlinie" genannt, unterfallen.

Im Rahmen der Stadtklimaanalyse wird das Gebiet als Ausgleichsraum im Sinne einer Grün- und Freifläche definiert, weist jedoch eine lediglich geringe Aufenthaltsqualität auf.

Bedingt durch die kaum bewegte Topographie stellt das Potenzialgebiet hinsichtlich der Grundstücksausrichtung und Besonnung einen günstigen Entwicklungsstandort dar.

Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sind bedingt durch die stadträumlich integrierte Lage, nicht erwartbar.

Nahversorgungsstrukturen mit vielfältigen Angeboten befinden sich in fußläufiger Entfernung, westlich der Eisenbahnstrecke Gießen-Koblenz an den Straßen *Altenberger Straße* und *Am Trauar*. Soziale Infrastrukturen sind teilweise in fußläufiger Entfernung erreichbar: Während die Kindertagesstätte in der Bredowsiedlung in ca. 250 m Entfernung erreichbar ist, befinden sich die nächstgelegene Grundschule und weiterführende Schule in ca. einem Kilometer Entfernung im benachbarten Stadtbezirk Dalheim. Spielplätze und Sportstätten finden sich in geringer fußläufiger Entfernung in der Bredowsiedlung bzw. im südlichen Bodenfeld.

Eine Nähe zu bestehenden Naherholungsmöglichkeiten ist durch die Lage nördlich der ausgedehnten Flussauen des südlichen Bodenfelds und des damit verbundenen Naherholungswert, dessen Steigerung eine Priorität im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ genießt, gegeben.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken sind nicht unmittelbar erkennbar. Das Potenzialgebiet befindet sich ca. 250 m vom Flusslauf der Dill sowie ca. 150 m vom im Zusammenhang mit diesem festgesetzten Überschwemmungsgebiet entfernt, befindet sich jedoch innerhalb eines Risikogebiets gem. Hochwasserrisikomanagement des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Schutzgut Umwelt

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Gehölzstrukturen und damit eine Beeinträchtigung des Natur-, Arten-, Klima- und Landschaftsschutzes finden sich westlich an das Potenzialgebiet angrenzend im Bereich der ausgedehnten Freizeitgartenanlagen. Für das Potenzialgebiet selbst liegen keine Hinweise auf o.g. Beeinträchtigungen, ebenso wenig wie auf solche des Gewässerschutzes vor.

Gemäß Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar weist der Bereich jedoch eine sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen auf. Aufgrund der vorzufindenden Bodenstruktur werden dem Potenzialgebiet lt. Geothermie-Viewer eine ungünstige Lage und somit nur sehr geringe Potenziale für eine Geothermie-Nutzung attestiert.

Die Potenziale zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sind von mittlerer Güte, jedoch abhängig von Gebäudestellungen und -höhen.

3.1.6. Bredowsiedlung



Der südliche und östliche Rand der in den Zwischenkriegszeit als Werktagen-Siedlung der Buderus'schen Werke entwickelten Bredowsiedlung stellt aus städtebaulicher Sicht ein Arrondierungspotenzial und somit eine Fläche für eine potenzielle Siedlungsentwicklung dar. Im Rahmen der Baulandoffensive Hessen wurden u.a. diese Flächen mit einer Gesamtfläche von ca. 20.727 m² bzw. 2,0 ha und ihre Entwicklungspotenziale auf ihre Wirtschaftlichkeit hin untersucht, deren Ergebnis eine grundsätzliche Eignung zur Siedlungsentwicklung mit einem besonderen Fokus auf den geförderten Wohnungsbau war.

Die gegenwärtige Nutzung ist geprägt von Freizeitgärten im Bereich zwischen der *Bredowstraße* und der Eisenbahnstrecke Gießen-Koblenz sowie Grünflächen mit Gehölzstrukturen im Bereich östlich der Straße *Am Hanngarten*.

Regionalplanerisch sind die Flächen gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt und befinden sich innerhalb eines festgelegten Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen. Für den Bereich östlich der Straße *Am Hanngarten* trifft der Regionalplan zudem die Festlegung eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die Flächen im Potenzialgebiet südlich der *Bredowstraße* als Fläche für Landwirtschaft und östlich der Straße *Am Hanngarten* als Fläche Grünfläche dar. Die Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans sondern planungsrechtlich teilweise im Außenbereich, womit sich das

Erfordernis zur Planaufstellung ergibt. Eine Zeilenbebauung unmittelbar südlich der *Bredowstraße* erfüllt möglicherweise die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB. Dies ist einzelfallbezogen zu prüfen,

Das Potenzialgebiet liegt innerhalb des Programmgebiets des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt (früher: Soziale Stadt) Wetzlar Dalheim/Altenberger Straße“.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

In den genannten Flächen im Umfang von ca. 2,0 ha finden sich keine städtischen Eigentumsanteile.

Die Gesamtfläche umfasst mehrere, teils sehr kleine Flurstücke; insgesamt befinden sich die Potenzialflächen im Eigentum zweier Eigentümer.

Das Potenzialgebiet ist nahezu eben, wodurch sich sehr günstige Bedingungen hinsichtlich der Bebaubarkeit ergeben. Bedingt durch die günstige Topographie sowie der an die Potenzialflächen angrenzenden, endausgebauten Erschließungsanlagen, sind notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen unkompliziert herstellbar.

Das Potenzialgebiet bietet eine gute Möglichkeit zur Arrondierung der angrenzenden, durch Geschosswohnungsbauten geprägten, städtebaulichen Struktur. Das Potenzial für verdichteten Wohnungsbau kann daher als hoch eingeschätzt werden. Derartige Annahmen waren bereits Gegenstand der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen seitens der Baulandoffensive Hessen.

Verkehr

Das überregionale Fernstraßennetz ist über die Anschlussstelle Wetzlar-Dalheim an die Bundesstraße 49 in weniger als einem Kilometer Entfernung erreichbar.

Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die ca. 600 m entfernte Bushaltestelle „Am Trauar“, welche durch die städtische Buslinie 16 im 20-Minuten-Takt bedient wird. Darüber hinaus erfolgt über die besagte Bushaltestelle eine Anbindung an regionalen Buslinien 120 und 125.

Die Radverkehrsanbindung erfolgt über die beiden touristischen Routen T1 und T2 des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar sowie beide verbindenden Nebenrouten. Die Wegeverbindungen sind in 250 bis 500 m Entfernung erreichbar.

Bedingt durch die Lage an den beiden städtischen Straßen *Bredowstraße* und *Am Hanngarten* ist die verkehrliche Erschließung hergestellt und Anschlüsse unkompliziert möglich.

Schutzgut Mensch

Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm sind trotz der Lage des Potenzialgebiets, unmittelbar nördlich der Eisenbahnstrecke Gießen-Koblenz in nicht erheblichem Maße zu

erwarten. Laut Lärmviewer Hessen beläuft sich die durchschnittliche Belastung auf unter 55 dB. Im Falle einer Gebietsentwicklung sind passive Lärmschutzmaßnahmen dennoch in Abhängigkeit vom entstehenden Gebietscharakter zu unternehmen.

Bedingt durch seine stadträumlich integrierte bzw. arrondierende Lage sowie der nahezu ebenen Topographie kann von einer schadlosen Einfügung in das Landschaftsbild ausgegangen werden.

Gleiches gilt hinsichtlich der Grundstücksausrichtung bzw. Besonnung, welche sich aufgrund der Lage als günstig darstellt.

Immissionsbelastungen durch angrenzende Gewerbe- oder Einzelhandelsbetriebe nicht zu erwarten.

Den vorhandenen Grün- und Freiflächenstrukturen wird gem. der Stadtklimaanalyse eine geringe mittlere Aufenthaltsqualität attestiert.

Die bestehenden Nahversorgungsstrukturen an der *Altenberger Straße* bzw. *Am Trauar* befinden sich in ca. 300 bis 500 m Entfernung zum Potenzialgebiet und sind somit fußläufig gut erreichbar.

Soziale Infrastrukturen finden sich hingegen nur teilweise in fußläufiger Nähe: Während sich unmittelbar an das Potenzialgebiet angrenzend ein Kindergarten befindet, sind sowohl die nächstgelegene Grundschule als auch eine weiterführende Schule ca. 900 m entfernt.

Sport- und Freizeiteinrichtungen finden sich wiederum in attraktiver fußläufiger Entfernung im Bereich des südlichen Bodenfelds, wo sich auch Naherholungsmöglichkeiten in kurzer Distanz finden lassen.

Eine Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung ist akut nicht gegeben, wenngleich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lahn unmittelbar an die Potenzialflächen angrenzt.

Schutzgut Umwelt

Eine Betroffenheit des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes ergibt sich aus den am südlichen Rand des Potenzialgebiets vorhandenen Grünstrukturen, für die Hinweise auf geschützte Gehölzstrukturen bestehen.

Hinsichtlich des Bodenschutzes liegt im Potenzialgebiet eine hohe bis sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen vor.

Nutzungspotenziale für Geothermie ergeben sich aufgrund der hydrogeologischen Gelegenheiten nicht bzw. wird das Potenzialgebiet lt. Geothermie-Viewer des HLNUG als ungünstig eingestuft.

Potenziale für die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sind nur in moderatem Umfang gegeben, wenngleich die mögliche Potenzialausnutzung abhängig von möglichen Gebäudehöhen, Gebäudestellungen und Dachgestaltungen ist.

3.1.7. Carl-Stuhl-Straße / Friedenstraße



Gelegen im Südosten der Kernstadt, zwischen *Carl-Stuhl-Straße*, *Friedensstraße* und *Helgebachstraße* können Innenverdichtungspotenziale in einem Flächenumfang von ca. 16.908 m² bzw. 1,7 ha identifiziert werden.

Im Rahmen der Baulandoffensive Hessen wurden Teile des Bereichs als einer von dreien im Wetzlarer Stadtgebiet hinsichtlich seiner Eignung für eine Siedlungsentwicklung und deren Wirtschaftlichkeit, insbesondere mit Fokus auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, untersucht. Darüber hinaus umfasst das im Rahmen der vorliegenden Untersuchung definierte Potenzialgebiet die Fläche des im Juli 2022 geschlossenen Naturschutzzentrums.

Regionalplanerisch sind der Bereich westlich der Carl-Stuhl-Straße bzw. die durch die Lebenshilfe Wetzlar-Weilburg genutzten Flächen als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt, wohingegen für den Bereich des früheren Naturschutzzentrums die Festlegung eines Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft getroffen wird, welches sich innerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Regionaler Grünzug befindet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt den Bereich als Gemischte Baufläche und teilweise Grünfläche im Bereich des Naturschutzzentrums sowie im Bereich Carl-Stuhl-Straße als Wohnbaufläche dar.

Lediglich Teilflächen im Bereich der Carl-Stuhl-Straße liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 275 „Deikerstraße, Dillichstraße, Carl-Stuhl-Straße“, 1. Änderung. Die Grundstücke des früheren Naturschutzzentrums und der

Lebenshilfe Wetzlar-Weilburg liegen außerhalb des Bebauungsplans im unbeplanten Innenbereich.

Zwecks Ermöglichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im gesamten Potenzialgebiet könnte eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans und die Erweiterung von dessen Geltungsbereichs erforderlich werden.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Lediglich acht Prozent der Gesamtfläche des Potenzialgebiets von ca. 1,7 ha befinden sich in städtischem Eigentum. Die Parzellierung des Bereichs gestaltet sich kleinteilig, ebenso die Eigentümerstruktur.

Topographisch gestaltet sich das Potenzialgebiet als stark bewegt mit einer nach Süden hin steiler werdenden Südneigung. Insgesamt umfasst das Potenzialgebiet einen Höhenunterschied von ca. 22,5 m zwischen seinem südlichsten und nördlichsten Punkt.

Die herausforderungsvolle Topographie erzeugt zumindest im Bereich der *Carl-Stuhl-Straße* einen erheblichen Erschließungsaufwand für Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen. Das bislang vom Naturschutzzentrum genutzte Grundstück ist durch Versorgungsinfrastrukturen im Bereich der *Friedensstraße* erschlossen, sodass sich hier der Erschließungsaufwand als gering darstellt.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau sind lediglich im nördlichen Teilbereich, auf den Flächen des ehem. Naturschutzzentrums erkennbar. Mehrfamilienhäuser könnten in diesem Bereich entlang der *Friedensstraße* eine städtebauliche Fortsetzung der durch den Standort der Lebenshilfe vorgegebenen Körnung ermöglichen.

Die südlichen und westlichen Teilbereiche eignen sich für eine bautypologische Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in moderatem Umfang.

Verkehr

Der nächstgelegene Anschluss an das überregionale Fernstraßennetz befindet sich in ca. 2,6 km Entfernung an der Anschlussstelle Wetzlar-Mitte der Bundesstraße 49. Im Zuge der Neutrassierung der B 49 ist von einer Verlängerung der Distanz zu dieser auszugehen. Darüber hinaus ist die Bundesautobahn 45 über die Anschlussstelle Wetzlar-Süd in ca. 4 km Entfernung erreichbar.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt in ca. 300 m Entfernung über der Bushaltestelle „Brühlsbachstraße“, welche durch die städtischen Buslinien 11, 12, 17 und 18 mindestens in einem 20-Minuten-Takt bedient wird.

Die Radverkehrsanbindung erfolgt über die entlang der Friedensstraße verlaufende Hauptroute H6 des Rad- und Fußverkehrskonzept der Stadt Wetzlar, welche im Mischverkehr

geführt wird. Daneben sind die das Potenzialgebiet durchquerenden Wegeverbindungen als Nebenrouten klassifiziert, deren Wegeführung auf Wirtschaftswegen erfolgt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bestehende, städtische Straßen. Im Bereich des früheren Naturschutzzentrums ist eine unproblematische Erschließung seitens der *Friedensstraße* möglich. Im Bereich der *Carl-Stuhl-Straße* ist hingegen ein Ausbau eines topographisch stark nach Süden abfallenden Wirtschaftsweges vonnöten.

Schutzgut Mensch

Lärmimmissionen ergeben sich aufgrund der abgewandten Lage von verkehrlich stark belasteten Straßen nicht.

Die Stadtklimaanalyse weist für die bereits versiegelten Flächen im Potenzialgebiet auf eine günstige bioklimatische Situation hin, während die Grün- und Freiflächen hingegen eine mittlere bis hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Summiert ergibt sich somit eine mittlere Bewertung der stadtklimatischen Situation des Bereichs.

Das Potenzialgebiet befindet sich in einer topographisch bewegten Lage und weist eine steile Südhangausrichtung auf. Die Besonnung gestaltet sich daher als günstig. Trotz der vorhandenen Topographie gestaltet sich die Einfügung in das Landschaftsbild aufgrund der stadträumlich integrierten Lage der Flächen unproblematisch, wenngleich im Falle einer städtebaulichen Entwicklung auf die aufgelockerte, umgebende Bebauung Rücksicht zu nehmen ist, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen sind in moderatem Umfang aufgrund der Nachbarschaft zum Standort der Lebenshilfe Wetzlar-Weilburg e.V. und deren Produktionsstätten möglich.

Nahversorgungsstrukturen finden sich in 500 bis 750 m Entfernung (Luftlinie) im Süden der Altstadt sowie am *Friedrich-Ebert-Platz*.

Soziale Infrastrukturen in Form einer Grundschule sowie eines Kindergartens sind in geringer fußläufiger Entfernung von 250 bis 500 m (Luftlinie) erreichbar. Bedingt durch die relative Nähe zur Altstadt ist das dortige Kulturangebot in mittlerer fußläufiger Entfernung erreichbar.

Das Potenzialgebiet befindet sich in einer Randlage des Innenbereichs und grenzt an die weitläufigen Grünstrukturen des Helgebachtals an, die ebenso wie die Grün- und Freiraumstrukturen an der Brühlsbacher Warte in kurzer Distanz fußläufig erreichbar sind.

Von einer Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung ist aufgrund der Lage des Gebiets nicht auszugehen.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes ergeben sich aufgrund vorhandener Streuobstwiesen und möglicherweise schützenswerter

Gehölzbestände im Zentrum des Potenzialgebiets. Eine Siedlungsentwicklung wäre mit einem unmittelbaren Eingriff in diese verbunden. Insgesamt ist das Potenzialgebiet durch umfangreiche Gehölz- und Grünstrukturen geprägt.

Das Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar weist hinsichtlich der Bodenfunktionen eine geringe Gesamtwertigkeit der Flächen aus.

Hinsichtlich gefährdender Bodenveränderungen sind kleine Teilflächen als Altstandort klassifiziert.

Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie sind aufgrund des teils dichten Bewuchses des Potenzialgebietes in lediglich geringem Maße vorhanden, wenngleich eine Abhängigkeit von Gebäudehöhen und -stellungen zu berücksichtigen ist.

Eine Geothermie-Nutzung gestaltet sich aufgrund hydrogeologischer Restriktionen herausforderungsvoll. Der Geothermie-Viewer des HLNUG klassifiziert das Potenzialgebiet als ungeeignet für die Nutzung dieser Form der Energiegewinnung.

3.1.8. Dalheimer Mitte



Das Potenzialgebiet umfasst die Flächen des einstmals als Ladengebiet genutzten, mittlerweile jedoch erhebliche städtebauliche und funktionale Defizite aufweisenden Dalheim-Zentrums sowie die südlich daran angrenzenden Flächen der evangelischen Heilig Geist-Kirche und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18.824 m² bzw. 1,9 ha.

Gemäß des Regionalplans Mittelhessen 2010 befinden sich das Potenzialgebiet innerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Siedlung Bestand.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt den Bereich des früheren Ladengebiets als Wohnbaufläche und das Gelände der Heilig Geist-Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Erster Bereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 213a "Ladengebiet Ost" und setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als Art der baulichen Nutzung fest. Zweiterer Bereich wird vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 213 "Dalheim", 2. Änderung umfasst und spiegelt die Darstellung des Flächennutzungsplans als Gemeinbedarfsfläche.

Der Bereich, welcher sich im Programmgebiet des Städtebauförderprogramms "Sozialer Zusammenhalt (früher: Soziale Stadt) Wetzlar Dalheim/Altenberger Straße" befindet, weist gegenwärtig erhebliche funktionale und städtebauliche Defizite auf. Daher ist zur Ermöglichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zur weiteren Wohnraumschaffung, eine Änderung des bestehenden Planungsrechts vonnöten. Ebenso

zentral ist zudem die Mitwirkungsbereitschaft der verschiedenen Grundstückseigentümer im Zusammenhang mit einer Neugestaltung und Aufwertung der Dalheimer Mitte.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Lediglich ca. 11 Prozent der Flächen des Potenzialgebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Wetzlar. Das Gebiet weist eine kleinteilige Parzellierung und Eigentümerstruktur auf.

Das Gebiet stellt sich als ebene Fläche dar. Dadurch und bedingt durch die vorhandene Bebauung gestaltet sich der Erschließungsaufwand für Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen unkompliziert.

Potenziele für verdichteten Wohnungsbau ergeben sich aufgrund der umgebenden, verdichteten Bebauung in hohem Maße.

Verkehr

Eine Fernstraßenanbindung an die Bundesstraßen 49 und 277 befindet sich in weniger als einem Kilometer Entfernung an der Anschlussstelle Wetzlar-Dalheim. Im Zuge des Wegfalls der die Wetzlarer Kernstadt querenden Wegführung der Bundesstraße 49 wird sich die Entfernung zu dieser perspektivisch um wenige Kilometer verlängern.

Die ÖPNV-Anbindung des Potenzialgebiets erfolgt durch die in unmittelbarer Nähe erreichbaren Bushaltestellen "Berliner Ring" und "Hohe Straße", die in der Regel in einem 20-Minuten-Takt durch die Buslinie 16 mit Verbindungen zum Wetzlarer Bahnhof bedient werden.

Eine Anbindung an Radverkehrsinfrastruktur erfolgt gegenwärtig durch den touristischen Dillradweg (Route T1 im Rad- und Fußverkehrskonzept der Stadt Wetzlar), entlang des bestehenden Straßennetzes.

Die verkehrliche Erschließung des Potenzialgebiets ist aufgrund der vorhandenen Bebauung gewährleistet.

Schutzgut Mensch

Belastungen durch Verkehrslärm sind aufgrund der Lage des Potenzialgebiet an einer nicht von Durchgangsverkehr betroffenen Straße, nicht zu erwarten.

Ebenso wenig ergeben sich Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen gewerblicher Art oder aufgrund von Einzelhandelsansiedlungen.

Der Bereich weist eine ungünstige bioklimatischen Situation auf, die jedoch im Kontext einer städtebaulichen Entwicklung verbessert werden kann.

Bedingt durch die plane und stadträumlich integrierte Lage sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartbar.

Die Grundstücksausrichtung ist hinsichtlich der daraus resultierenden Besonnungssituation günstig.

Nahversorgungsstrukturen finden sich in ca. 600 bis 750 m Entfernung im benachbarten Stadtbezirk Altenberger Straße, wohingegen soziale Infrastrukturen wie ein Kinder- und Familienzentrum, eine Grundschule sowie eine weiterführende Schule in fußläufiger Entfernung, teilweise sogar in unmittelbarer Nähe erreichbar sind.

Bedingt durch seine Geschichte als Bergbaustandort ist Dalheim durchzogen von weitläufigen Grünstrukturen, sodass sich eine unmittelbare Nähe zu Naherholungsmöglichkeiten ergibt. Darüber hinaus sind die den Stadtbezirk umgebenden Grünflächen und Wälder vom Potenzialgebiet aus in geringer Entfernung erreichbar.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdungen bestehen aufgrund der Lage des Gebiets jenseits von Gewässern nicht.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind nicht erkennbar. Das Potenzialgebiet ist aufgrund der gegenwärtigen Bebauung und Nutzung überwiegend versiegelt.

Das Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar weist die Flächen des Potenzialgebiets mit einer mittleren bis hohen Gesamtbewertung seiner Bodenfunktionen aus. Darüber hinaus sind aus bodenschutzfachlichen Gesichtspunkten bekannte schädliche Bodenveränderungen in Form einer Betroffenheit von Teilflächen von der Altablagerung "Schwalbengraben" zu berücksichtigen. Ebenfalls finden sich als Altstandort gekennzeichnete Teilflächen innerhalb des Potenzialgebiets.

Die Nutzungspotenziale für Geothermie sind gem. der Darstellungen des Geothermie-Viewers Hessen aufgrund einer mittleren Wärmeleitfähigkeit von ca. 1,98 W/mK in mittlerem bis hohem Umfang gegeben.

Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie ergeben sich in einem mittleren Umfang, sind jedoch in Abhängigkeit von Gebäudestellungen, -höhen und Dachformen zu beurteilen.

3.1.9. Deutschherrenberg



Im Bereich des nordöstlich der Wetzlarer Altstadt gelegenen Deutschherrenbergs konnten Innenverdichtungspotenziale in einem Umfang von insgesamt ca. 4.425 m² bzw. 0,4 ha identifiziert werden.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 trifft für das Potenzialgebiet die Festlegung eines Vorranggebiets Siedlung Bestand.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Die Potenzialflächen befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 263 „Am Deutschherrenberg“. Dieser setzt die Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine geplante Erschließungsstraße als Öffentliche Verkehrsfläche fest.

Bedingt durch die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet und insbesondere die nicht vorhandene Erschließung erscheinen vertragliche Regelungen für eine Entwicklung des Potenzialgebiets notwendig. Trotz der Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und des dadurch theoretisch vorhandenen Baurechts, ist die konkrete Nutzarmachung der vorhandenen Bebauungspotenziale im Potenzialgebiet nur bei Aufgabe bestehender Wohn- und Freizeitnutzungen durch den Eigentümer möglich.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Innerhalb des Potenzialgebiets befinden sich keine Flächenanteile im Eigentum der Stadt Wetzlar. Die Parzellierung weist eine moderate Gliederung auf, alle Flurstücke des Potenzialgebiets befinden sich jedoch im Eigentum eines Privateigentümers.

Topographisch stellt sich das Gebiet als moderat bewegt dar und weist eine Westhanglage auf. Bedingt durch diese sowie aufgrund in der Nähe vorhandener Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen ist der Erschließungsaufwand gering.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau ergeben sich aufgrund der umgebenden städtebaulichen Struktur lediglich bedingt und könnten hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung eine Änderung des Planungsrechts erfordern.

Verkehr

Eine Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz besteht gegenwärtig in ca. 1,7 km Entfernung, wenngleich bedingt durch den Wegfall der Bundesstraße 49 in Form der, das Bahnhofsviertel querenden, Hochstraße, sich die Entfernung zum Fernstraßennetz mittelfristig verlängern dürfte. Darüber hinaus ist hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung die topographisch bedingte, herausforderungsvolle Verkehrsführung des *Wahlheimer Weges* zur *Haarbachstraße* hin zu berücksichtigen, die für größere Verkehrsaufkommen nicht die nötigen Kapazitäten aufweist bzw. bereitstellen kann.

Die ÖPNV-Anbindung des Potenzialgebiets erfolgt nächstgelegen in mittlerer fußläufiger Entfernung über die Bushaltestellen „Wöllbacher Tor“, bedient in einem Stundentakt durch die städtischen Buslinien 17 und 18. Darüber hinaus sind die Bushaltestelle „Buderusplatz“, bedient durch alle städtischen Buslinien, sowie der Wetzlarer Bahnhof in ca. 500 bis 750 m Entfernung erreichbar. Zur Erreichbarkeit aller Haltepunkte sind jedoch erhebliche Höhenunterschiede zu überwinden.

Die verkehrliche Erschließung ist gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Wetzlar Nr. 263 „Am Deutschherrenberg“ bauleitplanerisch vorgesehen, jedoch nicht hergestellt. Die dazu notwendigen bzw. festgesetzten Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Grundsätzlich ist die Herstellung der Erschließung und Anbindung an das städtische Straßennetz jedoch aufgrund der Topographie unkompliziert möglich.

Schutzgut Mensch

Immissionen durch Verkehrslärm sind aufgrund der geographischen Lage des Gebiets, abgewandt von Hauptverkehrsstraßen oder Fernstraßen, nicht zu erwarten.

Gleiches gilt für Immissionen durch benachbarte bauliche Nutzungen aufgrund des Nichtvorhandenseins gewerblicher Anlagen in der Umgebung.

Die Grün- und Freiflächen weisen aus stadtklimatischer Sicht eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Bedingt durch die Topographie gestaltet sich die Grundstücksausrichtung und mit ihr die Besonnungssituation des Potenzialgebiets günstig.

Negative Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sind aufgrund der als integriert zu bezeichnenden räumlichen Lage des Gebiets nicht zu erwarten. Eine Bebauung des Potenzialgebiets würde eine Ergänzung zur bereits eine gewisse Fernwirkung erzeugenden Bebauung darstellen.

Nahversorgungsstrukturen sind in mittlerer fußläufiger Entfernung, wenngleich unter Berücksichtigung erheblicher Höhenunterschiede, in mittlerer fußläufiger Entfernung zwischen 500 und 750 m Entfernung einerseits im Bahnhofsviertel und andererseits in der benachbarten Altstadt erreichbar.

Soziale Infrastrukturen in Form dreier Kindergärten sowie einer Grundschule finden sich in mittlerer fußläufiger Entfernung zwischen 300 und 750 m, wenngleich auch hier deutliche Höhenunterschiede zu überwinden sind.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zum Außenbereich und dem Naherholungsbereich des Lahnbergs.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdungen bestehen aufgrund der Höhenlage des Potenzialgebiets nicht.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind auf Grundlage der Kartierungen des Naturreg-Viewers unmittelbar nicht erkennbar.

Hinsichtlich der vorhandenen Bodenschutzfunktionen liegt gem. Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar eine sehr hohe Gesamtbewertung vor.

Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie ergeben sich in moderatem Umfang, wenngleich eine höhere Potenzialausschöpfung je nach Gebäudestellungen und -höhen erreicht werden kann.

Nutzungspotenziale für Geothermie ergeben sich hingegen in einem positiv zu bewertenden Umfang. Die Böden im Bereich des Deutschherrenbergs weisen eine mittlere Wärmeleitfähigkeit von ca. 2,24 W/mK auf.

3.1.10. Helmsches Grundstück



Bereits im Zusammenhang mit der von der Stadtverordnetenversammlung im März 2022 beschlossenen Siedlungs- und Gewerbeflächen-Eignungsprüfung wurde der Bereich einer näheren Untersuchung hinsichtlich seiner Eignung für eine Siedlungsentwicklung unterzogen. Potenzielle Innenverdichtungsflächen im Bereich des Helmschen Grundstücks umfassen eine Fläche von ca. 17.165 m² bzw. 1,7 ha und können als Arrondierungsmöglichkeit der bestehenden Siedlungslage des Stadtbezirks Büblingshausen begriffen werden.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Potenzialgebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Gebiet als Gemischte Baufläche dar, welches sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, sodass sich im Falle einer städtebaulichen Entwicklung ein Planerfordernis ergibt.

Gegenwärtig werden die Potenzialflächen als Freifläche sowie im Falle von kulturellen Veranstaltungen auf dem benachbarten Festplatz Finsterloh als Besucherparkplatz genutzt. Im Vorfeld einer möglichen städtebaulichen Entwicklung des Helmschen Grundstücks ist diese Thematik zu lösen bzw. sind entsprechende alternative Stellplatzflächen für Großveranstaltungen verfügbar zu machen.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Die Gesamtfläche des Potenzialgebiets besteht aus zwei Parzellen, die sich in städtischem Eigentum befinden. Die Topographie gestaltet sich lediglich leicht bewegt.

Ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen ist unkompliziert an das bestehende Netz möglich, wenngleich aufgrund der Größe des Potenzialgebiets interne Erschließungsanlagen erforderlich werden.

Potenziele für verdichtete Wohnformen ergeben sich aus der vorhandenen stadträumlichen Einbettung des Helm'schen Grundstücks, wenngleich, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen und Geschossigkeiten, die benachbarte Bebauung im Stadtbezirk Büblingshausen berücksichtigt werden sollte.

Verkehr

Das überregionale Fernstraßennetz in Gestalt der Bundesautobahn 45 ist in ca. 4 km Entfernung erreichbar. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist ausschließlich über die *Frankfurter Straße* möglich, welche sich jedoch nicht in städtischer Straßenbaulastträgerschaft befindet, sodass sich ein Abstimmungsbedarf mit Hessen Mobil ergibt.

In unmittelbarer Nähe zum Potenzialgebiet befindet sich die Bushaltestelle „Frankfurter Straße“, welche durch die Buslinien 12 und 312 mindestens in einem 20-Minuten-Takt bedient wird und umsteigefreie Verbindungen in Richtung Bahnhof und Innenstadt ermöglicht.

Die Radverkehrsanbindung erfolgt über die unmittelbar am Potenzialgebiet entlang verlaufende, städtische Hauptroute H5, welche gegenwärtig auf den Bestandsstraßen im Mischverkehr mit Angeboten im Seitenraum geführt wird. Im Rahmen dessen sind Verbindungen in Richtung Innenstadt sowie in Richtung Hüttenberg gewährleistet.

Schutzgut Mensch

Bedingt durch die Lage des Potenzialgebiets an der *Frankfurter Straße*, einer der wichtigsten Ausfallstraßen Wetzlars, ergeben sich Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm in einem Umfang von 55 bis 60 dB, in unmittelbarer Nähe zum Straßenverlauf von 60 bis 65 dB. Im Rahmen einer Bebauung müssen daher mögliche Lärmschutzmaßnahmen eruiert werden.

Aus bioklimatischer Sicht ist das Helmsche Grundstück gem. der Stadtklimaanalyse als Ausgleichsraum definiert und weist eine geringe Aufenthaltsqualität auf.

Die Grundstücksausrichtung weist eine leichte Nord-Nordost-Neigung auf, wodurch sich eine ausgewogene Besonnungssituation ergibt und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild kaum zu erwarten sind, wenngleich in diesem Zusammenhang die Geschossigkeit einer möglichen Bebauung sensibel zu behandeln ist.

Umfangreiche Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen ergeben sich nicht. Die Nähe zu benachbarten Gewerbegebieten auf der gegenüberliegenden Straßenseite

ist zu berücksichtigen. Lediglich zeitweise kann es zudem zu verstärkten Lärmimmissionen aufgrund der benachbarten Festplatznutzung kommen.

Nahversorgungsstrukturen sind in einer Entfernung von ca. 300 bis 500 m im Bereich des Gewerbegebiets Hörnsheimer Eck fußläufig erreichbar.

Die nächstgelegenen sozialen Infrastrukturen, eine Grundschule und ein Sportplatz, finden sich in ca. 500 m Entfernung. In bis zu einem Kilometer Entfernung sind zudem ein Kindergarten, ein Schwimmbad und weiterführende Schulen fußläufig erreichbar.

Naherholungsmöglichkeiten finden sich in unmittelbarer Nähe in den ausgedehnten Waldgebieten Finsterloh bzw. Pfingstwäldchen sowie am Oberlauf des Welschbachs.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken ergeben sich aufgrund der Lage des Potenzialgebiets nicht.

Schutzgut Umwelt

Unmittelbare Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind nicht erkennbar, wenngleich am südlichen Rand des Potenzialgebiets Streuobstwiesen zu finden sind.

Die Bodenfunktionsbewertung der Flächen weist eine geringe Wertigkeit auf.

Für die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie weist das Gebiet gute Bedingungen auf.

Die Nutzung von Geothermie ist aus hydrogeologischer Sicht möglich. Bohrungen im Umfeld weisen auf eine mittlere Wärmeleitfähigkeit von 1,67 W/mK hin.

3.1.11. Hinter der Langgasse



Rückwärtig zur Bebauung entlang der Langgasse und unmittelbar am Lahnufer gelegen, können Innenentwicklungspotenziale in einem Umfang von ca. 4.543 m² bzw. 0,5 ha identifiziert werden.

Gegenwärtig wird der Gebietscharakter durch rückwärtige Nebengebäude sowie Stellplätze geprägt, die den Bauten entlang der nördlichen Langgasse zugeordnet sind. Im Rahmen der Errichtung des Bauvorhabens Hintergasse 14/14A wurde der Grundstein für eine Verdichtung entlang des Lahnufers im Bereich zwischen Alter Lahnbrücke und Domblickbad gelegt. Das Fehlen einer städtebaulichen Raumkante, die die "Hinterhofsituation" zur Lahn hin baulich schließt, wurde bereits im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes "Quartiere an der Lahn" (2018) festgestellt. Eine Siedlungsentwicklung bzw. Nachverdichtung in diesem Bereich könnte daher eine attraktive lahnseitige Arrondierung des durch das Lahnufer und die Langgasse begrenzten Gevierts bilden.

Gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 befindet sich das Potenzialgebiet innerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Siedlung Bestand sowie eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen und eines Vorranggebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die Flächen als Gemischte Bauflächen dar. Das Potenzialgebiet befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 413 "Nördliche Langgasse", für welchen eine Veränderungssperre erlassen wurde.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Innerhalb des Potenzialgebiets befinden sich Flächen im Umfang von ca. 29 m² und damit lediglich etwas ein Prozent der Gesamtfläche in städtischem Eigentum.

Die Parzellierung ist sehr kleinteilig und das Gebiet weist eine heterogene Eigentümerstruktur auf. Topographisch stellt sich das Gebiet als plane Fläche dar.

Der Erschließungsaufwand für Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gestaltet sich aufgrund der vorhandenen Topographie und bestehender Infrastrukturen unkompliziert.

Aufgrund der vorhandenen, stark verdichteten städtebaulichen Struktur in der unmittelbaren Umgebung, deren Fortsetzung bzw. Arrondierung eine gute städtebauliche Entwicklung darstellen würde, kann das Potenzial für verdichteten Wohnungsbau als sehr hoch eingeschätzt werden.

Verkehr

Der nächstmögliche Anschluss an das überregionale Fernstraßennetz ist über die Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum an die Bundesstraße 49 möglich. Aufgrund der mittelfristigen Verlegung dieser und des Wegfalls der die Kernstadt von Wetzlar querenden Route, wird sich die Entfernung zum überregionalen Straßennetz perspektivisch verlängern.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt in jeweils unter 250 m Entfernung über die Bushaltestellen "Freibad", "Seibertstraße", "Sophienstraße" und "Haarplatz", welche durch alle städtischen Buslinien und weitere überregionale Linien in einem engen Takt bedient werden.

Radverkehrsverbindungen bestehen über alle städtischen Hauptrouten des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar sowie über die touristische Route T1 (Lahntalradweg). Die Verkehrsführung erfolgt im Mischverkehr, teilweise mit Angeboten im Seitenraum, sowie entlang der Lahn auf eigenen Fuß- und Radwegen.

Eine verkehrliche Erschließung des Potenzialgebiets ist vorhanden.

Schutzgut Mensch

Bedingt durch die Lage des Gebiets, von Hauptverkehrsstraßen abgewandt, ergeben sich keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. Lärmimmissionen durch angrenzende bauliche Nutzungen wie Einzelhandel und Gewerbe sind nicht anzunehmen.

Aus stadtklimatischer Sicht weist der Bereich eine mittlere bioklimatische Situation auf, welche jedoch im Rahmen einer Nachverdichtung verbessert werden kann.

Die Grundstücksausrichtung und Besonnungssituation stellen sich aufgrund der vorhandenen Topographie sowie der Südostausrichtung einer potenziellen Bebauung als günstig dar.

Eine Schließung der Raumkante könnte das Ortsbild gegenüber dem Status quo stark verbessern. Nahversorgungsstrukturen finden sich in fußläufiger Entfernung im Bereich des *Karl-Kellner-Rings* sowie in der Altstadt. Soziale Infrastrukturen finden sich bezogen auf Kinderbetreuungseinrichtungen in geringer Entfernung im Bereich des *Karl-Kellner-Rings*. Naherholungsmöglichkeiten bestehen durch die unmittelbare Lage an der Lahn und insbesondere durch die Nähe zur Colchester Anlage.

Bedingt durch die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Lahn besteht eine beträchtliche Hochwasser- und Überschwemmungsgefährdung und entsprechende planerische und bauliche Restriktionen.

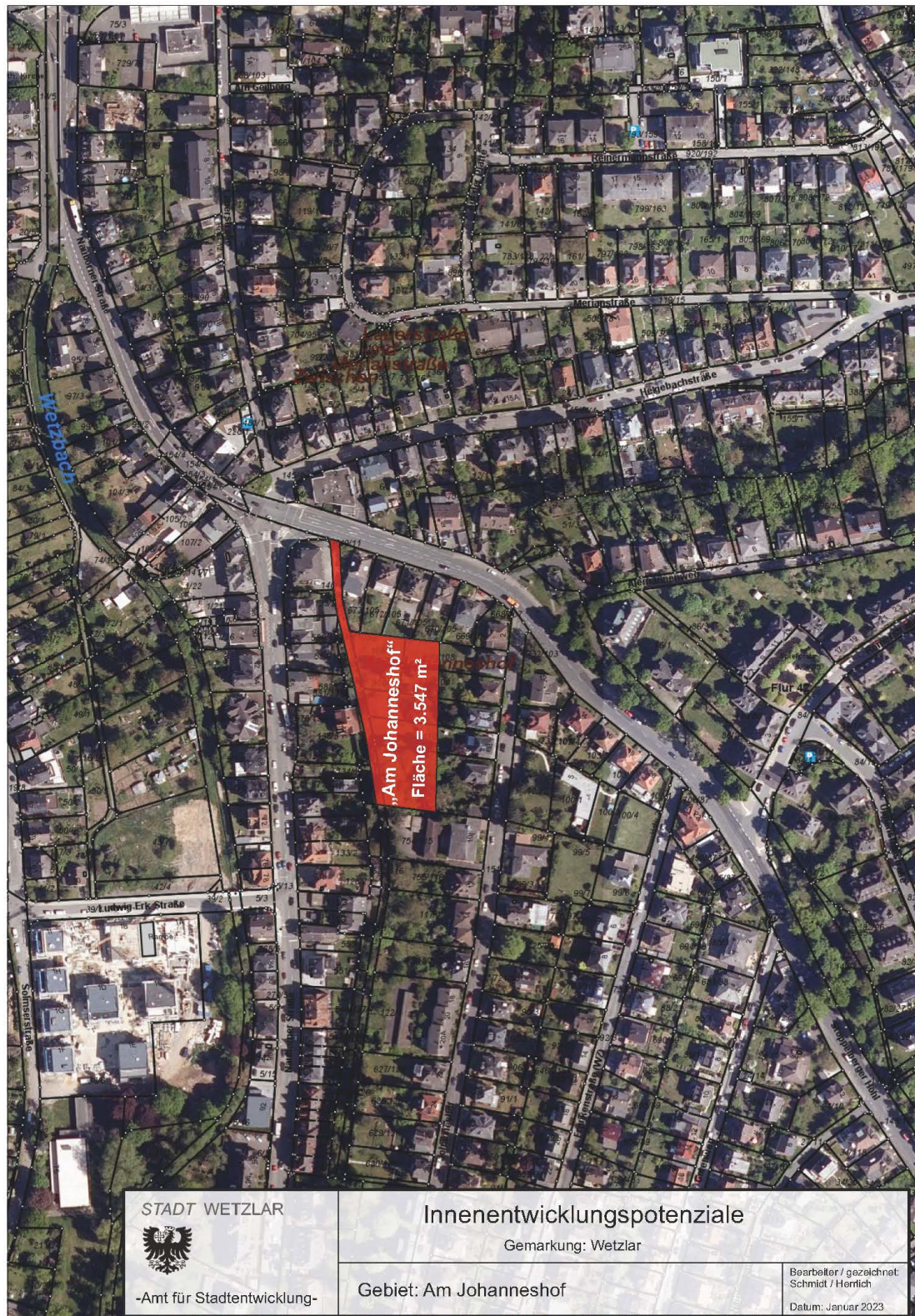
Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind in nicht unerheblichem Umfang aufgrund in unmittelbarer Nähe vorhandener, geschützter Gehölzbestände sowie aufgrund der großen Nähe zur Lahn erkennbar.

Bodenschutzfachlich stellt das Potenzialgebiet eine Fläche mit einer sehr hohen Gesamtbewertung der vorhandenen Bodenfunktionen dar. Im Randbereich ist das Potenzialgebiet von der Altablagerung "Schleusenkanal/Lahn-Altarm/Dillarm") betroffen. Zudem findet sich innerhalb des Potenzialgebiets ein Altstandort.

Nutzungspotenziale für Geothermie können aufgrund nicht aussagekräftiger Bohrdaten nicht ausgemacht werden, während das Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Geothermie als moderat eingeschätzt werden kann, wenngleich eine Abhängigkeit von Gebäudehöhen und -stellungen zu berücksichtigen ist.

3.1.12. Johanneshof



Im Bereich zwischen der bestehenden Bebauung entlang der *Nauborner Straße* und der Straße *Johanneshof* im Stadtbezirk Nauborner Straße konnten Innenverdichtungspotenziale in einem Umfang von ca. 3.547 m² bzw. 0,4 ha identifiziert werden.

Gegenwärtig besitzt das Gebiet den Charakter rückwärtiger Hausgärten, den Gebäuden entlang der Straße *Johanneshof* zugeordnet, welche westlich durch eine Wegeparzelle in Richtung der *Stoppelberger Hohl* begrenzt werden.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt die Flächen als innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* gelegen fest.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Das Potenzialgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Nicht zuletzt bedingt durch die nicht vorhandene Erschließung, seinen Außenbereichscharakter sowie aufgrund der Größe des Gebiets ist ein Planerfordernis anzunehmen.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Von den ca. 3.547 m² Gesamtfläche des Potenzialgebiets befinden sich ca. 421 m² und damit etwa 12 Prozent in städtischem Eigentum. Dieses umfasst die, das Potenzialgebiet westlich begrenzende, Wegeparzelle.

Das Gebiet ist kleinteilig gegliedert und die Parzellen befinden sich in unterschiedlichem, privatem Eigentum.

Die Gebietstopographie stellt sich als bewegt dar und weist eine markante Westhanglage auf. Der Erschließungsaufwand für Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bzw. entsprechende Infrastrukturen gestaltet sich aufgrund der nicht unmittelbar gegebenen Anschlussmöglichkeiten an bestehende Netze und der vorhandenen Topographie, jedoch des im Rahmen eines notwendigen Ausbaus der verkehrlichen Erschließung möglichen Anschluss an die entsprechenden Ver- und Entsorgungsnetze, als komplex.

Für eine Bebauung im Rahmen von verdichtetem Wohnungsbau bestehen hohe Potenziale, die jedoch städtebaulich bzw. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auf die umgebende Bebauung abzustimmen ist.

Verkehr

Anbindungen an das überregionale Fernstraßennetz befinden sich in ca. 2,5 km Entfernung an der Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum der Bundesstraße 49. Bedingt durch den geplanten Wegfall der Hochstraße der B 49 werden sich die Wege zu Anschlusspunkten an das Fernstraßennetz jedoch perspektivisch verlängern.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt in weniger als 250 m Entfernung über die Bushaltestelle „Nauborner Straße“, welche durch die städtischen Buslinien 13 und 14 sowie die überregionale Linie 170 mindestens zwanzigminütig bedient wird.

Die Radverkehrsanbindung erfolgt über die Hauptroute H7 sowie parallel verlaufender Nebenrouten gem. Rad- und Fußverkehrskonzept der Stadt Wetzlar. Die Verkehrsführung erfolgt im Mischverkehr innerhalb des bestehenden Straßenraums.

Die verkehrliche Erschließung kann sinnvollerweise im Rahmen der vorhandenen Wegeparzelle, welche nach Norden zur *Stoppelberger Hohl* bzw. zum Knoten dieser mit der *Nauborner Straße* führt, hergestellt werden. Jedoch gestaltet sich die Erschließung aufgrund der Topographie sowie der Breite der Wegeparzelle und der notwendigen Verknüpfung mit dem genannten Verkehrsknoten sehr herausforderungsvoll.

Schutzgut Mensch

Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm sind aufgrund der Lage des Gebiets nicht erkennbar. Die durchschnittliche Lärmbelastung beträgt weniger als 55 dB.

Ebenso sind keine Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen wie Einzelhandels- oder Gewerbebetriebe erkennbar.

Trotz vorhandener Grünstrukturen wird der Bereich gem. der Stadtklimaanalyse als Siedlungsraum definiert und weist in diesem Zusammenhang eine günstige bioklimatische Situation auf. Die Grundstücksausrichtung bzw. Besonnungssituation stellt sich aufgrund der Topographie des Gebiets und der Westausrichtung mittelmäßig günstig dar.

Nahversorgungsinfrastrukturen sind in ca. 700 m Entfernung in der südlichen Nauborner Straße vorhanden. Soziale Infrastrukturen in Form einer Kindertagesstätte und zweier Schulen befinden sich in mittlerer Entfernung von ca. 500 m bzw. 1.000 m.

Naherholungsmöglichkeiten finden sich in fußläufiger Entfernung von unter 250 m im Bereich der Wetzbachaue.

Eine Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung ist aufgrund der Höhenlage des Gebiets nicht erkennbar.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes im Sinne von gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen oder Schutzgebieten sind nicht erkennbar, wenngleich das Potenzialgebiet einen teils dichten Bewuchs aufweist.

Gemäß Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar weist der Bereich eine sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen auf.

Nutzungspotenziale für Geothermie sind aufgrund fehlender Bohrdaten in der näheren Umgebung nicht sinnvoll zu bewerten. Eine Eignung für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik besteht aufgrund der Lage des Gebiets in mittlerem Umfang, ist jedoch abhängig von Gebäudestellungen, Dachformen und Firstrichtungen, durch welche höhere Potenziale nutzbar gemacht werden könnten.

3.1.13. Robert-Koch-Weg



Das Potenzialgebiet im Osten der Kernstadt umfasst Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 5.848 m² bzw. 0,6 ha und war im Jahr 2021 Gegenstand einer Machbarkeitsstudie im Rahmen der Baulandoffensive Hessen, im Zuge derer, mit Fokus auf die Wirtschaftlichkeit, Entwicklungspotenziale für das Gebiet analysiert wurden.

Gegenwärtig unterliegen die Flächen als offenes Grünland keiner städtebaulichen Nutzung. Sie befinden sich in Fortsetzung einer beidseitig erschlossenen Stichstraße, welche ein unmittelbar benachbartes Altenpflegezentrum erschließt.

Regionalplanerisch sind die Flächen im Potenzialgebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt, während der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar die Flächen als Gemeinbedarfsfläche darstellt.

Das Potenzialgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung besteht daher ein Planungserfordernis.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Im Eigentum der Stadt Wetzlar befinden sich lediglich ca. fünf Prozent der Gesamtfläche des Potenzialgebiets. Dessen Flächen sind moderat parzelliert und weisen eine ebenfalls moderat gegliederte Eigentümerstruktur auf.

Topographisch ist das Gebiet stark bewegt und von einer Nordhanglage geprägt.

Trotz der ungünstigen Topographie ist ein Anschluss an Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, bedingt durch die Erschließung der benachbarten Bebauung, relativ unkompliziert herstellbar. Potenziale für verdichteten Wohnungsbau sind in hohem Umfang vorhanden: Entsprechend den Analysen der Baulandoffensive Hessen ist eine Bebauung mit zweieinhalb- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern aus städtebaulicher Sicht und im Verhältnis zur umgebenden Bebauung als verträglich anzusehen.

Verkehr

Eine Erreichbarkeit des überregionalen Fernstraßennetzes ergibt sich in ca. 2,5 km Entfernung über die Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum an die Bundesstraße 49 sowie in ca. 4 km Entfernung über die Anschlussstelle Wetzlar-Süd an die Bundesautobahn 45. Erstere Option wird aufgrund des mittelfristigen Wegfalls der das Wetzlarer Bahnhofsviertel querenden Hochstraße entfallen.

Die ÖPNV-Anbindung des Potenzialgebiets erfolgt über die in ca. 300 m Entfernung gelegene Bushaltestelle „Polizeistation“, welche in einem engen Takt durch die städtischen Buslinien 11, 12 und 15 sowie die überörtliche Buslinie 312 bedient wird. Darüber hinaus ist die durch die städtischen Buslinien 17 und 18 bediente Bushaltestelle „Lerchenweg“ ebenfalls in ca. 300 m Entfernung (Luftlinie) erreichbar.

Die Radverkehrsanbindung erfolgt über die entlang der *Frankfurter Straße* verlaufende Hauptroute H3 des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar sowie angeschlossener Nebenrouten. Die Wegeführung erfolgt im Mischverkehr im Rahmen des bestehenden Straßennetzes.

Die baulichen Voraussetzungen für eine verkehrliche Erschließung sind vorhanden, wenngleich ein Endausbau und insbesondere die Errichtung einer Wendeanlage erforderlich sind, was sich aufgrund der topographischen Gegebenheiten als aufwändig darstellen könnte.

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind aufgrund der räumlichen Lage, abgewandt von Hauptverkehrsstraßen, nicht erkennbar.

Bedingt durch die Lage des Gebiets in Fortsetzung bestehender städtebaulicher Strukturen und der in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Wohnbebauung erscheint eine Einfügung in die Umgebung möglich. Bedingt durch die exponierte Lage ist jedoch von einem größeren Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild auszugehen.

Aufgrund der vorzufindenden Topographie ergeben sich ungünstige Grundstücksausrichtungen. Hinsichtlich der konkreten Besonnungssituation ist darüber hinaus die negative Wirkung der angrenzenden, mehrgeschossigen Bebauung zu berücksichtigen.

Mit Blick auf das Stadtklima weisen die betroffenen Grün- und Freiflächen im Potenzialgebiet eine geringe bis mittlere Aufenthaltsqualität auf.

Nahversorgungsstrukturen finden sich nicht in fußläufiger Entfernung. Entsprechende Einrichtungen befinden sich in deutlich über 1.000 m Entfernung.

Soziale Infrastrukturen in Form von zwei Kindergärten sind in moderat fußläufiger Entfernung von ca. 500 bis 700 m Entfernung (Luftlinie) erreichbar.

Bedingt durch die Lage des Potenzialgebiets am Rand bestehender Siedlungsstrukturen sind Naherholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zu finden.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken sind aufgrund der Lage des Gebiets nicht erkennbar.

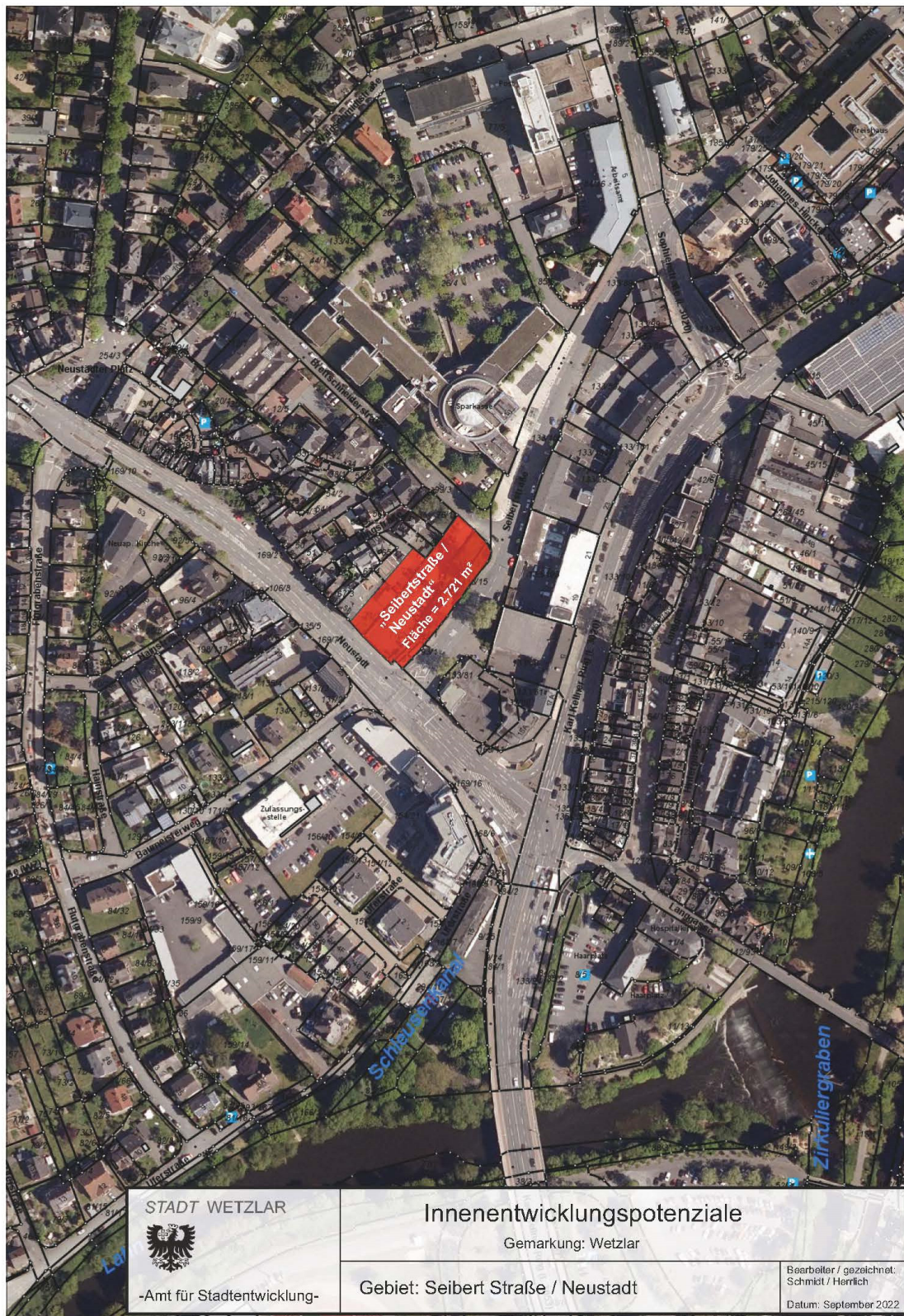
Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind auf Basis des Natureg-Viewers des HLNUG nicht erkennbar.

Das Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar weist eine geringe Gesamtbewertung der vorzufindenden Bodenfunktionen auf.

Hinsichtlich der Potenziale zur Nutzung erneuerbarer Energien weist das Gebiet lediglich geringe Potenziale für die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie, wohingegen in Bezug auf die Nutzungspotenziale für Geothermie aufgrund von Bohrdaten aus der Umgebung auf günstige Bedingungen wegen einer mittleren Wärmeleitfähigkeit von 2,2 W/mK, geschlossen werden kann.

3.1.14. Seibertstraße / Neustadt



Das im Stadtbezirk Neustadt gelegene Potenzialgebiet, durch die Straßen *Neustadt*, *Seibertstraße* und *Brettschneiderstraße* sowie durch bestehende Wohnbebauung entlang der *Idingstraße* begrenzt, beinhaltet Flächen in einem Umfang von ca. 2.721 m² bzw. 0,3 ha.

Die gegenwärtige Nutzung umfasst neben bestehenden Wohngebäuden, eine großflächige Stellplatzanlage.

Der Regionalplan Mittelhessen trifft für die Flächen die Festlegung eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* innerhalb eines festgelegten *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die betroffenen Grundstücke als Gemischte Baufläche dar.

Das Potenzialgebiet befindet sich überwiegend nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Lediglich die unmittelbar am Straßenverlauf der *Seibertstraße* gelegenen Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 278 "Seibertstraße", welcher die Flurstücke als Öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Für das Gebiet wurde zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Kontext des Städtebauförderprogramms "Wachstum und nachhaltige Erneuerung (früher: Stadtumbau) Quartiere an der Lahn" eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB erlassen. Vor dem Hintergrund einer angedachten Veränderung der Verkehrsführung im Sinne einer Einbahnstraßenführung in der *Seibertstraße* und dem südlichen *Karl-Kellner-Ring* ergibt sich möglicherweise ein Planungserfordernis und damit die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Änderung des bestehenden Bebauungsplans, der das Potenzialgebiet mit umfasst. Darüber hinaus eröffnet die Aufstellung eines Bebauungsplans oder der Einbezug der Fläche in den benachbarten Bestandsplan, die Möglichkeit der planungsrechtlichen Festsetzung einer höheren Grundstücksausnutzung, insbesondere hinsichtlich der Geschossigkeit. Ebenfalls lassen sich im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens Festsetzungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums treffen.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Im Eigentum der Stadt Wetzlar befinden sich ca. 1.611 m² und damit ca. 59 Prozent der Flächen des Potenzialgebiets.

Die Gliederung der Parzellierungs- und Eigentümerstruktur stellen sich moderat dar. Neben der Stadt Wetzlar bestehen Eigentumsverhältnisse weniger privater Eigentümer.

Das Gelände ist eben. Das Grundstück befindet sich in erschlossener Lage.

Bedingt durch die stadträumlich integrierte Lage des Potenzialgebiets inmitten eines stark verdichteten Quartiers, sind die Potenziale für verdichteten Wohnungsbau sehr hoch.

Verkehr

Anschlüsse an das überregionale Fernstraßennetz existieren in ca. 1,0 bis 1,5 km Entfernung über die Anschlussstellen Wetzlar-Dalheim und Wetzlar-Zentrum an die Bundesstraße 49. Bedingt durch den mittelfristigen Wegfall der die Kernstadt von Wetzlar querenden Hochstraßenführung der B 49 wird sich die Entfernung zu Anschlusspunkten an das Fernstraßennetz perspektivisch verlängern.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die jeweils in weniger als 200 m Entfernung befindlichen Bushaltestellen "Seibertstraße" und "Haarplatz", die in dichtem Takt von den Buslinien 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 und 18 sowie den überregionalen Buslinien 170, 185 und 312, u.a. mit Verbindungen zum Wetzlarer Bahnhof, bedient werden.

Die Radverkehrsanbindung erfolgt über alle städtischen Hauptrouten des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar, die im Stadtzentrum ihren Ausgang finden. Darüber hinaus besteht Anschluss an die touristische Linie T1 (Lahntalradweg). Die Wegeführung erfolgt im Mischverkehr auf dem Bestandsstraßennetz, teilweise mit Angeboten im Seitenraum.

Aufgrund der dreiseitigen Anbindung an städtische Straßen existiert eine sehr günstige Erschließungssituation.

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ergeben sich in einem Umfang von ca. 55 bis 65 dB, abnehmend von der Hauptverkehrsstraße *Neustadt* ausgehend.

Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen können aufgrund der südlich der Straße Neustadt befindlichen Gewerbebetriebe (KFZ-Werkstätte, Baufachhandel) nur in geringem Umfang ausgemacht werden.

Gem. der Stadtklimaanalyse weist das Potenzialgebiet eine ungünstige bioklimatische Situation auf, die nicht zuletzt auf den hohen Versiegelungsgrad zurückzuführen ist. Im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung des Bereichs bestehen jedoch Möglichkeiten einer bioklimatischen Aufwertung im Zuge einer klimafolgenangepassten Entwicklung.

Die stadträumlich integrierte Lage des Potenzialgebiets sowie seine Topographie lassen eine sehr gute Einfügung einer möglichen Bebauung in das Stadt- und Landschaftsbild erkennen. Eine Schließung der Raumkanten durch eine verdichtete Bebauung innerhalb des urbanen Umfeldes wäre sogar städtebaulich sehr zu begrüßen. Die Grundstücksausrichtung und die Besonnungssituation sind gut.

Nahversorgungsstrukturen finden sich in fußläufiger Entfernung im Bereich des *Karl-Kellner-Rings*. Ebenso sind entsprechende Einrichtungen in der Altstadt und im Bahnhofsviertel in mittlerer fußläufiger Entfernung sowie im Bereich Altenberger Straße in noch angemessener fußläufiger Entfernung erreichbar.

Soziale Infrastrukturen finden sich bezogen auf Kinderbetreuungseinrichtungen in geringer Entfernung im Bereich des *Karl-Kellner-Rings* sowie hinsichtlich Schulen in mittlerer Entfernung in Dalheim.

Naherholungsmöglichkeiten finden sich in fußläufiger Entfernung von unter 500 m im Bereich des südlichen Bodenfelds.

Wenngleich keine unmittelbare Nähe zu den Flussläufen von Lahn und Dill und sich das Potenzialgebiet nicht innerhalb eines festgelegten Überschwemmungsgebiets befindet, kann dennoch eine moderate Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung angenommen werden, da sich der Bereich innerhalb eines Risikogebiets (HQ100-Überflutungsfläche) gem. Hochwasserrisikomanagement des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) befindet.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind auf Basis der Darstellungen des NaturegViewers des HLNUG nicht erkennbar.

Das Bodenschutzkonzept bewertet die Flächen mit einer sehr hohen Gesamtbewertung der vorhandenen Bodenfunktionen.

Das Potenzialgebiet ist aufgrund einer früheren Tankstellennutzung als Altstandort gekennzeichnet. Ein bodenschutzfachliches Gutachten liegt dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar vor.

Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie ergeben sich in einem moderaten Umfang, wenngleich eine Steigerung in Abhängigkeit von möglichen Gebäudehöhen und -ausrichtungen sowie Dachformen und -ausrichtungen möglich ist.

Für die Nutzung von Geothermie zur Energieerzeugung ergeben sich sehr hohe Potenziale, aufgrund einer in der Umgebung feststellbaren, mittleren Wärmeleitfähigkeit von ca. 3,58 W/mK.

3.1.15. Spinnereistraße / Stadteingang Ost



Im Zuge des mittelfristigen Wegfalls der als Hochstraße durch das Bahnhofsviertel geführten Bundesstraße 49 und des Baus der Westumfahrung Wetzlar entstehen im Bereich zwischen dem Forum bzw. der Buderus-Arena und den Lahngärten bebaubare Flächen und damit Innenentwicklungspotenziale in einem Umfang von ca. 17.822 m² bzw. 1,8 ha.

Neben dem gegenwärtigen Verlauf der Bundesstraße 49 inkl. der Rampenbauwerke des östlichen Teils der Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum umfasst das Potenzialgebiet das Grundstück eines Gastronomiebetriebs sowie ein durch die Wetzlarer Ortsgruppe der Deutschen Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG) genutztes Grundstück.

Regionalplanerisch ist das Gebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt. Der Trassenverlauf der Bundesstraße 49 hingegen ist als *Bundesfernstraße mindestens vierstreifig Bestand* festgelegt. Das Potenzialgebiet befindet sich darüber hinaus innerhalb eines festgelegten Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt den Bereich jeweils teilweise als Gemischte Baufläche, Grünfläche und Verkehrsfläche dar.

Der Trassenverlauf der Bundesstraße 49 ist im Bebauungsplan Wetzlar Nr. 288 "Bahnhof Wetzlar" als Öffentliche Verkehrsfläche und die dazugehörigen Böschungen als Verkehrsgrün festgesetzt. Die südlich der *Spinnereistraße* gelegen Grundstücke befinden sich hingegen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 402 "Bahnhofstraße", 6. Änderung.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Im Eigentum der Stadt Wetzlar befindet sich ein Flächenanteil von ca. 4.129 m² und damit ca. 23 Prozent der Gesamtfläche des Potenzialgebiets. Diese stellen überwiegend Verkehrsflächen dar und umfassen darüber hinaus das, seitens der DLRG genutzte, Grundstück.

Die Parzellierung der Grundstücke ist etwas kleinteiliger, die Fläche weist jedoch wenige Eigentümer auf.

Es handelt sich um eine plane Fläche. Topographiesprünge ergeben sich aufgrund des gegenwärtigen Trassenverlaufs der Bundesstraße 49 als Hochstraße und daraus resultierenden Straßendämmen.

Bedingt durch die günstige Topographie, insbesondere aber aufgrund der stadträumlich integrierten Lage und dem Vorhandensein von Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, kann der Erschließungsaufwand als sehr gering angesehen werden.

Die besagte stadträumliche Lage inmitten eines hochverdichteten Bereichs lässt ein hohes Potenzial für verdichteten Wohnungsbau erkennen.

Verkehr

Die Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz gestaltet sich sehr attraktiv. Auch nach Wegfall der als Hochstraße geführten Bundesstraße 49 im Bereich des Potenzialgebiets wird die straßenverkehrliche Anbindung kaum an Qualität einbüßen. Eine Anbindung an die Anschlussstelle Wetzlar-Ost und damit an die Bundesautobahn 45 wird weiterhin über den geplanten östlichen Stadtzubringer in kurzer Distanz erreichbar bleiben.

Hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung besteht eine fußläufige Erreichbarkeit des Wetzlarer Bahnhofs und damit auch des Zentralen Omnibusbahnhofs. Beide befinden sich in ca. 200 m Entfernung.

Die Radverkehrsanbindung erfolgt über die städtischen Hauptrouten H1 und H2 sowie die touristische Route T1 des Rad- und Fußverkehrskonzept der Stadt Wetzlar. Die Wegeführung erfolgt auf eigenständigen Fuß- und Radwegen sowie im Mischverkehr mit Angeboten im Seitenraum auf bestehenden Straßen.

Die verkehrliche Erschließung ist aufgrund vorhandener, städtischer Erschließungsstraßen unmittelbar gegeben.

Schutzgut Mensch

Gegenwärtig ist der Bereich in erheblichem Maße von Lärmimmissionen durch Verkehr betroffen. Der Wegfall des Verlaufs der Bundesstraße 49, welcher die wesentliche Grundbedingung für eine Gebietsentwicklung darstellt, führt perspektivisch zu einer deutlichen Verringerung des Immissionsaufkommens, wenngleich der Bereich weiterhin im

Einzugsbereich einer wichtigen Ausfallstraße liegen dürfte. Die daraus resultierende Immissionsbelastung ist gegenwärtig nicht abschließend zu beziffern.

Die Grundstücksausrichtung und Besonnungssituation ist günstig und hinsichtlich des Bioklimas weist der Bereich eine mittlere bis günstige Situation auf.

Angrenzende Nutzungen umfassen, neben einer gemischten Nutzung im Bereich Lahngärten, eine großflächige Einzelhandelsnutzung im Bereich des nördlich angrenzenden Forums. Durch das damit einhergehende hohe Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehre wird die Lage zudem auch weiterhin stärker durch verkehrliche Immissionen geprägt sein.

Bedingt durch die angrenzenden Einzelhandelsnutzungen ist eine Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen unmittelbar gegeben.

Soziale Infrastrukturen wie Kindergärten und Schulen befinden sich hingegen in nicht fußläufiger Entfernung von über 1.000 m.

Naherholungsmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung von ca. 350 m im Bereich des Lahnbergs erreichbar.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken bestehen in moderatem Umfang aufgrund der Nähe zur Lahn sowie zu deren angrenzenden und entsprechend festgelegtem Überschwemmungsgebiet. Das Potenzialgebiet befindet sich innerhalb eines Risikogebiets gem. Hochwasserrisikomanagement des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind aufgrund von Hinweisen auf gesetzlich geschützte Gehölzstrukturen in Lahnufernähe anzunehmen.

Gemäß Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar weist das Potenzialgebiet eine sehr hohe Gesamtbewertung der vorhandenen Bodenfunktionen auf.

Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie sind in moderatem Umfang vorhanden, ebenso wie Nutzungspotenziale für Geothermie. Der Boden weist in der Umgebung eine mittlere Wärmeleitfähigkeit von ca. 1,83 W/mK auf, wenngleich das Potenzialgebiet aus hydrogeologischer Sicht für eine Erdwärmenutzung als ungeeignet bewertet wird.

3.2. Blasbach

3.2.1. Hinterm Hain



Gelegen am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Blasbach, zwischen der Landesstraße 3053 und dem Sportplatz befinden sich Siedlungsentwicklungspotenziale in einem Flächenumfang von ca. 9.176 m² bzw. 0,9 ha. Bedingt durch die Lage stellt die Fläche ein Arrondierungspotenzial für den Stadtteil dar

Gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Potenzialgebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegt und befindet sich innerhalb eines *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* sowie eines *Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen*.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die Flächen teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festplatz" sowie teilweise als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" dar. Das Potenzialgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Blasbach Nr. 07 „Sportgelände Hinterm Hain“, welcher die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, mit Ausnahme vorhandener Wirtschaftswege, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatzgelände festsetzt.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Geltungsbereichs eines Bebauungsplans ist das Potenzialgebiet planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen.

Zur Ermöglichung einer potenziellen Siedlungsentwicklung ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan eine Änderung dessen erforderlich.

Die gegenwärtige Nutzung als Parkplatz für das benachbarte Sportgelände ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Die gesamte Fläche des Potenzialgebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Wetzlar und weist eine schwach diversifizierte Parzellierung auf bzw. umfasst wenige einzelne Flurstücke. Topographisch stellt sich das Gebiet als moderat bewegt dar und weist eine Nordwest- bis Westhanglage auf. Bedingt durch die gegenwärtige Festplatz- bzw. Parkplatznutzung existieren großflächige Terrassierungen, welche durch nicht unerhebliche Höhenunterschiede getrennt sind. Der Erschließungsaufwand zur Herstellung von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund vorhandener Netzstrukturen im Plangebiet als gering einzustufen.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau ergeben sich nur in geringem Umfang. Bedingt durch die Lage des Gebiets und die vorzufindende Siedlungsstruktur erscheint eine verdichtete Bebauung maximal in Form von Reihen- oder Kettenhäusern oder geringgeschossigen Mehrfamilienhäusern denkbar.

Verkehr

Ein Anschluss an das überregionale Fernstraßennetz existiert in ca. 3 km Entfernung am Wetzlarer Kreuz und damit zur Bundesautobahn 45.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt in ca. 350 m Entfernung über die Bushaltestelle „Am Hainberg“, welche im Stundentakt durch die regionale Buslinie 415 bedient wird.

Eine unmittelbare Anbindung an das städtische Radwegenetz gem. Rad- und Fußverkehrskonzept der Stadt Wetzlar im Rahmen der dort definierten Hauptrouten besteht nicht. Ein Anschluss an die Hauptrouten H1 und H10 ist im Ortskern Blasbachs gegeben. Die Verkehrsführung erfolgt im Mischverkehr im Rahmen des bestehenden Straßennetzes.

Die verkehrliche Erschließung ist im Rahmen einer städtischen Wegeverbindung mit einem vorhandenen Anschluss an die Landesstraße 3053 gegeben.

Schutzgut Mensch

Lärmimmissionen durch Verkehr ergeben sich in geringem Umfang von 55 bis 60 dB, welche zur Landesstraße 3053 hin bis zu 70 dB zunehmen.

Immissionen durch angrenzende bauliche Nutzungen wie Einzelhandel oder Gewerbe sind aufgrund des Fehlens entsprechender Betriebe nicht zu erwarten.

Die überwiegend versiegelte Fläche des Potenzialgebiets weist hinsichtlich ihrer bioklimatischen Situation einen mittleren Wert auf. Vorhandene Grün- und Freiraumstrukturen jedoch eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die Grundstücksausrichtung gestaltet sich aufgrund der Topographie und der Höhenentwicklung südlich des Areals mit baumbestandenen Flächen mittelmäßig günstig.

Nahversorgungsinfrastrukturen finden sich im Stadtteil Blasbach nicht. Soziale Infrastrukturen existieren ausschließlich in Form einer städtischen Kindertagesstätte, welche sich in ca. 800 m Entfernung gelegen befindet.

Naherholungsmöglichkeiten finden sich aufgrund der Lage des Gebiets im Übergang zum Außenbereich bzw. an dessen Rand, in vielfältiger Form in unmittelbarer Nähe.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken bestehen aufgrund des in geringer Entfernung oberhalb des Potenzialgebiets errichteten Regenrückhaltebeckens am Blasbach und dessen Verrohrung in der Ortslage des Stadtteils nicht.

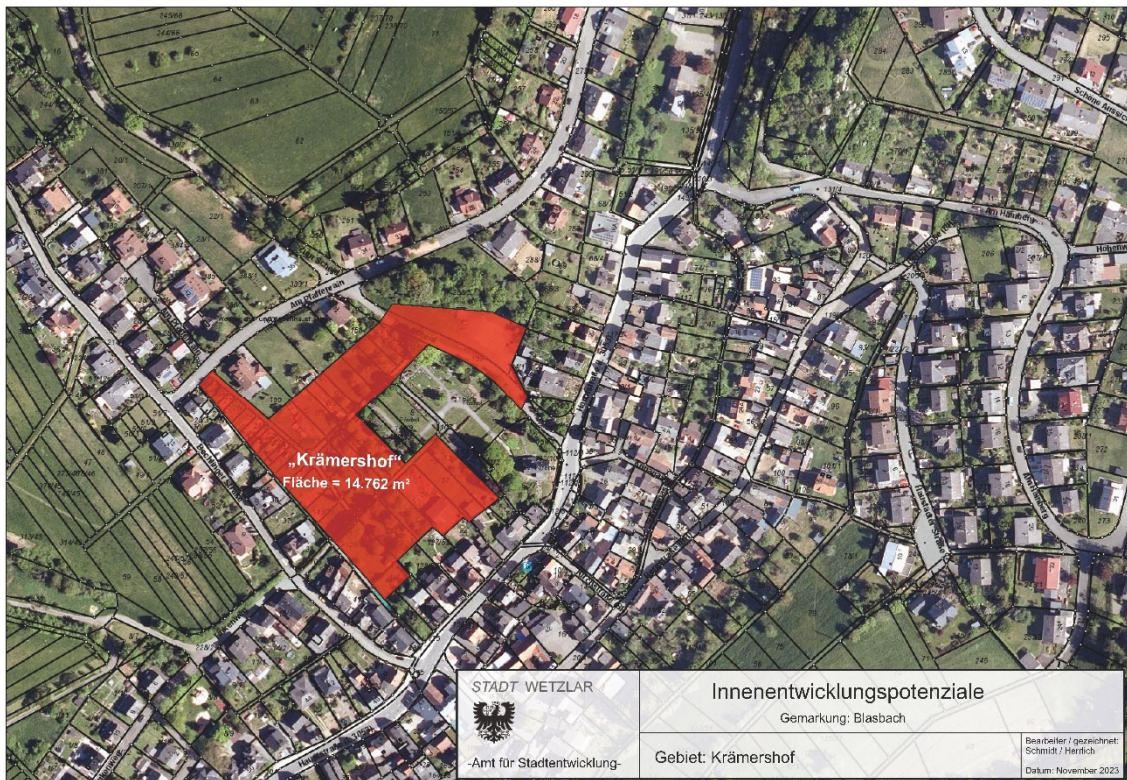
Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes bestehen in erheblichem Umfang innerhalb und unmittelbar am Rand des Potenzialgebiets, einerseits durch geschützte Gehölzstrukturen, andererseits aufgrund der Nähe zum Bachlauf des Blasbaches, einem gesetzlich geschützten Biotop.

Hinsichtlich des Bodenschutzes weist das Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar weite Teile des Potenzialgebiets mit einer sehr hohen Gesamtbewertung der vorhandenen Bodenfunktionen aus.

Nutzungspotenziale für Geothermie ergeben sich in einem mittleren Umfang von ca. 1,89 W/mK. Ebenfalls moderate Potenziale ergeben sich für die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie, wenngleich die Potenzialausschöpfung je nach Gebäudestellungen und -höhen gesteigert werden kann.

3.2.2. Krämershof



Gelegen im Zentrum der Blasbacher Ortslage finden sich in unmittelbarer Nähe zum örtlichen Friedhof sowie der Kirche, an der Straße *Zum Scheid* und südwestlich des Friedhofs gelegen, Innenentwicklungspotenziale in einem Flächenumfang von ca. 14.762 m² bzw. 1,5 ha.

Der Regionalplan legt das Gebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* fest.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar wird dieses als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Potenzialfläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Blasbach Nr. 05 "Brachwies/Schinderskaul". Dieser setzt für das Gebiet teilweise Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr, Verwaltung/Bürgerhaus, Spielplatz und Kindergarten sowie landwirtschaftliche Flächen und öffentliche Grünflächen fest.

Zur Ermöglichung einer nachverdichtenden Siedlungsentwicklung ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Das Potenzialgebiet stellt sich als mittelmäßig kleinteilig parzelliert dar.

Im Eigentum der Stadt Wetzlar befinden sich ca. 3.523 m² und damit ca. 24 Prozent der Gesamtfläche.

Topographisch wird das Gebiet durch den, in nach Osten geneigter Kuppenlage gelegenen, Friedhof zweigeteilt. Beide Teilbereiche weisen eine geringe Bewegtheit in leichter Südhanglage auf.

Hinsichtlich der Erschließungssituation in Sachen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist ein Anschluss an das Abwasserleitungs- sowie das Stromnetz vorhanden, während Infrastruktur für die Wasserversorgung nicht unmittelbar zur Verfügung steht.

Potenziale für verdichtete Wohnformen ergeben sich mit Blick auf die Umgebung und die Größe des Potenzialgebiets lediglich in geringem Umfang.

Verkehr

Die verkehrliche Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz erfolgt in ca. 2,5 km Entfernung an die Bundesautobahn 45 über das Wetzlarer Kreuz.

An den ÖPNV angebunden ist das Potenzialgebiet über die Bushaltestelle „Bechlinger Straße“ in ca. 160 m Entfernung. Diese werden im Stundentakt durch die regionale Buslinie 415 bedient. Ein Anschluss an das Radwegenetz auf Basis des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar bzw. dessen Haupttrouten H1 und H10 ist im Ortskern Blasbachs gegeben. Die Verkehrsführung erfolgt im Mischverkehr im Rahmen des bestehenden Straßennetzes.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Norden des Potenzialgebiets über die Straße „Zum Scheid“, während die südlichen Teilbereiche lediglich im Rahmen von landwirtschaftlichen Wegen erschlossen sind.

Schutzgut Mensch

Lärmimmissionen durch Verkehr ergeben sich aufgrund einer durchschnittlichen Lärmbelastung von unter 55 dB nur in sehr geringem Umfang.

Immissionen durch angrenzende Gewerbe- oder Einzelhandelsnutzungen sind aufgrund des Fehlens entsprechender Nutzungen nicht erkennbar.

Hinsichtlich der bioklimatischen Situation weist das Potenzialgebiet bzw. die vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen eine mittlere Aufenthaltsqualität auf.

Die Grundstücksausrichtung weist eine leichte Südhanglage auf und kann daher auch mit Blick auf den wohnqualitativen Aspekt der Besonnung als günstig angesehen werden.

Nahversorgungsinfrastruktur findet sich im gesamten Stadtteil Blasbach nicht.

Soziale Infrastrukturen in Form einer städtischen Kindertagesstätte finden sich in ca. 200 m Entfernung. Naherholungsmöglichkeiten in Form der, Blasbach umgebenden, Grün- und Freiraumstrukturen sind in unmittelbarer Nähe von unter 250 m erreichbar.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken bestehen aufgrund der Lage des Potenzialgebiets nicht.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes ergeben sich aufgrund der unmittelbar an das Potenzialgebiet nördlich angrenzenden, geschützten Gehölzstrukturen bzw. Streuobstbestände.

Das Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar lässt eine mittlere bis sehr hohe Gesamtbewertung der vorhandenen Bodenfunktionen erkennen.

Hinsichtlich der Nutzungspotenziale für Geothermie geben Bohrungen im Bereich des Blasbachtals Hinweis auf eine mittlere Wärmeleitfähigkeit des Bodens von ca. 1,89 W/mK.

Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie ergeben sich in einem moderat günstigen Umfang.

3.3. Dutenhofen

3.3.1. Am Hain



Südlich der *Garbenheimer Straße*, im Nordwesten Dutenhofens gelegen, finden sich im Bereich der Straße *Am Hain* Innenentwicklungspotenziale in einem Flächenumfang von ca. 3.602 m² bzw. 0,4 ha.

Die Grundstücke stellen gegenwärtig unbebaute Grünflächen dar.

Gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 sind diese innerhalb eines festgelegten *Vorranggebiets Siedlung Bestand* gelegen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Das Potenzialgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Ein Planungserfordernis ist aufgrund dieser Umstände und zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung gegeben.

Bedingt durch die bereits vorhandene Parzellierung und unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen Struktur eignet sich das Potenzialgebiet möglicherweise zur Nachverdichtung mit freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Innerhalb des Potenzialgebiets finden sich keine Flächenanteile im Eigentum der Stadt Wetzlar. Die Parzellierung ist baugebietstypisch und weist sowohl eine potenziell als Erschließungsstraße nutzbare Parzelle sowie zwischen 310 bis 770 m² große Baugrundstücke auf. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum eines Privateigentümers.

Die Topographie stellt sich als leicht nach Norden hin geneigt dar.

Der Erschließungsaufwand für die Ver- und Entsorgung des Gebiets kann aufgrund der nicht vorhandenen Leitungsinfrastruktur und der Topographie als nicht unerheblich eingeschätzt werden.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau sind aufgrund der städtebaulichen Struktur und der vorhandenen Topographie nur in geringem Umfang erkennbar.

Verkehr

Eine Fernstraßenanbindung an die Bundesstraße 49 ist über die Anschlussstelle Dutenhofen/Lahnau in ca. 2,5 km Entfernung gegeben.

Die ÖPNV-Anbindung stellt sich als günstig dar: Der Dutenhofener Bahnhof ist in ca. 330 m Entfernung fußläufig erreichbar. Es bestehen halbstündliche Verbindungen mit der städtischen Buslinie 11 sowie mehrfach stündlich Bedienungen durch die Bahnlinien RB 40 und RB 45.

Angebunden an Radwegeinfrastruktur ist das Potenzialgebiet in geringer Entfernung an die Haupttrouten H2, H3 und H4 des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar mit innerörtlicher Verkehrsführung im Mischverkehr auf dem bestehenden Straßennetz. Verbindungen in Richtung Gießen und Lahnau existieren auf bestehenden Wirtschaftswegen. Eine verkehrliche Erschließung ist nicht vorhanden, wenngleich die Parzellierung des Potenzialgebiets konkrete Vorannahmen trifft. Ein Anschluss an das städtische Straßennetz ist unkompliziert herstellbar. Die Erschließung der möglicherweise entstehenden Bebauung wäre jedoch nur einseitig, mit finanziellen Folgen für potenzielle Grundstückseigentümer hinsichtlich der zu entrichtenden Straßenausbaubeiträge.

Schutzgut Mensch

Immissionen durch Verkehrslärm entstehen im Potenzialgebiet in einem Umfang von ca. 55 bis 60 dB.

Belastungen durch Immissionen angrenzender baulicher Nutzungen wie Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe sind nicht erkennbar.

Aus bioklimatischer Sicht weisen die vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen im Potenzialgebiet als Ausgleichsraum eine geringe Aufenthaltsqualität auf.

Die Grundstücksausrichtung ist aufgrund der topographisch bedingten Nordhanglage ungünstig und wirkt sich negativ auf die Besonnungssituation aus und könnte ggf. negativen Einfluss auf das Orts- bzw. Landschaftsbild haben.

Nahversorgungsstrukturen befinden sich in ca. 800 m Entfernung im Bereich des Gewerbegebiets Rübenmorgen.

Eine städtische Kindertagesstätte und eine Grundschule und damit soziale Infrastrukturen befinden sich 450 bis 500 m Entfernung.

Naherholungsmöglichkeiten gibt es im Bereich des offenen Grünlandes nordwestlich der Ortslage Dutenhofens sowie im Bereich der Lahnaue in ca. 250 bis 500 m Entfernung. Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken sind nicht erkennbar.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes bestehen in erheblichem Maße aufgrund der im gesamten Potenzialgebiet vorhandenen, geschützten Biotopstrukturen in Form von Streuobstwiesen.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen weist eine geringe Wertigkeit der Flächen im Potenzialgebiet auf.

Nutzungspotenziale für Geothermie sind aufgrund nicht vorhandener Bohrdaten nicht aussagekräftig zu ermitteln.

Hinsichtlich der Photovoltaik- und Solarthermie-Nutzung ergeben sich aufgrund der Topographie des Gebiets und der südlich in Hanglage befindlichen Bewaldung Potenziale in sehr geringem Umfang und erscheinen nur bedingt durch Gebäudestellungen und -höhen verbesserbar.

3.3.2. Bienengärten



Im Nordwesten Dutenhofens finden sich im Bereich Bienengärten, südlich zwischen dem Dutenhofener Bahnhof bzw. der *Grabenstraße* und der *Garbenheimer Straße* gelegen, Innenentwicklungspotenziale in einem Umfang von ca. 11.722 m² bzw. 1,2 ha.

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch teilweise Freizeitgartennutzungen und stellt ein offenes, moderat bewachsenes Grünland dar. Aufgrund seiner Flächengröße und räumlichen Lage ist das Gebiet planungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich zu kategorisieren, besitzt jedoch eine dreiseitige Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 trifft für die Fläche die Festlegung eines *Vorranggebiets für die Landwirtschaft* sowie die eines *Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen*.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Gebiet teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Das Potenzialgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Von den genannten ca. 1,2 ha Flächenumfang des Potenzialgebiets befinden sich lediglich ca. 3 Prozent im Eigentum der Stadt Wetzlar. Die Parzellierung und Eigentümerstruktur sind stark diversifiziert.

Topographisch stellt das Gebiet eine nahezu plane Fläche dar und weist somit günstige Bedingungen hinsichtlich seiner Bebaubarkeit auf.

Unmittelbare Anschlüsse an bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bestehen nicht, sind jedoch aufgrund der Topographie unproblematisch herstellbar.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau ergeben sich aufgrund der umgebenden städtebaulichen Struktur in bedingtem Maße. Eine moderate Verdichtung, bspw. durch Reihenhäuser oder bis zu 2,5-geschossige Mehrfamilienhäuser erscheint dennoch denkbar.

Verkehr

Die verkehrliche Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt in ca. 2,5 km Entfernung über die Anschlussstelle Dutenhofen/Lahnau an die Bundesstraße 49.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt in weniger als 250 m und damit einer unmittelbaren fußläufigen Nähe am Bahnhof Dutenhofen, welcher im 30-Minuten-Takt durch die städtische Buslinie 11 sowie mehrfach pro Stunde durch die Bahnlinien RB 40 und RB 45 bedient wird.

Angebunden an Radwegeinfrastruktur ist das Potenzialgebiet in geringer Entfernung an die Hauptrouten H2, H3 und H4 des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar. Die Wegeführung erfolgt innerorts im Mischverkehr auf dem bestehenden Straßennetz. Verbindungen in Richtung Gießen und Lahnau existieren auf bestehenden Wirtschaftswegen. Die verkehrliche Erschließung ist gegenwärtig nicht ausreichendem Umfang gegeben, wenngleich von der *Garbenheimer Straße* und der *Bahnhofstraße* ein ausbaubarer Wirtschaftsweg abzweigt und die bedingt durch die Topographie eine Herstellung der notwendigen Erschließung unkompliziert möglich scheint.

Schutzgut Mensch

Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm ergeben sich aufgrund der Nähe zu einer Eisenbahntrasse in einem Umfang von 60 bis 65 dB, auf Teilflächen auch bis zu 70 dB. Im Rahmen einer möglichen städtebaulichen Entwicklung sind daher Aspekte des passiven Schallschutzes zwingend zu berücksichtigen.

Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen ergeben sich aufgrund der unmittelbar nördlich, im Bereich der *Grabenstraße*, angrenzende Gewerbebetriebe.

Die Flächen weisen aus bioklimatischer Sicht die Funktion eines Ausgleichsraums auf, jedoch mit einer lediglich geringen Aufenthaltsqualität.

Nahversorgungsstrukturen finden sich in ca. 500 bis 750 m im Bereich des Gewerbegebiets Rübenmorgen und weisen ein umfangreiches Angebot auf.

Soziale Infrastrukturen in Form einer städtischen Kindertagesstätte und einer Grundschule sind in ca. 250 bis 500 m Entfernung fußläufig erreichbar.

Naherholungsmöglichkeiten sowohl westlich der Ortslage Dutenhofens als auch nördlich im Bereich der Lahnaue finden sich in fußläufiger Entfernung von unter 250 bis 500 m.

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist das Gebiet vollständig als Überflutungsfläche HQextrem ausgewiesen und könnte damit von seltenen Extremhochwassern in Mitleidenschaft gezogen werden. Innerhalb eines festgelegten Überschwemmungsgebiets befindet sich das Potenzialgebiet jedoch nicht gelegen.

Schutzgut Umwelt

Es befinden sich im Potenzialgebiet eher dispers verteilte Streuobstbestände, für die daher ein Hinweis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop vorliegt und wodurch Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes angenommen werden können.

Das Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar nimmt eine überwiegend sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen vor.

Nutzungspotenziale für Geothermie sind aufgrund nicht vorhandener Bohrdaten im Potenzialgebiet oder seiner Umgebung nicht zu beurteilen.

Hinsichtlich des Nutzungspotenzials für Photovoltaik und Solarthermie kann von einer mittleren Eignung ausgegangen werden, wenngleich die Potenzialausschöpfung in Abhängigkeit von Gebäudestellungen- bzw. höhen steigerungsfähig ist.

3.4. Garbenheim

3.4.1. Neuwiese / Im dörren Bühl



Im Stadtteil Garbenheim finden sich im Nordwesten der Ortslage, unmittelbar an die Bundesstraße 49 angrenzend, Innenentwicklungspotenziale in einer Größenordnung von ca. 22.566 m² bzw. 2,3 ha.

Die betroffenen Grundstücke werden gegenwärtig vorrangig in Form von Klein- bzw. Freizeitgärten sowie in Teilen als Spielplatz genutzt oder stellen rückwärtige Hausgärten der Bebauung entlang der Straße *Raubach* dar.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 trifft für die Flächen die Festlegung eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand*.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt diese teilweise als Gemischte Baufläche, teilweise als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten, sowie teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Das Potenzialgebiet befindet sich zur Gänze im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Garbenheim Nr. 02 „Im Raubach“. Dieser setzt für das Gebiet teilweise eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kath. Kirchengemeindezentrum und teilweise Dauerkleingärten fest.

Bedingt durch diese planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist im Hinblick auf eine mögliche Siedlungsentwicklung, die Änderung des genannten Bebauungsplans erforderlich.

Im Sinne einer Arrondierung der Garbenheimer Ortslage könnte das Potenzialgebiet möglicherweise der Schaffung weiteren Wohnraums im Rahmen von ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und/oder Reihenhausbauungen dienen.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Der Anteil städtischer Grundstücke im Potenzialgebiet beläuft sich auf ca. 456 m² und umfasst damit lediglich ca. 2 Prozent der Gesamtfläche.

Die Parzellierung und Eigentümerstruktur gestalten sich sehr diversifiziert.

Topographisch stellt das Gebiet eine plane Fläche dar und weist daher günstige Erschließungsvoraussetzungen für notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen auf, wenngleich das bestehende Leitungsnetz nur teilweise das Potenzialgebiet abdeckt.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau ergeben sich aufgrund der umgebenden städtebaulichen Struktur des Potenzialgebiets nur in bedingtem Maße und sind max. in moderater Form, bspw. im Rahmen von Reihenhäusern denkbar.

Verkehr

Ein Anschluss an das überregionale Fernstraßennetz erfolgt in unmittelbarer Nähe an die Bundesstraße 49 über deren Anschlussstelle Wetzlar-Garbenheim.

Anschluss an den ÖPNV erhält das Gebiet über die in unter 250 m Entfernung erreichbare Bushaltestelle „Mehlstück“, welche durch die städtischen Buslinien 17 und 18 halbstündlich mit direkten Verbindungen zum Wetzlarer Bahnhof und in die Innenstadt bedient wird.

Eine Radverkehrsanbindung erfolgt in geringer Entfernung über die Hauptroute H2 des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar. Die Verkehrsführung erfolgt im Mischverkehr innerhalb des bestehenden Straßenraums.

Verkehrliche Erschließungsanlagen sind in rudimentärem Umfang vorhanden, umfassen drei Anschlusspunkte an das städtische Straßennetz, sind jedoch je nach Entwicklungsperspektiven gezielt auszubauen, was jedoch angesichts der unbewegten Topographie unkompliziert möglich ist.

Schutzgut Mensch

Immissionen durch Verkehrslärm ergeben sich in erheblichem Umfang von bis zu 70 dB aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Trassenverlauf der Bundesstraße 49, wodurch eine Siedlungsentwicklung Aspekte des passiven Schallschutzes dringend zu berücksichtigen hat. Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen sind nicht zu erwarten. Lediglich eine Gärtnerei befindet sich angrenzend an das Potenzialgebiet, jedoch sind Immissionsbelastungen durch diese nicht zu erwarten.

Dem Potenzialgebiet kommt gem. der Stadtklimaanalyse, aufgrund der vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen, die Funktion eines Ausgleichsraums zu. Dieser weist eine geringe bis mittlere Aufenthaltsqualität auf.

Bedingt durch den Arrondierungscharakter des Gebiets und seiner planen Topographie kann nicht von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgegangen werden. Die Grundstücksausrichtung und Besonnungssituation stellen sich als günstig dar.

Eine Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen ist nicht gegeben. Im Stadtteil Garbenheim finden sich keine Angebote zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Soziale Infrastrukturen in Form einer Grundschule und einer Kindertagesstätte finden sich in fußläufiger Entfernung von 250 bis 500 m.

Naherholungsmöglichkeiten sind in gleicher, fußläufiger Entfernung im Bereich der Lahnaue, nördlich des Güterbahnhofs sowie auf dem Lahnberg, südwestlich der Garbenheimer Ortslage, erreichbar.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken sind nicht erkennbar.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind aufgrund partiell vorhandener, gesetzlich geschützter Streuostbestände erkennbar.

Das Bodenschutzkonzept weist in Teilflächen des Potenzialgebiets sowohl eine mittlere als auch eine sehr hohe Gesamtbewertung der vorhandenen Bodenfunktionen auf.

Nutzungspotenziale für Geothermie ergeben sich in einem günstigen Umfang von ca. 2,02 W/mK.

Hinsichtlich der Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie weist das Potenzialgebiet eine mittlere Eignung auf, die jedoch in Abhängigkeit von Gebäudestellungen und -höhen Verbesserungspotenziale aufweisen kann.

3.5. Hermannstein

3.5.1. Am Festplatz



Das Potenzialgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Hermannstein und umfasst den örtlichen Festplatz sowie südlich an diesen angrenzende Flächen entlang der *Großaltenstädter Straße*.

Insgesamt konnten ca. 6.038 m² bzw. 0,6 ha als mögliche Innenverdichtungsflächen identifiziert werden.

Regionalplanerisch befinden sich die Flächen innerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Siedlung Bestand.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt im Bereich des Potenzialgebiets Flächen für den Gemeinbedarf dar.

Das Potenzialgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Lediglich die Verkehrsfläche der Straße *Am Festplatz* befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Hermannstein Nr. 13 "Am Rotenberg". Das Potenzialgebiet ermöglicht eine nördliche Arrondierung der Ortslage Hermannsteins zwischen dem Neubaugebiet Rotenberg I im Osten und der Bebauung entlang der *Großaltenstädter Straße*. Im Zuge des Baus der Kindertagesstätte "Mullewapp" wurde bereits ein erster Arrondierungsschritt im Bereich des Hermannsteiner Festplatzes unternommen.

Bedingt durch die gegenwärtige planungsrechtliche Situation und die Größe des Gebiets ist eine Bauleitplanung zur Ermöglichung einer Siedlungsentwicklung unerlässlich.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Das Potenzialgebiet umfasst Flächen, die sich ausschließlich im Eigentum der Stadt Wetzlar befinden und besteht aus zwei Flurstücken, sodass sich die Parzellierung als sehr günstig darstellt.

Topographisch weist das Gebiet eine leichte Südhanglage mit einem Höhenunterschied von ca. vier Metern auf.

Der Erschließungsaufwand kann aufgrund der im Potenzialgebiet bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur als sehr gering eingeschätzt werden.

Potenziele für verdichteten Wohnungsbau ergeben sich lediglich in moderatem Umfang, bedingt durch die umgebende Bebauung. Diese ist primär von freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Moderat verdichtete Bautypologien wie Reihen-, Doppel- und/oder Kettenhäuser könnten jedoch städtebaulich verträgliche Form der Verdichtung in diesem Bereich darstellen.

Verkehr

Eine Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz in Form der Bundesautobahn 480 besteht in ca. drei bis vier Kilometern Entfernung über die Anschlussstelle Aßlar.

Die ÖPNV-Anbindung des Gebiets erfolgt nächstgelegen an der Bushaltestelle "Großaltenstädter Straße", welche in einem 20-Minuten-Takt durch die städtische Buslinie 12 mit Verbindungen zum Wetzlarer Bahnhof, in die Innenstadt und zum Krankenhaus sowie nach Aßlar bedient wird.

Radwegeverbindungen finden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Potenzialgebiet. Die Hauptrouten H9 und H10 gem. des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar sind unter Querung der Ortslage Hermannsteins erreichbar.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist für Teilflächen bereits vorhanden, weitere Erschließungsstraßen sind an das bestehende, städtische Straßennetz unkompliziert anschließbar.

Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Immissionen aus Verkehrslärm ergeben sich aufgrund der relativen Nähe zur Bundesautobahn 480 Werte von 55 bis 60 dB. Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen wie Gewerbe und Einzelhandel sind, in Ermangelung entsprechender Einrichtungen in der unmittelbaren Nähe, nicht feststellbar.

Im Zuge der Stadtklimaanalyse wird der Bereich aufgrund seiner unbebauten Beschaffenheit als bioklimatischer Ausgleichsraum dargestellt, weist jedoch eine sehr geringe Aufenthaltsqualität auf.

Die Lage des Gebiets, arrondierend zur Ortslage sowie die leichte Südhanglage lassen einerseits auf eine sehr günstige Grundstücksausrichtung und Besonnungssituation und andererseits auf keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds schließen.

Nahversorgungsstrukturen befinden sich in mittlerer fußläufiger Entfernung von ca. 500 bis 750 m im, in der Nachbarstadt Aßlar gelegenen, Gewerbegebiet Aßlar-Ost/Walbergraben. Entsprechende Strukturen innerhalb des Wetzlarer Stadtgebiets sind nicht fußläufig erreichbar.

Soziale Infrastrukturen finden sich in geringer fußläufiger Entfernung. Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft, während eine Grundschule in ca. 650 m Entfernung erreichbar ist.

Naherholungsmöglichkeiten in Form ausgedehnter Grün- und Freiraumstrukturen finden sich direkt nördlich an das Potenzialgebiet angrenzend und somit in unmittelbarer fußläufiger Entfernung erreichbar.

Eine Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung ist aufgrund der Lage des Gebiets nicht erkennbar.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes ergeben sich auf Teilflächen im Westen und Norden des Potenzialgebiets, für welche Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope im Sinne vorhandener Streuostwiesen.

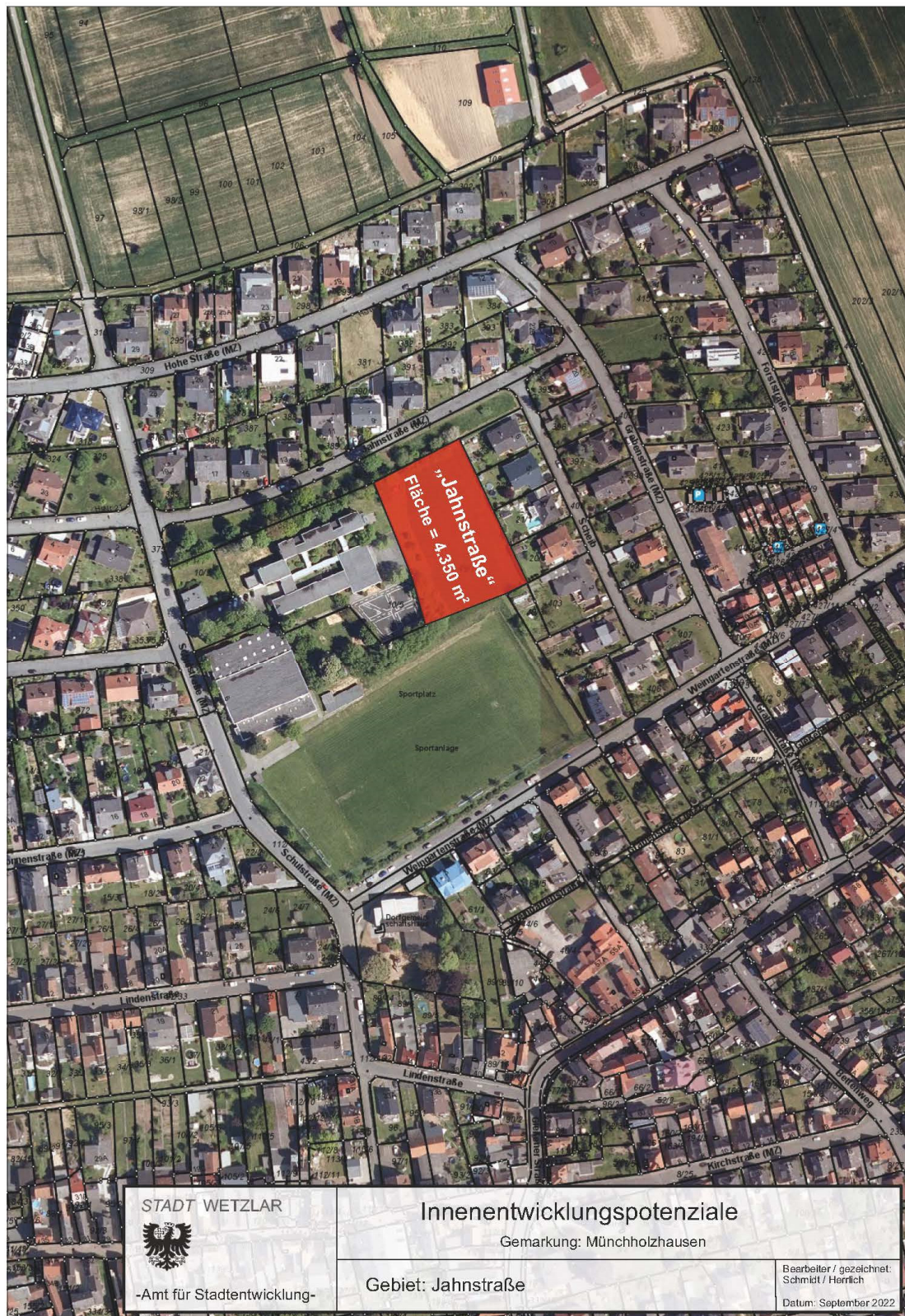
Gemäß Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar weist der überwiegende Teil der Flächen eine hohe Gesamtbewertung der vorhandenen Bodenfunktionen auf. Geringfügige Teilflächen weisen eine mittlere Gesamtbewertung der Bodenfunktionen auf. Zudem befindet sich das Potenzialgebiet vollständig auf dem Gelände einer sanierten Altablagerung.

Das Nutzungspotenzial für Geothermie lässt sich aufgrund vorhandener Bohrdaten aus der näheren Umgebung, die eine mittlere Wärmeleitfähigkeit des Bodens von 2,29 W/mK ergeben, als gut einschätzen.

Hinsichtlich des Nutzungspotenzials für Photovoltaik und Solarthermie kann von einer guten bis, je nach Dachstellung und Gebäudeausrichtung, sehr guten Eignung ausgegangen werden.

3.6. Münchholzhausen

3.6.1. Jahnstraße



Im Norden des Stadtteils Münchholzhausen, zwischen Grundschule, Sportplatz und der Bebauung entlang der Straße *Scheib* gelegen, können Innenverdichtungspotenziale in einem Umfang von ca. 4.350 m² bzw. 0,4 ha.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 trifft für das Gebiet die Festlegung eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand*. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt diese als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Sportanlage" dar.

Die Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, die Aufstellung eines solchen ist jedoch zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere vor dem Hintergrund der fehlenden internen verkehrlichen Erschließung notwendig.

Das Gebiet stellt einen Lückenschluss zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur und dem Gelände der örtlichen Grundschule dar.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Die gesamte Fläche des Potenzialgebiets befindet sich in städtischem Eigentum und umfasst lediglich ein Flurstück.

Topographisch weist das Gebiet eine leichte Bewegtheit und eine moderate Südhanglage mit einem Höhenunterschied von ca. fünf Metern auf.

Der Erschließungsaufwand für Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen kann mit einem mittleren Umfang eingeschätzt werden: Anschlüsse an das Leitungsnetz sind entsprechend der Topographie nach Süden hin und unter Einbezug der Flächen des angrenzenden Sportplatzes zu unternehmen.

Bedingt durch die umgebende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern eignet sich das Potenzialgebiet nur in geringem Umfang für verdichteten Wohnungsbau.

Verkehr

Eine Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz erfolgt in ca. 1,2 km Entfernung an die Bundesautobahn 45 über deren Anschlussstelle Wetzlar-Süd.

ÖPNV-Anbindung über die Bushaltestelle "Gießener Straße" in ca. 275 m Entfernung, welche halbstündlich durch die städtische Buslinie 11 mit Verbindungen in die Wetzlarer Innenstadt, sowie in Richtung Dutenhofen und Gießen, bedient wird.

Eine Radverkehrsanbindung erfolgt in geringer bis mittlerer Entfernung an die Hauptrouten H2 und H4 gem. Rad- und Fußverkehrskonzept der Stadt Wetzlar. Diese stellen Verbindungen in die Kernstadt und nach Dutenhofen her und werden im Mischverkehr auf dem bestehenden Straßennetz sowie auf Wirtschaftswegen geführt. Die Herstellung eines straßenbegleitenden Radweges entlang der Landesstraße 3451 ist in Planung.

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ergeben sich in einem geringen Umfang von 55 bis 60 dB. Immissionen durch angrenzende bauliche Nutzungen wie Gewerbe oder Einzelhandel sind nicht erkennbar, jedoch grenzt das Potenzialgebiet an eine Sportanlage. Dementsprechend sind Grenzwerte für die Lärmbelastung, die sich aus der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) ergeben, im Zuge eines möglichen Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Aus bioklimatischer Sicht wird das Potenzialgebiet als Ausgleichsraum dargestellt, weist jedoch eine lediglich geringe Aufenthaltsqualität auf.

Bedingt durch die leichte Südhanglage des Gebiets stellt sich die Grundstücksausrichtung und mit ihr die Besonnungssituation sehr günstig dar.

Aufgrund der integrierten räumlichen Lage des Potenzialgebiets kann nicht von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgegangen werden.

Bestehende Nahversorgungsstrukturen in Form eines Supermarkts am Ostrand Münchholzhausens ist in fußläufiger Entfernung von 250 bis 500 m erreichbar.

Eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule sind in weniger als 250 m Entfernung erreichbar. Letztere befindet sich unmittelbar an das Potenzialgebiet angrenzend. Soziale Infrastrukturen sind somit in geringer Entfernung verfügbar.

Naherholungsmöglichkeiten finden sich ebenfalls in geringer Entfernung zwischen 250 und 500 m Entfernung im Bereich der Welschbauaue sowie nördlich des Ortsrands von Münchholzhausen.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken sind aufgrund der Lage des Potenzialgebiets nicht erkennbar.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind nicht erkennbar.

Das Bodenschutzkonzept misst dem Gebiet eine sehr hohe Gesamtbewertung der vorhandenen Bodenfunktionen zu.

Für die Nutzung von Geothermie bietet das Gebiet günstige Bedingungen. Die mittlere Wärmeleitfähigkeit der Böden in der Umgebung beträgt 2,26 W/mK.

Ebenfalls in günstigem Umfang sind Potenziale für die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie vorhanden. Bei einer Südausrichtung der Dachtraufen potenzieller Wohngebäude lässt sich dieses Potenzial, bedingt durch die Südausrichtung des Gebiets, auf ein sehr hohes Niveau steigern.

3.6.2. Wittgensteinstraße



Auf dem Gelände des Münchholzhäuser Kirmesplatz, südlich des Bürgerhauses und der *Wittgensteinstraße* und im Zentrum des Stadtteils gelegen, finden sich Innenentwicklungspotenziale in einem Umfang von ca. 10.150 m² bzw. 1,0 ha.

Das Gebiet wurde im Rahmen einer im Jahr 2018 unternommenen Analyse von Innenverdichtungspotenzialen als ein solches identifiziert.

Gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 befinden sich diese innerhalb eines festgelegten *Vorranggebiets Siedlung Bestand*.

Die Fläche wird gegenwärtig als Festplatz sowie als Übungsplatz für die Freiwillige Feuerwehr Münchholzhausen verwendet. Ebenfalls dient der Bereich als Stellplatzanlage für das angrenzende Bürgerhaus. Die benannten Nutzungen sind im Rahmen einer potenziellen Aktivierung im Sinne einer Innenverdichtung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz dar.

Die Potenzialflächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Münchholzhausen Nr. 07 "In der Stockwiese", 2. Änderung gelegen. Dieser setzt für den betroffenen Bereich eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz fest.

Aufgrund dessen ist für eine städtebauliche Entwicklung des Bereichs eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans notwendig.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Das Potenzialgebiet umfasst ein Flurstück, welches sich im Alleineigentum der Stadt Wetzlar befindet. Topographisch stellt sich das Gebiet als nahezu plane Fläche mit einem leichten Südgefälle dar. Der Erschließungsaufwand für Ver- und Entsorgungsinfrastruktur kann aufgrund der im Potenzialgebiet vorhandenen Leitungsinfrastruktur als unkompliziert eingeschätzt werden.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau sind aufgrund der städtebaulichen Struktur in der Umgebung, welche durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist, kaum erkennbar.

Verkehr

Eine Fernstraßenanbindung an die Bundesautobahn 45 ist in ca. 2 km Entfernung über die Anschlussstelle Wetzlar-Süd gegeben.

Die ÖPNV-Anbindung des Potenzialgebiets erfolgt über die Bushaltestelle "Gießener Straße" in weniger als 250 m Entfernung. Diese wird durch die städtische Buslinie 11 halbstündlich mit Verbindungen in die Wetzlarer Kernstadt sowie nach Dutenhofen und Gießen bedient.

Eine Radverkehrsanbindung erfolgt in geringer bis mittlerer Entfernung an die Hauptrouten H2 und H4 gem. Rad- und Fußverkehrskonzept der Stadt Wetzlar, über welche Verbindungen in die Kernstadt sowie nach Dutenhofen bestehen. Die Wegeführung erfolgt im Mischverkehr auf dem bestehenden Straßennetz sowie auf Wirtschaftswegen. Der Bau eines straßenbegleitenden Radweges entlang der Landesstraße 3451 ist in Planung.

Die verkehrliche Erschließung in Form von Anschlüssen an das städtische Straßennetz ist unkompliziert über die bestehenden Straßen *Bettenweg* und *Wittgensteinstraße* möglich.

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind aufgrund durchschnittlicher Lärmimmissionen von unter 55 dB nicht erkennbar. Gleiches gilt im Wesentlichen für Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen. Lediglich situativ kann es aufgrund der im benachbarten Bürgerhaus untergebrachten Feuerwache zu Lärmimmissionen kommen.

Bedingt durch die leichte Südhanglage des Gebiets kann die Grundstücksausrichtung und Besonnungssituation als sehr gut eingeschätzt werden.

Hinsichtlich des Stadtklimas weisen die versiegelten, als Parkplatz bzw. Festplatz verwendeten Flächen eine mittlere bioklimatische Situation auf, während die unversiegelten Flächen hinsichtlich ihrer Funktion als Ausgleichsraum eine mittlere Aufenthaltsqualität aufweisen.

Die integrierte Lage des Gebiets innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur lässt keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds erkennen.

Nahversorgungsstrukturen sind in ca. 250 bis 500 m Entfernung im Osten des Stadtteils zu finden. Soziale Infrastrukturen im Sinne einer Kindertagesstätte und einer Grundschule finden sich ebenfalls in geringer fußläufiger Entfernung von max. 500 m.

Naherholungsmöglichkeiten im Bereich der Welschbachaue sind ebenfalls in kurzer Distanz fußläufig erreichbar.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind nicht erkennbar.

Im Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar werden die Bodenfunktionen im Potenzialgebiet mit einer mittleren Gesamtbewertung aufgeführt.

Nutzungspotenziale für Geothermie sind im Umfang von einer mittleren Wärmeleitfähigkeit von 2,26 W/mK nutzbar. Es bestehen somit gute Bedingungen.

Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie sind ebenfalls in einem guten Umfang erkennbar. Insbesondere durch eine Südausrichtung der Dächer von zu errichtenden Wohngebäuden kann die Potenzialausschöpfung auf ein sehr hohes Niveau gesteigert werden.

3.7. Nauborn

3.7.1. Solmserweg / In der Au



Im Zentrum des Stadtteils Nauborn, am linken Ufer des Wetzbachs gelegen, finden sich östlich des Bürgerhauses und der Straße *Solmserweg* Innenentwicklungspotenziale in einem Umfang von ca. 11.757 m² bzw. 1,2 ha.

Gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 befindet sich das Potenzialgebiet innerhalb eines festgelegten *Vorranggebiets Siedlung Bestand*.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar.

Das Potenzialgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung als Klein- bzw. Freizeitgärten und den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung ergibt sich im Hinblick auf eine mögliche Siedlungsentwicklung die Notwendigkeit einer Bauleitplanung.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Flächeneigentum der Stadt Wetzlar finden sich in einem Umfang von ca. 6.344 m² und umfassen damit ca. 54 Prozent der Gesamtfläche des Potenzialgebiets.

Die Parzellierung und Eigentümerstruktur sind sehr kleinteilig.

Topographisch stellt sich das Gebiet als lediglich leicht bewegt dar und weist eine leichte Osthanglage auf.

Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind in unmittelbarer Nähe gegeben und aufgrund der vorzufindenden Topographie unkompliziert herstellbar, sodass sich ein geringer Erschließungsaufwand ergibt.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau ergeben sich in nur geringem Umfang. Die umgebende Bebauung ist von freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Eine geringfügig stärkere städtebauliche Dichte könnte durch eine Bebauung mit Reihenhäusern erreicht werden, die sich hinsichtlich ihrer Geschossigkeit der umgebenden Bebauung anpassen.

Verkehr

Das Potenzialgebiet ist in einer Entfernung von ca. 4 km über die Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum an die Bundesstraße 49 angebunden. In Anbetracht der mittelfristigen Verlegung der B 49 in den Norden des Stadtgebiets wird sich die Entfernung zum überregionalen Fernstraßennetz perspektivisch verlängern.

Eine ÖPNV-Anbindung erfolgt in ca. 170 m Entfernung über die Bushaltestelle „Langenbergstraße“, welche halbstündlich durch die städtische Buslinie 14 bedient wird.

An das Radwegenetz ist das Gebiet über eine Nebenroute der Hauptroute H7 gem. Rad- und Fußverkehrskonzept der Stadt Wetzlar. Die Wegeführung erfolgt im Mischverkehr im Rahmen des Bestandsstraßennetzes der *Wetzlarer Straße* (Hauptroute) bzw. entlang des Wetzbachs. Für die verkehrliche Erschließung eignet sich der Ausbau des bestehenden, die Freizeitgärten erschließenden Wirtschaftswegs *Auweg*. Über diesen ist die Erschließung aufgrund der Topographie unkompliziert möglich. Andere Straßenbaulastträger sind nicht zu beteiligen bzw. keine Abstimmungen erforderlich.

Schutzgut Mensch

Lärmimmissionen durch Verkehr ergeben sich in einem Umfang von weniger als 55 dB. Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen wie Einzelhandel oder Gewerbe sind nicht erkennbar.

Stadtklimatisch ist das Potenzialgebiet gem. Stadtklimaanalyse als Ausgleichsraum definiert und weist eine geringe Aufenthaltsqualität auf.

Bedingt durch die vorhandene Topographie ergeben sich relativ günstige Grundstücksausrichtungen bzw. eine entsprechende Besonnungssituation. Ebenso sind aufgrund dessen sowie der stadträumlich integrierten Lage keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes erwartbar.

Nahversorgungsinfrastrukturen finden sich in nicht fußläufiger Entfernung von mehr als einem Kilometer im Bereich der *Nauborner Straße* am südlichen Rand des gleichnamigen innerstädtischen Stadtbezirks in der Nähe der Gemarkungsgrenze zu Nauborn.

Soziale Infrastrukturen wie eine Kindertagesstätte und eine Grundschule sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Naherholungsmöglichkeiten finden sich in ebenfalls nicht fußläufiger Entfernung von 750 m bis 1 km an den Ortsrändern Nauborns.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken sind aufgrund der Lage des Potenzialgebiets am Rand der Flussaue des Wetzbachs, jedoch außerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebiets, in geringem Maße gegeben.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind nicht erkennbar.

Gem. Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar werden die vorhanden Bodenfunktionen mit einer sehr hohen Gesamtbewertung bemessen.

Nutzungspotenziale für Geothermie ergeben sich in einem moderaten Umfang. Die mittlere Wärmeleitfähigkeit des Bodens liegt gem. Geothermie-Viewer des HLNUG bei 1,88 W/mK.

Hinsichtlich der Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik ergeben sich hingegen nur geringe Potenziale.

3.7.2. Tiergartenstraße



Im Nordwesten Nauborns, zwischen der *Bergstraße* und der Wetzlbachtalschule gelegen, können Innenentwicklungspotenziale in einer Größenordnung von ca. 3.740 m² bzw. 0,4 ha identifiziert werden.

Dem Regionalplan Mittelhessen 2010 zufolge befinden sich diese innerhalb eines festgelegten *Vorranggebiets Siedlung Bestand* gelegen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf dar, die sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet.

Die Potenzialfläche wird gegenwärtig als Bolzplatz genutzt und weist entsprechende bauliche Anlagen auf. Im westlichen Teil befindet sich, unterirdisch gelegen, ein Regenrückhaltebecken.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Das Potenzialgebiet umfasst ein Flurstück, welches sich im Eigentum der Stadt Wetzlar befindet.

Topographisch weist die Fläche eine leichte Südhanglage mit einem markanten Gefälle am südlichen Rand auf.

Der Erschließungsaufwand stellt sich aufgrund unmittelbar nördlich, im Straßenverlauf der Bergstraße, verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen als unkompliziert dar, wenngleich

das unterirdisch errichtete Regenrückhaltebecken eine bedeutende Restriktion, nicht zuletzt für die Bebaubarkeit von Teilflächen des Potenzialgebiets insgesamt, darstellt.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau ergeben sich lediglich in geringem Umfang. Die Umgebung des Potenzialgebiets ist von einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und einer südlich angrenzenden Grundschule geprägt. Aufgrund der Flächengröße des Gebiets könnte sich dieses zur Schaffung von drei bis vier Einfamilienhäusern eignen. Eine moderate Verdichtung wäre jedoch durch eine Bebauung mit einer Reihen- oder Kettenhäuserzeile möglich.

Verkehr

Eine Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz ist nächstgelegenen in ca. 4,5 km Entfernung über die Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum an die Bundesstraße 49 möglich. Bedingt durch die mittelfristige Verlegung des Trassenverlaufs der B 49 und den Wegfall der, das Wetzlarer Bahnhofsviertel querenden, Route, wird sich die Entfernung zum Fernstraßennetz perspektivisch verlängern.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt unmittelbar angrenzend an das Potenzialgebiet über die Bushaltestelle „Bergstraße“, welche halbstündlich durch die städtische Buslinie 14 bedient wird.

In mittlerer Entfernung besteht Anschluss an das städtische Radwegenetz gem. Rad- und Fußverkehrskonzept der Stadt Wetzlar. Die Kernstadt ist über dessen Hauptroute H7 sowie eine parallel geführte Nebenroute erreichbar. Die Verkehrsführung erfolgt im Mischverkehr im bestehenden Straßenraum.

Die verkehrliche Erschließung ist durch die städtische Bestandsstraße *Bergstraße* unmittelbar gegeben.

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind in lediglich geringem Umfang gegeben. Die Lärmbelastung des Potenzialgebiets liegt bei unter 55 dB.

Immissionen durch angrenzende bauliche, insbesondere gewerbliche oder Einzelhandelsnutzungen sind nicht erkennbar.

Mit Blick auf die stadtklimatische Bedeutung des Potenzialgebiets ist gem. der Stadtklimaanalyse von einer geringen Aufenthaltsqualität in dem als Ausgleichsraum klassifizierten Gebiet auszugehen.

Bedingt durch die Topographie und die daraus resultierende leichte Südhanglage kann eine günstige Grundstücksausrichtung und mit ihr eine ebenfalls günstige Besonnungssituation angenommen werden.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds sind aufgrund der Topographie sowie der stadträumlich integrierten Lage des Gebiets nicht erkennbar.

Eine Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen ist nicht gegeben. Nächstmögliche Versorgungsfunktionen finden sich in über einem Kilometer Entfernung und damit nicht in fußläufiger Erreichbarkeit im Süden des benachbarten, innerstädtischen Stadtbezirks Nauborner Straße.

Unmittelbar an das Potenzialgebiet angrenzend gelegen, finden sich sowohl eine Grundschule als auch eine Kindertagesstätte, sodass eine große Nähe zu sozialen Infrastrukturen gegeben ist.

Naherholungsmöglichkeiten sind in Form der westlich und nördlich Nauborns gelegenen Freiräume in geringer fußläufiger Entfernung zwischen 250 und 500 m erreichbar.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdungen sind aufgrund der Lage des Gebiets nicht erkennbar.

Schutzgut Umwelt

Hinsichtlich der Belange des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Die Gesamtbewertung der vorhandenen Bodenfunktionen wird gem. Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar als sehr hoch beziffert.

Zum Nutzungspotenzial für Geothermie können aufgrund von fehlenden Bohrdaten in der Umgebung keine Aussagen getroffen werden.

Das Nutzungspotential für Photovoltaik und Solarthermie stellt sich als gut dar. Geringfügige Einschränkungen ergeben sich aufgrund des vorhandenen Baumbestands und dessen beschattender Wirkung.

3.8. Naunheim

3.8.1. Am Rabenbaum



Nördlich des Ortskerns des Stadtteils befindet sich das zwischen den Straßen *Am Rabenbaum* und *Schillerstraße* gelegene Potenzialgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 3.793 m² bzw. 0,4 ha. Gemäß dem Regionalplan Mittelhessen 2010 befindet sich das Potenzialgebiet innerhalb eines festgelegten *Vorranggebiets Siedlung Bestand*.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Das Potenzialgebiet befindet sich Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Naunheim Nr. 08 „Am Lotzengraben“, 3. Änderung, welcher für diesen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzt. Aufgrund der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation ergibt sich hinsichtlich einer städtebaulichen Entwicklung ein Planungserfordernis.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Die Grundstücke innerhalb des Potenzialgebiets befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Wetzlar. Die Parzellierung des Gebiets stellt sich als schwach diversifiziert dar.

Topographisch stellt sich das Gebiet als mittelmäßig bis stark bewegt dar und weist eine Osthanglage auf.

Aufgrund der stadträumlich integrierten Lage des Gebiets und dem damit verbundenen Vorhandensein von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in unmittelbarer Nähe, ist ein Anschluss an diese unkompliziert herstellbar.

Potenziale für moderat verdichteten Wohnungsbau ergeben sich nur bedingt. Die umgebende Bebauung ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt Reihenhauseinheiten.

Verkehr

Ein nächstmöglicher Anschluss an das überregionale Fernstraßennetz ist an der Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum an die Bundesstraße 49 in ca. 4 km Entfernung möglich. Bedingt durch den Wegfall der Wetzlarer querenden Hochstraße im Zuge der geplanten Westumfahrung Wetzlars der Bundesstraße 49 wird jedoch perspektivisch ein Anschluss an das Fernstraßennetz nur in weiterer Entfernung erfolgen können. Dieser Umstand betrifft in gleichem Maße die nachfolgend aufgezeigten und erörterten Innenentwicklungspotenziale im Stadtteil Naunheim.

Der nächstmögliche Anschluss an den ÖPNV ist über die in ca. 250 m Entfernung gelegene und damit fußläufig erreichbare Bushaltestelle „Am Schwalbengraben“, welche durch die Buslinie 24 in einem 30-Minuten-Takt und mit Verbindungen zum Wetzlarer Bahnhof sowie in Richtung Lahnau und Gießen bedient wird.

Die Radverkehrsanbindung erfolgt in mittlerer Entfernung zum Potenzialgebiet durch den Lahntalradweg (Route T1 des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar), wenngleich eine Querung der Naunheim südlich umgehenden Landesstraße 3285 notwendig ist. Innerörtlich verläuft der Radverkehr im Mischverkehr mit dem motorisierten Individualverkehr auf den, teils nicht unbeträchtliche Steigungen sowie geringe Breiten aufweisenden, Bestandsstraßen.

Bedingt durch die Lage zwischen bestehenden Straßen, gestaltet sich die verkehrliche Erschließungssituation sehr günstig.

Schutzgut Mensch

Lärmimmissionen durch Verkehrswege ergeben sich einem Umfang von ca. 55 bis 60 dB. Grundsätzlich kann jedoch festgestellt werden, dass der Stadtteil Naunheim aufgrund seiner überwiegenden Südosthanglage und der Nähe zur Bundesautobahn 45 von durch diese induzierte Verkehrsimmissionen in vernehmbarem Umfang betroffen ist.

Aus stadtklimatischen Gesichtspunkten weist der Bereich eine Funktion als Ausgleichsraum und in diesem Zusammenhang eine mittlere Aufenthaltsqualität auf.

Trotz der gegebenen Topographie kann aufgrund der stadträumlich integrierten Lage des Gebiets nicht von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgegangen werden.

Die Grundstücksausrichtung nach Osten bzw. Südosten kann aus wohnqualitativer Sicht hinsichtlich ihrer Besonnungssituation als günstig angesehen werden.

Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen ergeben sich durch einen benachbarten Gewerbebetrieb der optischen Industrie, wenngleich in einem maximal nur geringfügigen Umfang.

Nahversorgungsstrukturen finden sich in ca. 900 m und damit nur bedingt fußläufiger Entfernung am östlichen Ortsrand Naunheims.

Soziale Infrastrukturen befinden sich unmittelbarer Nähe zum Potenzialgebiet: In geringer Entfernung östlich dessen finden sich die Naunheimer Grundschule sowie nördlich dieser, ein Kindergarten. Naherholungsmöglichkeiten zur Naherholung sind im Bereich Ohmbach am nördlichen Ortsrand Naunheims in ca. 250 m Entfernung fußläufig erreichbar.

Aufgrund der Lage des Potenzialgebiets sind keine Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken erkennbar.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes können nicht angenommen werden.

In Bezug auf das Schutzgut Boden ergeben sich gem. des Bodenschutzkonzepts für die Stadt Wetzlar eine geringe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen. Jedoch befindet sich innerhalb des Potenzialgebiets eine großflächige Altablagerung.

Die Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie stellen sich als nur bedingt dar, während die Potenziale zur Nutzung von Geothermie von mittlerem Gehalt sind.

3.8.2. Am Stammler



Nordwestlich des Naunheimer Ortskerns gelegen, finden sich im Bereich zwischen der *Weingartenstraße* und der Straße *In den Treppen* Innenverdichtungspotenziale in einem Flächenumfang von ca. 20.265 m² bzw. 2,0 ha.

Der Regionalplan Mittelhessen trifft für das Potenzialgebiet die Festlegung eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand*.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die betroffenen Grundstücke teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

Teilflächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Naunheim Nr. 08 „Im Lotzengraben“, 2. Änderung gelegen und im Rahmen dessen als öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Weiterhin befinden sich Teilflächen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Die Stadt Wetzlar besitzt im Potenzialgebiet Grundeigentum in einem Umfang von ca. 15 Prozent der Gesamtfläche. Diese umfassen im Wesentlichen vorhandene Wegeparzellen.

Der Bereich weist eine stark diversifizierte Parzellierung und eine heterogene Eigentümerstruktur auf.

Die Topographie weist ein starkes Höhenprofil, Höhenunterschiede von überwiegend 20 bis 25 m und eine Osthanglage auf.

Bedingt durch die herausforderungsvolle Topographie stellt sich der Erschließungsaufwand für Ver- und Entsorgungsinfrastruktur herausforderungsvoll dar.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau ergeben sich aufgrund der in der Umgebung vorzufindenden Bautypologien, welche vornehmlich freistehende Einfamilienhäuser umfasst, lediglich in sehr geringem Umfang.

Verkehr

Der nächstgelegene Anschluss an das überregionale Fernstraßennetz befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung an der Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum der Bundesstraße 49. Aufgrund des mittelfristigen Wegfalls der, Wetzlar querenden, Hochstraßenverbindung wird sich die Entfernung zum Fernstraßennetz jedoch perspektivisch verlängern.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Hermannstraße“ und „Am Schwalbengraben“, welche durch die Buslinie 24 in einem 30-Minuten-Takt und mit Verbindungen zum Wetzlarer Bahnhof sowie in Richtung Lahnau und Gießen bedient werden. Bedingt durch die Topographie des Potenzialgebiets und die damit verbundene, erschwerte Erreichbarkeit der besagten Bushaltestellen, trotz geringer Entfernung (Luftlinie), gestaltet sich die ÖPNV-Anbindung jedoch mittelmäßig.

Hinsichtlich der Radverkehrsanbindung ist in mittlerer Entfernung zum Potenzialgebiet der Lahntalradweg (Route T1 des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar) erreichbar, wenngleich eine Querung der Naunheim südlich umgehenden Landesstraße 3285 notwendig ist. Innerörtlich verläuft der Radverkehr im Mischverkehr mit dem motorisierten Individualverkehr auf den Bestandsstraßen.

Die verkehrliche Erschließung stellt sich aufgrund der sehr stark bewegten Topographie als herausforderungsvoll dar. Die Herstellung der notwendigen verkehrlichen Erschließung ist lediglich in Verlängerung der Straße *Am Stammeler* im Rahmen der vorhandenen, städtischen Wegeparzelle möglich, welche jedoch nur eine geringe Breite aufweist, die keinen Begegnungsverkehr möglich macht.

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ergeben sich gem. Lärmviewer Hessen in einem Umfang von 50 bis 55 dB und damit in einem für eine Wohnnutzung unbedenklichem Ausmaß. In Anbetracht der erwähnten Topographie des Potenzialgebiets, stellt eine Bebauung einen nicht unerheblichen Eingriff in das vorzufindende Landschaftsbild dar, von welchem eine wahrnehmbare Fernwirkung ausgehen könnte.

Aus wohnqualitativer Sicht stellt sich das Gebiet aufgrund der Südosthanglage als günstig dar. Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen wie Gewerbe- und/oder Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund der räumlichen Lage nicht erkennbar.

Bedingt durch die vorhandenen Grünstrukturen kommt dem Potenzialgebiet aus bioklimatischen Gesichtspunkten eine nicht unerhebliche Bedeutung zu. Die Stadtklimaanalyse stellt den Bereich als Ausgleichsraum dar und misst diesem eine mittlere bis hohe Aufenthaltsqualität zu.

Die nächstgelegenen Nahversorgungsstrukturen finden sich im benachbarten innerstädtischen Bezirk Niedergirmes im Bereich Naunheimer Straße/Dammstraße in ca. 800 m Entfernung. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist daher nicht gegeben.

Soziale Infrastrukturen wie Kindergärten, eine Grundschule sowie zwei weiterführende Schulen finden sich in mittlerer Entfernung von ca. 600 m und sind damit bedingt fußläufig erreichbar.

Mit dem Simberg und der Lahnaue sind Naherholungsmöglichkeiten mit Naherholungsfunktionen fußläufig in ca. 300 bis 400 m Entfernung (Luftlinie) erreichbar.

Aufgrund der Lage an einer Anhöhe bestehen keine Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken.

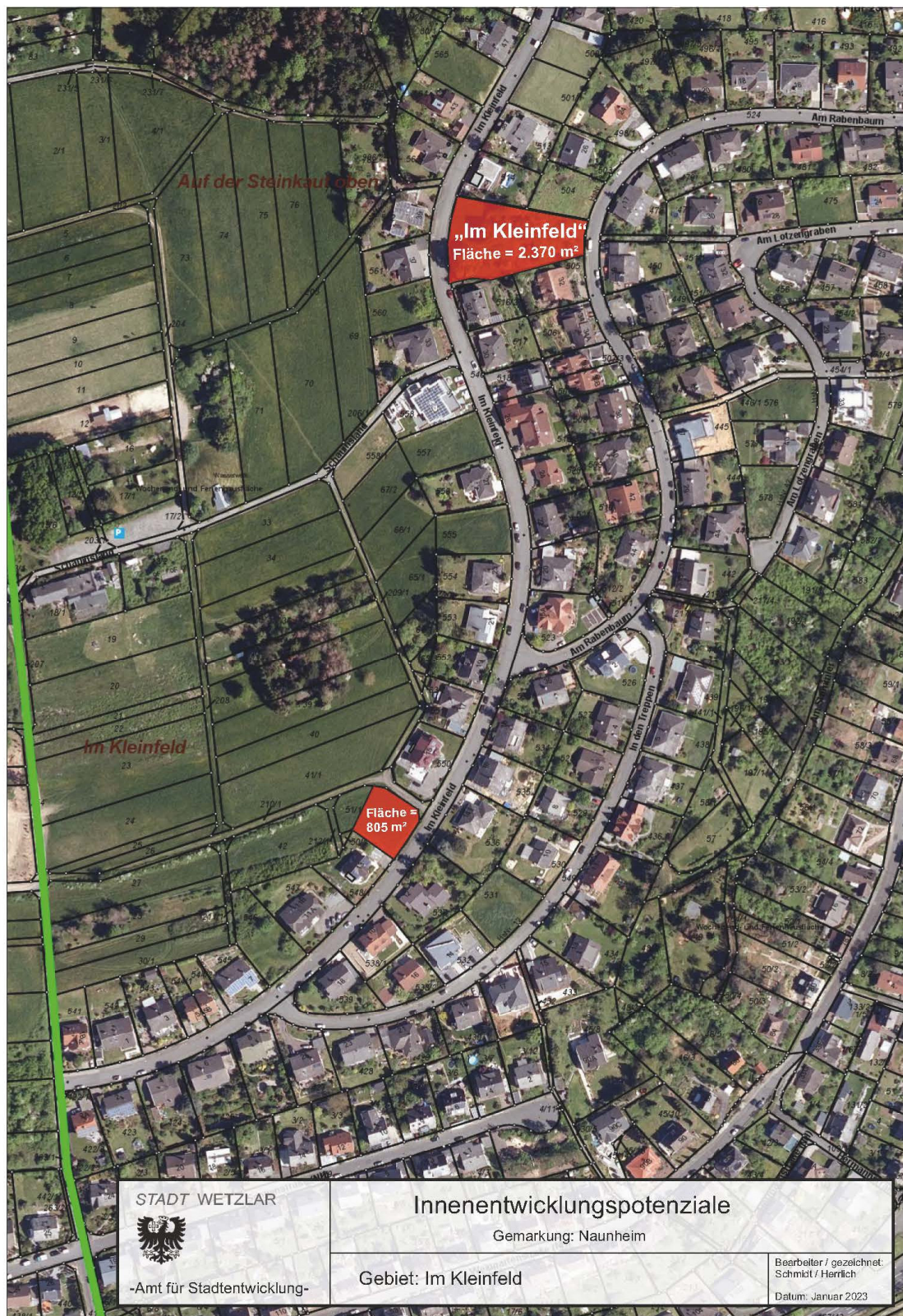
Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes aufgrund einer Lage in einem definierten Schutzgebiet oder aufgrund von Hinweisen geschützter Landschaftsstrukturen sind gem. NaturegViewer des HLNUG nicht erkennbar, wenngleich das Potenzialgebiet einen dichten Baumbewuchs aufweist und in vergangenen Bauleitplanverfahren in der näheren Umgebung die naturschutzfachliche Wertigkeit der vorhandenen Grünstrukturen betont wurde.

Bodenschutzfachlich finden sich im Gebiet Böden, mit einer überwiegend geringen Gesamtbewertung ihrer Bodenfunktionen.

Nutzungspotenziale sind gem. Bohrdaten aus der näheren Umgebung in mittlerem Umfang ausschöpfbar, wohingegen sich das Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie als sehr gering darstellt, wenngleich Gebäudehöhen und -ausrichtungen zu berücksichtigen sind und ggf. zu einer Verbesserung der Bedingungen führen können.

3.8.3. Im Kleinfeld



Zwischen den Straßen *Im Kleinfeld* und *Am Rabenbaum*, sowie südlich davon an der Straße *Im Kleinfeld* um am Osthang des Simbergs, im Norden Naunheims gelegen, finden sich Innenentwicklungspotenziale in einem Umfang von ca. 3.175 m² bzw. 0,3 ha.

Gegenwärtig sind diese als öffentliche Grünfläche genutzt, wenngleich diese aufgrund ihres Bewuchses nur schwer öffentlich zugänglich ist.

Gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 befindet sich die Fläche innerhalb eines festgelegten *Vorranggebiets Siedlung Bestand* gelegen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die Flächen als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar.

Das Potenzialgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Naunheim Nr. 08 „Im Lotzengraben“, 3. Änderung. Dieser setzt die nördliche Teilfläche als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest, wohingegen für die südliche Teilfläche die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ getroffen wird.

Bedingt durch die gegenwärtigen bauleitplanerischen Festsetzungen besteht zur Ermöglichung einer Siedlungsentwicklung die Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans. Zur Gewährleistung einer funktionsfähigen Wegeverbindung zwischen den beiden Straßen *Im Kleinfeld* und *Am Rabenbaum* sollten entsprechende Festsetzungen und Parzellierungen im Falle einer Siedlungsentwicklung unternommen werden.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Das Potenzialgebiet umfasst zwei Flurstücke, welche sich beide im Eigentum der Stadt Wetzlar befindet.

Topographisch stellt sich das Gebiet als stark bewegt dar und weist eine Osthangelage auf.

Anschlüsse an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind unkompliziert an den westlichen und östlichen Begrenzungen des Gebiets herstellbar.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau sind nicht erkennbar. Die umgebende Bebauung ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern. Angesichts der Flächengröße des Potenzialgebiets eignet sich dieses für eine Bebauung mit zwei Einfamilien- oder Doppelhäusern.

Verkehr

Anschluss an das Fernstraßennetz erhält das Potenzialgebiet in ca. 4 km Entfernung über die Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum an die Bundesstraße 49. Aufgrund der geplanten Veränderung der Verkehrsführung besagter Bundesstraße, wird sich die Entfernung des Potenzialgebiets zu einem Fernstraßenanschluss perspektivisch verlängern.

Die nächstmögliche Anbindung an den ÖPNV erfolgt an der ca. 500 m entfernt gelegenen Bushaltestelle „Am Schwalbengraben“, welche halbstündlich durch die Buslinien 24 und 240 bedient wird.

In mittlerer Entfernung zum Potenzialgebiet ist eine Radverkehrsanbindung an den Lahntalradweg (Route T1 des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar) verfügbar, wenngleich eine Querung der Naunheim südlich umgehenden Landesstraße 3285 notwendig ist. Innerörtlich verläuft der Radverkehr im Mischverkehr mit dem motorisierten Individualverkehr auf den Bestandsstraßen und weisen eine bewegte Topographie auf.

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind in nur geringem Umfang erkennbar. Die durchschnittliche Lärmbelastung durch Verkehr beträgt überwiegend unter 55 dB.

Immissionen durch angrenzende bauliche Nutzungen wie Gewerbe- oder Einzelhandelsbetriebe lassen sich nicht identifizieren.

Stadtklimatisch können beide Teilflächen gem. der Stadtklimaanalyse als Ausgleichsräume definiert werden, welche jedoch unterschiedliche Qualitäten aufweisen. Während die nordöstliche Grünfläche zwischen den Straßen Im Kleinfeld und Am Rabenbaum eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist, wird diese im südwestlichen Bereich, unterhalb des Simbergs, als gering eingestuft.

Bedingt durch die integrierte Lage innerhalb der bestehenden Bebauung ist von keinen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auszugehen.

Die Grundstücksausrichtung stellt sich aufgrund der Topographie und der mit ihr verbundenen Osthanglage moderat günstig dar. Dementsprechend ist auch die Besonnungssituation zu beurteilen.

Nahversorgungsstrukturen finden sich nächstgelegenen in nicht fußläufiger Entfernung von ca. 1.000 m im Bereich des Nahversorgungszentrums des benachbarten Stadtbezirks Niedergirmes. Soziale Infrastrukturen in Form einer Grundschule und eines Kindergartens sind in mittlerer fußläufiger Entfernung von ca. 500 m erreichbar.

Naherholungsmöglichkeiten im Bereich des westlich gelegenen Simbergs grenzen unmittelbar an das Potenzialgebiet an.

Von einer Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung ist aufgrund der Höhenlage des Gebiets nicht auszugehen.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind gem. NaturegViewer des HLNUG nicht erkennbar.

Bodenschutzfachlich weist das Gebiet eine überwiegend mittlere, in Teilen geringe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gem. Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar auf. Zu Nutzungspotenzialen für Geothermie kann in Ermangelung vorhandener Bohrdaten aus der näheren Umgebung keine Aussage getroffen werden.

Die Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie gestalten sich aufgrund der Grundstücksausrichtung ungünstig.

3.8.4. Kochsgarten



Im Südwesten des Stadtteils gelegen, befinden sich Innenverdichtungspotenziale im Bereich zwischen der *Wetzlarer Straße* und dem Gewerbegebiet Kochsgarten mit einer Größe von ca. 5.352 m² bzw. 0,5 ha. Gegenwärtig sind diese als rückwärtige Gärten der an der *Wetzlarer Straße* gelegenen Wohngebäude genutzt.

Regionalplanerisch festgelegt ist das Potenzialgebiet gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Siedlung Bestand*.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die Potenzialflächen als Gemischte Bauflächen dar. Diese befinden sich teilweise im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Naunheim Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Im Bereich des abgegrenzten Potenzialgebiets besitzt die Stadt Wetzlar kein Grundeigentum. Die Flächen weisen eine kleinteilige Parzellierung und eine Vielzahl privater Eigentümer, in der Regel die der nördlich an der *Wetzlarer Straße* gelegenen Wohngebäude, auf. Topographisch stellt sich das Gebiet als eben mit einem sehr geringen Gefälle nach Süden dar. Der Erschließungsaufwand kann als mittelhoch eingestuft werden, da ein Anschluss an Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen nicht unmittelbar herstellbar, aber bedingt durch die ebene Topographie unkompliziert herstellbar wäre.

Potenziale für moderat verdichteten Wohnungsbau sind geringfügig vorhanden, wenngleich diese in Kubaturen, Körnungen und Höhenentwicklungen an die bestehende Bebauung an der *Wetzlarer Straße* angepasst werden sollte.

Verkehr

Eine Anbindung an das überregionale Straßennetz ist gegenwärtig über die Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum an die Bundesstraße 49 in ca. 3 km Entfernung gegeben.

Durch die in ca. 150 m Entfernung gelegene Bushaltestelle "Hermannstraße" und die diese bedienenden Buslinien 24 und 240 ist das Potenzialgebiet gut an den ÖPNV angebunden.

In geringer Entfernung zum Potenzialgebiet ist der Lahntalradweg (Route T1 des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar) erreichbar, wenngleich eine Querung der Naunheim südlich umgehenden Landesstraße 3285 notwendig ist.

Die verkehrliche Erschließung weist ungünstige Bedingungen auf: Gegenwärtig verläuft eine nicht ausgebaute und ca. 3,50 m breite, städtische Wegeparzelle entlang der Potenzialflächen bzw. grenzt diese nach Süden hin zum Gewerbegebiet Kochsgarten ab. Ein Ausbau wäre nur in der bestehenden Breite der Wegeparzelle möglich, sodass eine Erschließung eine Einbahnstraßenregelung zwingend erforderlich machen würde.

Schutzgut Mensch

Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm ergeben sich aus der Lage des Potenzialgebiets nahe der Landesstraße 3285, welche für Lärmbelastungen in einem Umfang von 55-60 dB sorgt. Im Falle einer Gebietsentwicklung sind passive Lärmschutzmaßnahmen dennoch in Abhängigkeit vom entstehenden Gebietscharakter zu unternehmen.

Die sind auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Nähe zu gewerblichen Nutzungen, welche unmittelbar südlich an das Potenzialgebiet angrenzen und aufgrund ihres Unternehmenszwecks und Verkehrsaufkommens für hohe Belastungen sorgen.

Bedingt durch die Funktion des Potenzialgebiets als rückwärtige Hausgärten wird dieses im Rahmen der Stadtklimaanalyse als Teil der Siedlungsflächen aufgeführt. Die bioklimatische Situation wird in diesem Bereich mittel bis ungünstig bewertet.

Aufgrund der vorzufindenden Topographie sowie der stadträumlich integrierten Lage sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwartbar.

Ebenjene Topographie sorgt ebenfalls für eine günstige Grundstücksausrichtung und eine daraus resultierende, positive Besonnungssituation.

Nahversorgungsstrukturen befinden sich in einer Entfernung von ca. 750 bis 1000 m, sowohl westlich des Potenzialgebiets, im Stadtbezirk Niedergirmes, als auch östlich im Bereich der *Waldgirmeser Straße*.

Eine Nähe zu sozialen Infrastrukturen ist in bedingter fußläufiger Entfernung gegeben: Sowohl Kindertageseinrichtungen als auch Schulen befinden sich in ca. 500 bis 750 m Entfernung nördlich und westlich des Potenzialgebiets.

Naherholungsmöglichkeiten sind sowohl südlich der Landesstraße 3285 im Bereich der Lahnaue als auch nordwestlich im Bereich des Simbergs in mittlerer fußläufiger Entfernung (Luftlinie) erreichbar.

Hochwasser- und Überschwemmungsgefährdungen bestehen akut nicht, wenngleich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lahn bis auf ca. 100 m an das Potenzialgebiet heranreicht und sich der Bereich innerhalb Risikogebiets gem. Hochwasserrisikomanagement des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) befindet.

Schutzgut Umwelt

Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes bestehen keine Hinweise.

Hinsichtlich des Bodenschutzes weist das Gebiet eine sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gem. Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar auf.

Nutzungspotenziale für Geothermie sind aufgrund der Wärmeleitfähigkeit des Bodens in einem Umfang von 1,79 W/mK nur bedingt günstig. Der überwiegende Teil des Potenzialgebiets wird jedoch hydrogeologisch als ungünstig zur Geothermie-Nutzung eingestuft.

Das Solarkataster Hessen der Landesenergieagentur (LEA) verweist auf keine ungünstigen Bedingungen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie, die bedingt durch die sehr leicht nach Süden abfallende Topographie und je nach Gebäudestellung und Dachausrichtung deutlich verbessert werden können.

3.8.5. Ludwigstraße



Die potenziellen Innenverdichtungsflächen im Südosten des Stadtteils Naunheim mit einer Gesamtfläche von ca. 3.830 m² bzw. 0,4 ha gehörten zu den flächenkleineren Bereichen innerhalb Wetzlars.

Die gegenwärtige Nutzung ist geprägt von rückwärtig zu den Gebäuden entlang der *Wilhelmstraße* gelegenen Hausgärten, welche südlich durch die *Ludwigstraße* begrenzt werden.

Der Regionalplan Mittelhessen legt das Potenzialgebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* fest.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die Potenzialflächen als Gemischte Bauflächen dar. Diese befinden sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Naunheim Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Innerhalb des Potenzialgebiets von ca. 0,4 ha Flächengröße findet sich kein städtisches Grundeigentum. Die Parzellierung des Gebiets stellt sich als stark diversifiziert dar und weist eine heterogene private Eigentümerstruktur auf.

Hinsichtlich seiner Topographie ist das Gebiet von sehr geringen Höhenentwicklungen im Kontext einer leichten Südneigung geprägt.

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Bestand vorhanden, sodass ein Anschluss an diese unkompliziert herstellbar wäre.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau ergeben sich mit Blick auf die umgebende städtebauliche Struktur nur in sehr geringem Umfang. Der Südosten des Stadtteils Naunheim ist überwiegend geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern. Eine moderate Verdichtung könnte im Zusammenhang mit dieser Bautypologie sowie Doppel- und/oder Reihenhäusern erfolgen.

Verkehr

Die nächstgelegene Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz erfolgt gegenwärtig über die Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum der Bundesstraße 49 in ca. 4 km Entfernung.

An den ÖPNV ist das Potenzialgebiet über die Bushaltestelle „Ostendstraße“ in unter 200 m Entfernung angebunden. Die besagte Haltestelle wird in einem 30-Minuten-Takt durch die Buslinien 24 und 240 mit Verbindungen in Richtung des Wetzlarer Bahnhofs sowie nach Lahnau und Gießen bedient.

Die gegenwärtige Radwegeanbindung erfolgt im Mischverkehr auf dem bestehenden Straßennetz. In geringer Entfernung zum Potenzialgebiet ist der Lahntalradweg (Route T1 des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar) erreichbar, wenngleich eine Querung der Naunheim südlich umgehenden Landesstraße 3285 notwendig ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die bestehende Ludwigstraße, welche jedoch aufgrund ihres geringen Straßenquerschnitts nicht für Begegnungsverkehre zwischen PKW ausgelegt ist. Eine Verbreiterung ist aufgrund der komplexen Eigentumsverhältnisse der einzubeziehenden Grundstücke sowie der Bestandsbebauung außerordentlich komplex. Im Zuge einer möglichen Nachverdichtung ist daher eine einbahnige Verkehrsführung notwendig.

Schutzgut Mensch

Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm ergeben sich in moderatem Umfang von ca. 55-60 dB aufgrund der südlich in geringer Entfernung verlaufenden Landesstraße 3285. Einzelne kleine Teilflächen sind von einer größeren Lärmbelastung betroffen. Im Falle einer Gebietsentwicklung sind passive Lärmschutzmaßnahmen dennoch in Abhängigkeit vom entstehenden Gebietscharakter zu unternehmen.

Gem. der Stadtklimaanalyse wird der Bereich aufgrund seiner Charakterisierung als rückwärtige Hausgärten dem besiedelten Bereich zugeordnet und weist vor diesem Hintergrund eine mittlere bioklimatische Situation auf.

Bedingt durch die vorherrschende Topographie kann von keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine mögliche Bebauung ausgegangen werden. Ebendiese, leicht

nach Süden geneigte, Topographie sowie die erzeugt zudem eine günstige Grundstücksausrichtung und Besonnungssituation.

Immissionsbelastungen durch angrenzende Nutzungen sind trotz der unmittelbar südlich der *Ludwigstraße* gelegenen, gewerblichen Nutzung nur moderat vorhanden.

Nahversorgungsstrukturen sind östlich des Potenzialgebiets an der *Waldgirmeser Straße* in geringer fußläufiger Entfernung erreichbar.

Eine Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen ist in fußläufiger Entfernung gegeben: Die Naunheimer Grundschule sowie eine städtische Kindertagesstätte befinden sich in ca. 600 m Entfernung (Luftlinie). Eine private Kindertagesstätte befindet sich unmittelbar an das Potenzialgebiet angrenzend.

Weiterführende Schulen befinden sich hingegen in ca. 1,3 km Entfernung.

Naherholungsmöglichkeiten sind in der südlich der Landesstraße 3285 gelegenen Lahnaue vorhanden, welche einen Erholungswert für den Stadtteil darstellt.

Hochwasser- und Überschwemmungsgefährdungen bestehen in geringem Umfang aufgrund der Lage des Gebiets innerhalb eines Risikogebiets (HQextrem-Überflutungsfläche).

Schutzgut Umwelt

Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Umwelt-, Natur-, Arten-, Klima- und Gewässerschutzes liegen keine Hinweise auf eine Betroffenheit auf den Flächen des Potenzialgebiets vor.

Das Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar weist das Potenzialgebiet als Bereich mit einer sehr hohen Gesamtbewertung der Bodenfunktionen aus.

Potenziale für die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie ergeben sich, je nach Gebäudestellung und Dachausrichtung, aufgrund der vorhandenen Topographie in einem sehr gut nutzbaren Umfang.

Die Wärmeleitfähigkeit des Bodens in einem Umfang von 1,79 W/mK ermöglicht mittelmäßig günstige Nutzungsbedingungen für Geothermie, jedoch werden der überwiegende Teil des Potenzialgebiets hydrogeologisch als ungünstig zur Geothermie-Nutzung eingestuft.

3.8.6. Spießgarten



Im Norden Naunheims gelegen, befindet sich das Potenzialgebiet mit einer Flächengröße von 5.195 m² bzw. 0,5 ha, gelegen zwischen den Straßen Am Spießgarten und Am Schwalbengraben sowie der Goethestraße.

Die Fläche befindet sich innerhalb eines gem. des Regionalplans Mittelhessen 2010 festgelegten *Vorranggebiet Siedlung Bestand*.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt den Bereich als Gemeinbedarfsfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Das Potenzialgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Naunheim Nr. 14 „Am Spießgarten“, welcher eine Fläche für den Gemeinbedarf für sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäude festsetzt. Südlich dieser schließen sich, ebenfalls im Potenzialgebiet gelegen, im Bebauungsplan entsprechend festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Die Grundstücke innerhalb des Potenzialgebiets befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Wetzlar. Die Parzellierung des Gebiets ist geringfügig: Der Bereich umfasst lediglich zwei Flurstücke.

Topographisch stellt sich das Gebiet als mittelmäßig bis stark bewegt dar und weist eine Südosthanglage auf.

Aufgrund der stadträumlich integrierten Lage des Gebiets und dem damit verbundenen Vorhandensein von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in unmittelbarer Nähe, ist ein Anschluss an diese unkompliziert herstellbar.

Potenziele für moderat verdichteten Wohnungsbau ergeben sich in einem moderaten Maße. Aufgrund der unmittelbar nördlich angrenzenden Reihenhausbauung können Potenziale für eine Fortführung einer Bebauung mit diesem Bautyp oder ähnlich dimensionierten Mehrfamilienhäusern bestehen.

Verkehr

Ein nächstmöglicher Anschluss an das überregionale Fernstraßennetz ist an der Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum an die Bundesstraße 49 in ca. 4 km Entfernung möglich. Bedingt durch den Wegfall der Wetzlarer querenden Hochstraße im Zuge der geplanten Westumfahrung Wetzlars der Bundesstraße 49 wird jedoch perspektivisch ein Anschluss an das Fernstraßennetz nur in weiterer Entfernung erfolgen können.

Der nächstmögliche Anschluss an den ÖPNV ist über die in ca. 250 m Entfernung gelegene und damit fußläufig erreichbare Bushaltestelle „Am Schwalbengraben“, welche durch die Buslinien 24 und 240 in einem 30-Minuten-Takt und mit Verbindungen zum Wetzlarer Bahnhof sowie in Richtung Lahnau und Gießen bedient wird.

Die Radverkehrsanbindung erfolgt in mittlerer Entfernung zum Potenzialgebiet durch den Lahntalradweg (Route T1 des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar), wenngleich eine Querung der Naunheim südlich umgehenden Landesstraße 3285 notwendig ist. Innerörtlich verläuft der Radverkehr im Mischverkehr mit dem motorisierten Individualverkehr auf den, teils nicht unbeträchtliche Steigungen sowie geringe Breiten aufweisenden, Bestandsstraßen.

Bedingt durch die Lage an bzw. zwischen bestehenden Straßen, gestaltet sich die verkehrliche Erschließungssituation sehr günstig.

Schutzgut Mensch

Lärmimmissionen durch Verkehrswege ergeben sich einem Umfang von ca. 55 bis 60 dB. Grundsätzlich kann jedoch festgestellt werden, dass der Stadtteil Naunheim aufgrund seiner überwiegenden Südosthanglage und der Nähe zur Bundesautobahn 45 von durch diese induzierte Verkehrsimmissionen in vernehmbarem Umfang betroffen ist.

Trotz der gegebenen Topographie kann aufgrund der stadträumlich integrierten Lage des Gebiets nicht von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgegangen werden.

Hinsichtlich der stadtklimatischen Situation im Potenzialgebiet ist das Potenzialgebiet gem. der Stadtklimaanalyse aufgrund seiner Grün- und Freiraumstruktur als Ausgleichsraum zu definieren, weist jedoch eine geringe Aufenthaltsqualität auf.

Die Grundstücksausrichtung nach Südosten kann aus wohnqualitativer Sicht hinsichtlich ihrer Besonnungssituation als günstig angesehen werden.

Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen ergeben sich durch einen benachbarten Gewerbebetrieb der optischen Industrie, wenngleich in einem maximal nur geringfügigen Umfang.

Nahversorgungsstrukturen finden sich in ca. 900 m und damit nur bedingt fußläufiger Entfernung am östlichen Ortsrand Naunheims.

Soziale Infrastrukturen befinden sich unmittelbarer Nähe zum Potenzialgebiet: Unmittelbar östlich gelegen, finden sich die Naunheimer Grundschule sowie nördlich dieser, ein Kindergarten. Naherholungsmöglichkeiten zur Naherholung sind im Bereich Ohmbach am nördlichen Ortsrand Naunheims in ca. 250 m Entfernung fußläufig erreichbar.

Aufgrund der Lage des Potenzialgebiets sind keine Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken erkennbar.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes können für die im Bebauungsplan Naunheim Nr. 14 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Teilflächen des Potenzialgebiets identifiziert werden.

In Bezug auf das Schutzgut Boden ergibt sich gem. des Bodenschutzkonzepts für die Stadt Wetzlar eine sehr hohe Bewertung der Bodenfunktionen.

Die Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie stellen sich als günstig dar, während die Potenziale zur Nutzung von Geothermie von mittlerem Gehalt sind.

3.8.7. Talstraße



Ebenfalls im Südwesten der Naunheimer Ortslage gelegen, finden sich Potenzialflächen innerhalb eines durch die Straßen *Am Kochsgarten*, *Wetzlarer Straße*, *Talstraße* und *Am Brauhaus* begrenzten Gevierts. Gegenwärtig werden die betroffenen Grundstücke als private Grünflächen genutzt und weisen Anzeichen eines Außenbereichscharakters im Innenbereich auf.

Regionalplanerisch ist das Potenzialgebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand*, gem. Regionalplan Mittelhessen 2010, festgelegt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die Flächen als Gemischte Bauflächen dar. Wie auch schon die beiden vorangegangenen diskutierten Innenentwicklungspotenziale befindet sich auch dieses im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Naunheim Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“.

Städtebauliche und Infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Städtisches Grundeigentum findet sich im Potenzialgebiet in einem äußerst geringen Umfang von ca. 5 Prozent. Die Parzellierung ist stark diversifiziert und die Flächen befinden sich in vielfältigem privatem Eigentum.

Die Topographie gestaltet sich nahezu eben, weist jedoch eine sehr leichte Südneigung auf. Ein mittleres Erschließungserfordernis hinsichtlich zu schaffender Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ergibt sich aus dem nicht im Potenzialgebiet vorhandenen bzw. dieses durchlaufende Leitungsnetz, wenngleich dies aufgrund der gegebenen Topographie und einer relativen Nähe zum Bestandsnetz unkompliziert herstellbar ist.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau sind in einem moderaten Umfang vorhanden. Die stadträumliche Umgebung ist von einer relativ dichten Struktur aus freistehenden Einfamilienhäusern geprägt, welche es im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklung aufzugreifen und ggf. um moderat verdichtete Bautypologien wie Reihen- und/oder Kettenhäuser zu ergänzen gälte.

Verkehr

Die Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz des Potenzialgebiets entspricht derjenigen der beiden vorangegangenen diskutierten Gebiete: Eine Erreichbarkeit ist über die Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum der Bundesstraße 49 in ca. 3 km Entfernung gegeben.

An den ÖPNV ist das Potenzialgebiet über die Bushaltestelle „Am Schwalbengraben“ in unter 200 m Entfernung angebunden. Die besagte Haltestelle wird in einem 30-Minuten-Takt durch die Buslinien 24 und 240 mit Verbindungen in Richtung des Wetzlarer Bahnhofs sowie nach Lahnau und Gießen bedient.

Gleichermaßen wie im Zusammenhang mit den anderen Naunheimer Potenzialgebieten erfolgt die gegenwärtige Radweganbindung im Mischverkehr auf dem bestehenden Straßennetz. Überörtliche Ziele sind über den Lahntalradweg (Route T1 des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar) erreichbar.

Die verkehrliche Erschließung des Potenzialgebiets gestaltet sich aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation der umgebenden Grundstücke und deren Parzellierung herausforderungsvoll. Die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen ist nur unter

Einbezug privater Nachbargrundstücke an den Straßen *Am Kochsgarten* oder *Talstraße* möglich bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung kompliziert.

Schutzgut Mensch

Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm, die das Maß von 55 dB überschreiten, sind nicht erkennbar, sodass eine günstige Lärmbelastungssituation für das Potenzialgebiet angenommen werden kann. Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen sind ggf. in einem mittleren Umfang aufgrund der benachbarten gewerblichen Nutzungen erwartbar.

Aufgrund der vorzufindenden Topographie sowie der stadträumlich integrierten Lage sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwartbar.

Ebenjene Topographie sorgt ebenfalls für eine günstige Grundstücksausrichtung und eine daraus resultierende, positive Besonnungssituation.

Stadtklimatisch erfüllt der Bereich die Funktion eines Ausgleichsraum mit einer geringen Aufenthaltsqualität.

Vorhandene Nahversorgungsstrukturen im Südosten Naunheims sind in mittlerer fußläufiger Entfernung erreichbar. Soziale Infrastrukturen wie die Naunheimer Grundschule sowie zwei Kindertagesstätten finden sich in geringer fußläufiger Entfernung. Gleiches gilt für Naherholungsmöglichkeiten zur Naherholung, welche am Simberg sowie in der Lahnaue zu finden sind.

Hochwasser- und Überschwemmungsgefährdungen bestehen akut nicht, wenngleich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lahn bis auf ca. 100 m an das Potenzialgebiet heranreicht, jedoch durch den Trassenverlauf der Landesstraße 3285 begrenzt wird.

Schutzgut Umwelt

Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Umwelt-, Natur-, Arten-, Klima- und Gewässerschutzes liegen keine Hinweise auf eine Betroffenheit auf den Flächen des Potenzialgebiets vor.

Das Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar weist das Potenzialgebiet als Bereich mit einer sehr hohen Gesamtbewertung der Bodenfunktionen aus.

Nutzungspotenziale für Geothermie sind aufgrund der Wärmeleitfähigkeit des Bodens in einem Umfang von 1,79 W/mK nur bedingt günstig. Der überwiegende Teil des Potenzialgebiets wird jedoch hydrogeologisch als ungünstig zur Geothermie-Nutzung eingestuft. Die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie bietet moderat günstige Potenziale, die jedoch in Abhängigkeit von Gebäudestellungen und Dachausrichtungen, aufgrund der vorhandenen Topographie, steigerungsfähig sein können.

3.9. Niedergirmes

3.9.1. Kleegärten



Innerhalb des im Nordosten des Stadtbezirks Niedergirmes gelegenen Gevierts zwischen *Naunheimer Straße*, *Elisabethenstraße*, *Untergasse* und *Gartenstraße* finden sich Innenentwicklungspotenziale in einem Flächenumfang von ca. 4.756 m² bzw. 0,5 ha.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt das Potenzialgebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* fest. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Gebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Potenzialflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die gegenwärtige Nutzung konzentriert sich auf vereinzelte Freizeitgärten sowie rückwärtige Hausgärten der Bebauung an den o.g. Straßen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der Größe des Potenzialgebiets die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Im Eigentum der Stadt Wetzlar befinden sich Flächenanteile in einem Umfang von lediglich ca. 474 m² und damit ca. 10 Prozent der Gesamtfläche des Potenzialgebiets.

Die Parzellierung und Eigentümerstruktur ist stark ausdifferenziert und weist unterschiedliches privates Flächeneigentum auf.

Die Topographie stellt sich als eben dar. Bedingt durch diese sowie aufgrund der in geringer Entfernung vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen ist der Erschließungsaufwand relativ gering.

Potenziele für verdichteten Wohnungsbau sind lediglich in moderatem Ausmaß vorhanden. Die umgebende Bebauung weist zwar eine signifikante städtebauliche Dichte auf, besteht jedoch primär aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Eine Siedlungsentwicklung, angelehnt diese Bebauungsstruktur, ist daher zu priorisieren.

Verkehr

Ein Anschluss an das Fernstraßennetz ist über die Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum der Bundesstraße 49 in ca. 1,7 km nächstgelegenen gegeben. Perspektivisch wird sich, aufgrund der Verlagerung der Trasse der B 49, die Entfernung zum Fernstraßennetz jedoch verlängern. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt in unmittelbarer Nähe von weniger als 100 m Entfernung über die Bushaltestellen „Naunheimer Straße“, welche durch die städtische Buslinie 12 in einem 20-Minuten-Takt bedient wird, und „Tivoli“, welche vormittags stündlich durch die Buslinie 240 bedient wird.

Eine Radverkehrsanbindung erfolgt über den touristischen Radweg T1 (Lahntalradweg) des Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar und Nebenrouten zu diesem. Die Wegeführung erfolgt auf gemeinsamen oder getrennten Geh- und Radwegen (Route T1) oder im Mischverkehr innerhalb des bestehenden Straßenraums (Nebenrouten).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die städtische Bestandsstraße Kleegärten, welche zur weiteren Erschließung potenzieller Baugrundstücke nach Norden zu verlängern wäre.

Schutzgut Mensch

Immissionen durch Verkehrslärm bewegen sich gem. Lärmviewer Hessen in einem Umfang von durchschnittlich unter 55 dB. Immissionsbelastungen durch angrenzende Nutzungen wie Einzelhandel und Gewerbe sind nicht erkennbar.

Die Grundstücksausrichtung und Besonnungssituation stellen sich bedingt durch die Topographie günstig dar.

Aufgrund der stadträumlich integrierten Lage sind keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes anzunehmen.

Entsprechend den Untersuchungen im Rahmen der Stadtklimaanalyse erfüllt der Bereich die Funktion eines Ausgleichsraums mit einer geringen Aufenthaltsqualität.

Nahversorgungsstrukturen finden sich in ca. 300 m Entfernung und damit guter fußläufiger Erreichbarkeit östlich des Potenzialgebiets im Bereich zwischen *Naunheimer Straße* und *Dammstraße*.

Soziale Infrastrukturen in Form einer Grundschule, einer Kindertagesstätte sowie zweier weiterführender Schulen sind in geringer fußläufiger Entfernung zwischen 250 und 500 m erreichbar.

Eine Nähe zu Naherholungsmöglichkeiten besteht im Rahmen der nördlich des Potenzialgebiets gelegenen Freiräume am Simberg in geringer fußläufiger Entfernung.

Hochwasser- und Überschwemmungsrisiken sind nicht unmittelbar erkennbar.

Schutzgut Umwelt

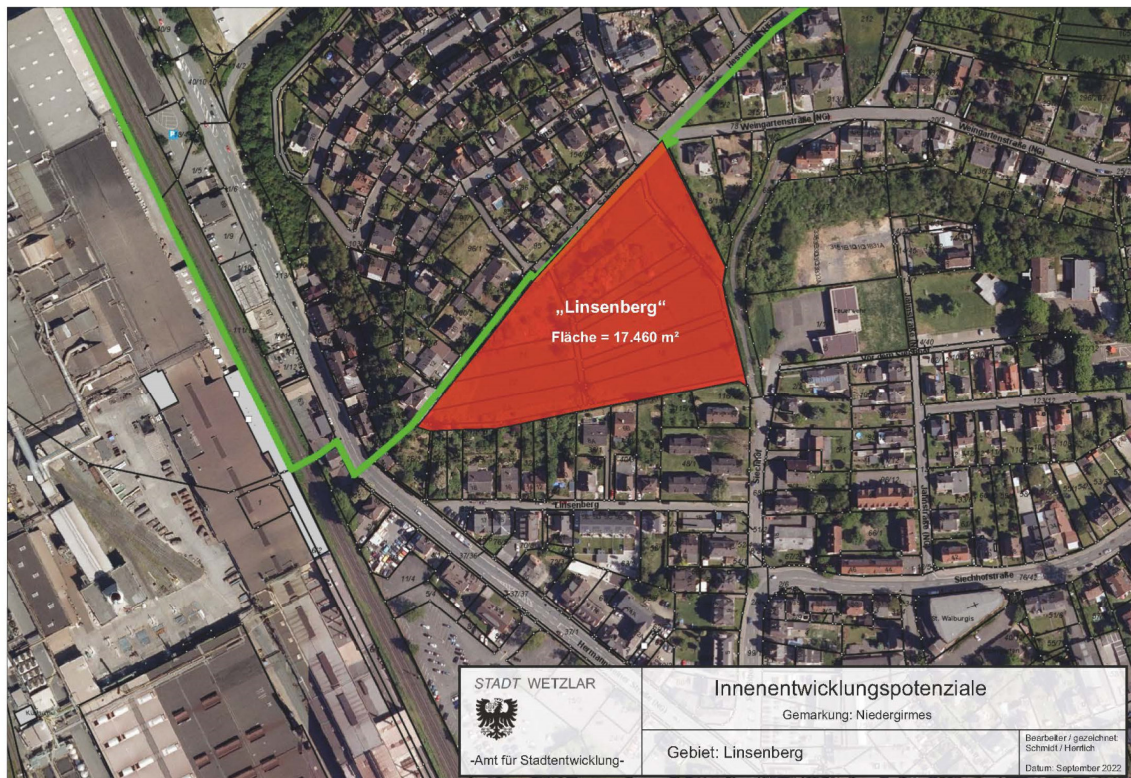
Hinsichtlich der Belange des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes ist nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

Das Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar verweist auf eine sehr hohe Gesamtbewertung der vorhandenen Bodenfunktionen im Potenzialgebiet.

Nutzungspotenziale für Geothermie ergeben sich in vorteilhaftem Umfang, aufgrund der gegebenen, mittleren Wärmeleitfähigkeit des Bodens von 2,08 W/mK.

Für die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie ergeben sich hingegen mittelgroße Potenziale, die je nach Gebäudestellung und Dachausrichtung möglicherweise steigerungsfähig sind.

3.9.2. Linsenberg



Unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Hermannstein, oberhalb der *Hermannsteiner Straße* und unterhalb der *Schanzenstraße* gelegen, finden sich Innenentwicklungspotenziale in einem Umfang von ca. 17.460 m² bzw. 1,7 ha.

Regionalplanerisch ist das Potenzialgebiet gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 innerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Siedlung Bestand gelegen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die Flächen als Grünfläche dar.

Teilflächen des Potenzialgebiets befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 294 "Vor dem Siechhof". Dieser trifft die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche für eine Parzelle, während die übrigen Bereiche innerhalb des Potenzialgebiets als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt sind.

Bedingt durch die planungsrechtlichen Gegebenheiten sowie aufgrund der Größe des Potenzialgebiets ergibt sich die zwingende Notwendigkeit einer Bauleitplanung.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

In städtischem Eigentum befinden sich ca. 8.829 m² und damit ca. 51 Prozent der Gesamtfläche des Potenzialgebiets. Die Parzellierung gestaltet sich moderat diversifiziert. Die Flurstücke befinden sich in Eigentum weniger privater Flächeneigentümer.

Die Topographie stellt sich als durchaus stark bewegt dar und weist eine markante Südhanglage auf. Der Erschließungsaufwand für Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Topographie hoch.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau sind aufgrund der umgebenden, von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägten, Bebauung nicht erkennbar.

Verkehr

Die nächstmögliche Fernstraßenanbindung befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung in Form der Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum der Bundesstraße 49. Aufgrund der Verlagerung der Trasse der B 49 wird sich die Entfernung zum Fernstraßennetz jedoch perspektivisch verlängern. Eine ÖPNV-Anbindung erfolgt in geringer Entfernung von unter 250 m, jedoch nur mittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit über die Bushaltestelle "Linsenberg", welche in einem 20-Minuten-Takt durch die städtische Buslinie 12 sowie stündlich durch die regionale Buslinie 415 bedient wird.

Die Radverkehrsanbindung des Potenzialgebiets erfolgt über die Hauptroute H9 gem. Rad- und Fußverkehrskonzepts der Stadt Wetzlar sowie einer parallel, unmittelbar am östlichen Rand des Gebiets entlang verlaufenden Nebenroute. Die Verkehrsführung erfolgt im Mischverkehr innerhalb des Bestandsstraßennetzes.

Die verkehrliche Erschließung ist mit Anschluss an das bestehende städtische Straßennetz von Norden her möglich, jedoch aufgrund der Topographie nicht unkompliziert.

Schutzgut Mensch

Immissionen durch Verkehrslärm sind in einem Umfang von 50 bis 65 dB messbar. Die Belastung nimmt von Südwest nach Nordost hin ab. Belastungen durch Immissionen angrenzender baulicher Nutzungen sind in einem moderaten Umfang aufgrund der relativen Nähe zu einem Edelstahlwerk zu vermuten.

Hinsichtlich des Stadt- und Landschaftsbildes kann aufgrund der exponierten Hanglage des Gebiets von vorhandenen Beeinträchtigungen ausgegangen werden, wenngleich das Gebiet eine stadträumlich integrierte Lage aufweist.

Die Grundstücksausrichtung und Besonnungssituation sind aufgrund der vorhandenen Südhanglage als günstig einzustufen.

Aus stadtklimatischen Gesichtspunkten stellt der Bereich aufgrund seines Charakters als Grün- und Freifläche einen Ausgleichsraum dar und weist eine sehr geringe bis mittlere Aufenthaltsqualität auf.

Nahversorgungsstrukturen finden sich in nicht fußläufiger Entfernung von mehr als 1.000 m im Umfeld des Wetzlarer Bahnhofs oder am Ostrand des Stadtbezirks Niedergirmes.

Soziale Infrastrukturen sind in geringer fußläufiger Entfernung im Ortskern von Niedergirmes erreichbar.

Naherholungsmöglichkeiten finden sich in fußläufiger Entfernung nordöstlich des Potenzialgebiets, nördlich der Ortslage von Niedergirmes.

Von einer Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung ist aufgrund der Lage des Gebiets nicht auszugehen.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind in erheblichem Umfang erkennbar. Das Potenzialgebiet umfasst Kompensationsflächen, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 294 "Vor dem Siechhof" festgesetzt wurden.

Das Gebiet weist bodenschutzfachlich eine mittlere bis hohe Gesamtbewertung der vorhandenen Bodenfunktionen auf.

Nutzungspotenziale für Geothermie sind in moderatem Umfang vorhanden. Die mittlere Wärmeleitfähigkeit des Bodens beträgt 1,76 W/mK.

Die Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie sind aufgrund der Topographie und Grundstücksausrichtung als sehr groß zu bewerten.

3.9.3. Werkstraße / Hermannsteiner Straße



Im Nordwesten des Stadtbezirks Niedergirmes, zwischen Werkstraße und Hermannsteiner Straße sowie der Eisenbahnstrecke Gießen-Siegen gelegen, finden sich Innenentwicklungspotenziale in einem Flächenumfang von ca. 10.300 m² bzw. 1,0 ha.

Gegenwärtig werden die identifizierten Flächen als Stellplätze für Mitarbeitende des benachbarten, jenseits der Eisenbahnstrecke gelegenen, Edelstahlwerks genutzt.

Gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 befindet sich das Potenzialgebiet innerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Siedlung Bestand sowie eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen gelegen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die Fläche teilweise als Gemischte Baufläche, teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Immissionsschutzgrün" dar. Das Potenzialgebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Aufgrund der Flächengröße sowie insbesondere immissionsschutzfachlicher Aufgabenstellungen besteht das Erfordernis einer Planaufstellung, welche ggf. im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Innerhalb des Potenzialgebiets befinden sich keine Flächen im Eigentum der Stadt Wetzlar. Die Parzellierung stellt sich als moderat diversifiziert dar, jedoch befinden sich alle betroffenen Flurstücke im Eigentum eines privaten Eigentümers.

Topographisch stellt sich das Gebiet als plane Fläche dar. Dadurch bedingt, sowie aufgrund vorhandener Leitungsinfrastruktur in unmittelbarer Nähe, gestaltet sich der Erschließungsaufwand für Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sehr gering.

Potenziele für verdichteten Wohnungsbau sind aufgrund der Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung in hohem Maße vorhanden. Eine verdichtete, gemischt genutzte Bebauung (Wohnen und Gewerbe) mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden ist aufgrund der umgebenden Bebauung möglich.

Verkehr

Der nächstmögliche Anschluss an das überregionale Fernstraßennetz findet sich in ca. 1,5 km Entfernung an der Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum der Bundesstraße 49. Im Zuge der geplanten Neutrassierung ebenjener Bundesstraße wird sich die Entfernung zum Fernstraßennetz perspektivisch jedoch verlängern.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt in unmittelbarer Nähe von unter 250 m Entfernung über die Bushaltestelle "Linsenberg", welche in einem 20-Minuten-Takt durch die städtische Buslinie 12 sowie darüber hinaus stündlich durch die regionale Buslinie 415 bedient wird.

Eine attraktive Radverkehrsanbindung des Gebiets ist über die Hauptroute H9 gem. Rad- und Fußverkehrskonzept der Stadt Wetzlar gegeben. Die Verkehrsführung erfolgt im Mischverkehr innerhalb des bestehenden Straßenraums, teilweise mit Angeboten im Seitenraum.

Die verkehrliche Erschließung bzw. Anbindung an die *Hermannsteiner Straße* ist aufgrund der gegenwärtigen Nutzung als Parkplatz gegeben.

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ergeben sich in erheblichem Maße von 65 bis 70 dB aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Eisenbahnstrecke Gießen-Siegen sowie der *Hermannsteiner Straße*, welche eine der Hauptaussfallstraßen Wetzlars in Richtung Norden darstellt. Gleichmaßen ist der Bereich von erheblichen Immissionsbelastungen angrenzender baulicher Nutzungen geprägt, die sich aus der Nachbarschaft zu einem Edelstahlwerk ergeben.

Das Potenzialgebiet stellt gem. der Stadtklimaanalyse einen Teil des Siedlungsraums dar. Die bioklimatische Situation ist aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung als ungünstig zu bewerten. Im Zuge einer möglichen städtebaulichen Entwicklung sind jedoch im Sinne der Klimaanpassung Möglichkeiten zur Optimierung des ungünstigen Status quo gegeben.

Bedingt durch die nicht vorhandene topographische Bewegtheit sowie aufgrund der stadträumlich integrierten Lage des Potenzialgebiets ist nicht von Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes auszugehen.

Die Grundstücksausrichtung bzw. Besonnungssituation stellt sich aufgrund der moderaten Südwestausrichtung des Gebiets günstig dar.

Nahversorgungsstrukturen finden sich in nicht fußläufiger Entfernung von über 1.000 m im Bereich des Nahversorgungszentrums im Osten von Niedergirmes oder im Bereich des Wetzlarer Bahnhofs.

Eine Nähe zu sozialen Infrastrukturen in fußläufiger Entfernung zwischen 250 und 500 m ist aufgrund entsprechender Angebote innerhalb des Stadtbezirks Niedergirmes gegeben.

Naherholungsmöglichkeiten finden sich in mittlerer fußläufiger Entfernung im Bereich der früheren Steinbrucharlagen nördlich von Niedergirmes.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken sind aufgrund der Lage innerhalb eines Risikogebiets (HQextrem-Überflutungsfläche) in geringem bis mittlerem Umfang gegeben.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind nicht erkennbar.

Hinsichtlich des Bodenschutzes werden im Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar keine Aussagen zur Gesamtbewertung der vorhandenen Bodenfunktionen aufgrund der Vollversiegelung der Fläche getroffen.

Nutzungspotenziale für Geothermie sind in einem gut nutzbaren Umfang vorhanden. Die mittlere Wärmeleitfähigkeit des Bodens kann mit einem Wert von 2,01 W/mK beziffert werden.

Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie sind ebenfalls in günstigem Umfang gegeben, wenngleich die Gebäudestellungen und Dachausrichtungen Berücksichtigung finden müssen, um eine endgültige Potenzialabschätzung unternehmen zu können.

3.9.4. Wiesenborn



Im Osten des Stadtbezirks finden sich im Bereich Wiesenborn, zwischen *Naunheimer Straße*, *Dammstraße*, *Gartenstraße* und *Untergasse* Innenentwicklungspotenziale in einem Umfang

von ca. 57.185 m² bzw. 5,7 ha. Das Gebiet stellt die größte, zusammenhängende Potenzialfläche im Wetzlarer Stadtgebiet dar.

Die gegenwärtigen Nutzungen umfassen Freizeitgärten, welche insbesondere für die örtliche Bevölkerung in Niedergirmes bedeutende Naherholungsfunktionen bieten.

Dennoch weist das Gebiet den Charakter einer Arrondierungsfläche zur Abrundung der Niedergirmeser Ortslage auf. Eine Siedlungsentwicklung würde die zwischen dem Ortskern und dem östlich angrenzenden Nahversorgungszentrum entstandene, städtebauliche Lücke füllen. Angesichts der vorhandenen Freizeitgärten sollte eine mögliche städtebauliche Entwicklung diese Nutzungen berücksichtigen. Entweder im Zuge einer Schaffung von alternativen Standorten oder der Integration in eine städtebauliche Konzeption. Darüber hinaus sind die Stellplätze im östlichen Bereich des Potenzialgebiets, welche der benachbarten Werner-von-Siemens-Schule sowie der August-Bebel-Schule als Parkplätze dienen, zu berücksichtigen und alternative Standorte oder bauliche Lösungen im Rahmen einer städtebaulichen Konzeption zu finden.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt das Gebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft fest, welches sich innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug sowie eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen befindet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt die Flächen teilweise als geplante Wohnbaufläche sowie teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dar und umfasst ebenfalls einen Teil einer Fläche für den Gemeinbedarf.

Teile des Potenzialgebiets befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 300 "Kleingärten Wiesenborn", 1. Änderung, welcher private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Dauerkleingärten" und "Streuobstwiesen" sowie in Teilgebieten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Parkplatz festsetzt.

Einzelne Parzellen im Osten des Potenzialgebiets befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 405 "Nahversorgungszentrum Naunheimer Straße / Dammstraße", welcher die betroffenen Flächen als öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festsetzt.

Der nördliche Teilbereich des Potenzialgebiets, zur *Naunheimer Straße* hin, befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Aufgrund der gegenwärtigen bauleitplanerischen Darstellungen und Festsetzungen, sowie insbesondere seiner Größe, besteht im Zusammenhang mit einer möglichen städtebaulichen Entwicklung das Erfordernis einer Planaufstellung.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

In städtischem Eigentum befinden sich ca. 35.915 m² und damit ca. 64 Prozent der Gesamtfläche des Potenzialgebiets. Die Parzellierung ist stark diversifiziert und weist eine hohe Eigentümeranzahl auf.

Topographisch stellt sich das Gebiet als eine nahezu plane Fläche dar, die eine leichte Südneigung aufweist.

Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind teilweise gegeben und aufgrund der Topographie unkompliziert herstellbar.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau sind in erheblichem Umfang vorhanden. Die nähere Umgebung ist von einer signifikanten städtebaulichen Dichte geprägt und weist zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser auf. Diese Bautypologien könnten auch im Potenzialgebiet zur Anwendung kommen und somit zu einer urbanen Siedlungsstruktur beitragen, die in diesem Bereich denkbar erscheint.

Verkehr

Die Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz erfolgt nächstmöglich in ca. 2,5 km Entfernung über die Anschlussstelle Wetzlar-Zentrum und damit an die Bundesstraße 49. Im Zuge der geplanten Neutrassierung der B 49 wird sich die Entfernung zum Fernstraßennetz jedoch perspektivisch vergrößern.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Potenzialgebiet über die in ca. 200 m Entfernung befindlichen Bushaltestellen "Werner-von-Siemens-Schule", welche halbstündlich durch die Buslinie 24 bedient wird, sowie "Simberg" und "Tivoli", welche durch die Buslinie 240 vormittags stündlich bedient werden, angebunden. Beide Buslinien stellen Verbindungen zum Wetzlarer Bahnhof sowie in Richtung Lahnau und Gießen her.

Die Radverkehrsanbindung erfolgt über die touristische Route T1 (Lahntalradweg) gem. Rad- und Fußverkehrskonzept der Stadt Wetzlar sowie parallel dazu verlaufende Nebenrouten. Die Verkehrsführung erfolgt jeweils teilweise im Mischverkehr innerhalb des bestehenden Straßenraums sowie auf Wirtschaftswegen und auf, vom Straßenraum getrennten, Geh- und Radwegen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sind potenzielle Anschlusspunkte an das städtische Straßennetz an mehreren Stellen gegeben.

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ergeben sich in moderatem Umfang, von im Mittel ca. 55 bis 60 dB. In zentralen Bereichen des Potenzialgebiets sind Lärmimmissionen von unter 55 dB, in den Randbereichen im Norden und Süden, zur *Dammstraße* und *Naunheimer Straße* hin, jedoch Werte bis zu 65 dB möglich.

Immissionsbelastungen durch angrenzende bauliche Nutzungen sind insbesondere aufgrund des östlich angrenzenden Nahversorgungszentrums sowie einer Waschanlage in moderatem Umfang vorhanden.

Stadtklimatisch stellt sich das Potenzialgebiet aufgrund der vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen als Ausgleichsraum dar, welcher eine geringe bzw. in Teilen eine mittlere Aufenthaltsqualität aufweist.

Aufgrund der geringen Südhangneigung und angesichts der stadträumlich integrierten Lage des Gebiets ist nicht von einer Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes auszugehen. Die Grundstücksausrichtung und Besonnungssituation kann vor dem Hintergrund der Topographie als sehr günstig eingeschätzt werden.

Eine Nähe zu Nahversorgungsstrukturen ist aufgrund des unmittelbar östlich angrenzenden Nahversorgungszentrums, welches zwei großflächige Einzelhandelsmärkte umfasst, gegeben.

Soziale Infrastrukturen finden sich hingegen in mittlerer fußläufiger Entfernung im Ortskern von Niedergirmes. Lediglich zwei weiterführende Schulen sind in geringer Entfernung fußläufig erreichbar.

Naherholungsmöglichkeiten finden sich in geringer Entfernung in der südlich gelegenen Lahnaue sowie nördlich des Potenzialgebiets im Bereich Schauinsland bzw. am Simberg.

Hinsichtlich der Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung ergibt sich für die südlichen zwei Drittel der Potenzialgebietsfläche eine mögliche Gefährdung und daraus resultierende planerische und bauliche Restriktionen aufgrund der Lage innerhalb eines Risikogebiets (HQ100-Überflutungsfläche).

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind nicht erkennbar, wenngleich aufgrund der Freizeitgartennutzung Bepflanzungen in einem nicht unerheblichen Ausmaß vorhanden sind.

Hinsichtlich des Bodenschutzes weist das Gebiet eine mittlere bis hohe Gesamtbewertung der vorhandenen Bodenfunktionen auf.

Zwei kleine Teilflächen sind als Altstandorte gekennzeichnet.

Nutzungspotenziale für Geothermie ergeben sich in einem als positiv zu bewertenden Umfang. Die Böden in der Umgebung des Potenzialgebiets weisen eine mittlere Wärmeleitfähigkeit von 2,08 W/mK auf.

Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie sind ebenfalls in einem hohen Maße gegeben. Je nach Gebäudeausrichtung und Dachstellung können diese Potenziale ggf. noch effektiver ausgeschöpft werden.

3.9.5. Willy-Brandt-Platz / Bahnhof Wetzlar



Westlich des Wetzlarer Bahnhofs, im Bereich zwischen *Bahnhofstraße* und *Bannstraße* sowie der Eisenbahnstrecke Gießen-Koblenz und der Bundesstraße 49 können Innenentwicklungspotenziale im Umfang von ca. 24.552 m² bzw. 2,5 ha identifiziert werden. Gegenwärtig wird das Gebiet vornehmlich als Verkehrsfläche, einerseits durch die Bundesstraße 49 und andererseits durch die Bahnhofsbrücke bzw. deren Zufahrten genutzt. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 trifft für die Flächen teilweise die Festlegung eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand*. Für den Trassenverlauf der Bundesstraße 49 wird die Festlegung *Bundesfernstraße mindestens vierstreifig Bestand* getroffen. Das Potenzialgebiet befindet sich darüber hinaus innerhalb eines festgelegten *Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen*.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt den Bereich zwischen *Willy-Brandt-Platz* und Bahnhofsbrücke als Gemischte Baufläche dar. Das bislang durch das Wetzlarer Zollamt genutzte Grundstück ist hingegen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Verwaltungsgebäude" dargestellt. Die bestehenden Verkehrsanlagen stellt der Flächennutzungsplan als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Autobahn oder autobahnähnliche Straße Bestand" dar.

Die zwischen Bahnanlagen, Bannstraße, Bahnhofstraße und der Bahnhofsbrücke gelegenen Flächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 288 "Bahnhof Wetzlar", 3. Änderung. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet

(MK) für die unmittelbar an der *Bahnhofstraße* zum *Willy-Brandt-Platz* hin gelegenen Flächen fest. Die unter der Bundesstraße 49 gelegenen Flächen sind als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bedingung für eine städtebauliche Entwicklung im Bereich des Wetzlarer Bahnhofs bzw. am *Willy-Brandt-Platz* ist die anstehende verkehrliche Neuordnung in diesem Gebiet, welche sich aus dem geplanten Wegfall der als Hochstraße geführten Bundesstraße 49 sowie dem notwendigen Neubau der Bahnhofsbrücke ergibt. Die sich aus diesen Veränderungen ergebenden, erheblichen Potenziale für eine städtebauliche Weiterentwicklung sind sinnvollerweise im Rahmen einer Planaufstellung oder -änderung zu regeln.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Städtisches Grundeigentum innerhalb des Potenzialgebiets umfasst eine Fläche von ca. 8.630 m² und damit ca. 35 Prozent der Gesamtfläche.

Die Parzellierung ist kleinteilig, die Grundstücke befinden sich jedoch in der Hand weniger privater Eigentümer.

Bedingt durch die stadträumlich integrierte Lage und dem damit verbundenen Vorhandensein entsprechender Infrastrukturen, stellt sich der Erschließungsaufwand für Versorgungsinfrastrukturen (Elektrizität, Gas, Wasser, Kanal) unkompliziert dar.

Das Gebiet stellt eine plane Fläche dar und weist somit hinsichtlich der topographischen Gegebenheiten sehr gute Bedingungen für eine Bebaubarkeit auf.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau sind aufgrund der Lage des Potenzialgebiets innerhalb eines hochverdichteten Bereichs in großem Umfang gegeben. Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner Lage für gemischte Nutzung, die sowohl Wohnen als auch Gewerbe umfasst.

Verkehr

Bedingung für eine städtebauliche Entwicklung des Potenzialgebiets ist der Wegfall der Hochstraße der Bundesstraße 49 ab dem Jahr 2027. Eine Anbindung an das überörtliche Fernstraßennetz ist dennoch weiterhin in geringer Entfernung von ca. 1,5 km über die zu schaffenden Stadtzubringer in westlicher und östlicher Richtung gegeben.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt in unmittelbarer Nähe über den Wetzlarer Bahnhof und dort vorhandene Verbindungen des Regional- und Fernverkehrs sowie über den an diesen angeschlossenen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), welcher durch alle städtischen Buslinien sowie diverse regionale Busverbindungen bedient wird.

Hinsichtlich der Radwegeverbindungen ist das Potenzialgebiet gem. Rad- und Fußverkehrskonzept der Stadt Wetzlar an die Hauptrouten H2, H9 und H10 sowie die touristische Route T1 (Lahntalradweg) und von diesen abzweigende Nebenrouten

angebunden. Die Verkehrsführung erfolgt überwiegend im Mischverkehr mit Angeboten im Seitenraum sowie teilweise im Zuge eigenständig geführter gemeinsamer Geh- und Radwege. Die verkehrliche Erschließung ist aufgrund vorhandener Anschlüsse an das städtische Straßennetz unkompliziert herstellbar bzw. erfolgt bereits gegenwärtig über dieses.

Schutzgut Mensch

Das Potenzialgebiet weist ebene Flächen auf und ist damit hinsichtlich der Grundstücksausrichtung und Besonnung als positiv zu bewerten.

Aufgrund der stadträumlich integrierten Lage und des hohen Verdichtungsgrads in der Umgebung sowie die vorhandene Topographie kann von keinen negativen Wirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild ausgegangen werden.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ergeben sich auch nach Wegfall der Hochstraße der Bundesstraße 49 durch die benachbarten Bahnanlagen bzw. den Bahnhof sowie durch den auch zukünftig bedeutenden Knoten *Gloelstraße / Bannstraße / Hermannsteiner Straße*.

Eine Immissionsbelastung durch angrenzende bauliche Nutzungen ergibt sich insbesondere durch im Bahnhofsumfeld konzentriert vorhandene Einzelhandels- und Gewerbenutzungen.

Die bioklimatische Situation im Potenzialgebiet wird gem. der Stadtklimaanalyse als überwiegend ungünstig, in Teilen sehr ungünstig und mittelmäßig bewertet. Die hängt nicht zuletzt mit der gegenwärtigen, nahezu vollständigen Versiegelung im Kontext der bestehenden Verkehrsflächen zusammen.

Bedingt durch diese ist jedoch eine große Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen gegeben.

Soziale Infrastrukturen in Form von zwei Kindergärten befinden sich in ca. 800 bis 1.000 m Entfernung in der Altstadt und in Niedergirmes sowie zukünftig in der Neustadt im Bereich des *Karl-Kellner-Rings*. Sowohl Grundschulen als auch weiterführende Schulangebote finden sich in mind. 1.400 m Entfernung. Die nächstgelegenen Naherholungsangebote befinden sich in der Garbenheimer Lahnaue und damit in ca. 1.000 m Entfernung.

Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiken ergeben sich nicht unmittelbar. Das Potenzialgebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgelegten Überschwemmungsgebiets, jedoch innerhalb eines Risikogebiets (HQextrem-Überflutungsfläche) gem. Hochwasserrisikomanagement des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Klima-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind nicht erkennbar.

Gem. Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar weist das Potenzialgebiet eine sehr hohe Gesamtbewertung der vorhandenen Bodenfunktionen auf. Teilflächen sind darüber hinaus als Altstandorte gekennzeichnet. Im Bereich des Altarms der Dill bzw. des ehem. Schleusenkanals befindet sich zudem eine Altablagerung.

Nutzungspotenziale für Geothermie ergeben sich lediglich in geringem Umfang. Die Böden in der Umgebung des Potenzialgebiets weisen eine mittlere Wärmeleitfähigkeit von 1,45 W/mK auf. Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie sind als moderat zu bewerten. Je nach Gebäudeausrichtung und Dachstellung können diese Potenziale jedoch deutlich effektiver ausgeschöpft werden.

3.10. Steindorf

3.10.1. Mitten im Grund



Das Potenzialgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Steindorf, südlich der *Oberdorfstraße* und der *Jahnstraße* gelegen und weist eine Gesamtfläche von ca. 48.455 m² bzw. 4,8 ha auf.

Gegenwärtig werden die Flächen landwirtschaftlich sowie als Freizeitgärten, private Hausgärten und als Spielplatz genutzt.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist den Bereich als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* aus und verortet ihn innerhalb eines *Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen*.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Potenzialgebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Überwiegend ist das Potenzialgebiet nicht im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne gelegen. Lediglich die teilweise mit Wohngebäuden bebauten Flächen entlang der *Jahnstraße* befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Steindorf Nr. 04 „Heuwiese“.

Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen

Innerhalb des Potenzialgebiets befinden Grundstücke in städtischem Eigentum in einem Umfang von ca. 10.655 m² und somit ca. 22 Prozent der Gesamtfläche.

Die Parzellierung ist kleinteilig und weist eine große Anzahl privater Eigentümer auf.

Topographisch ist das Gebiet durch eine leichte Nordhanglage geprägt, die bedingt durch die topographischen Gegebenheiten entlang der *Jahnstraße* sowie die südlich bzw. südöstlich angrenzenden Waldgebiete die Wirkung einer Kessellage entfaltet.

Aufgrund vorhandener Erschließungsinfrastruktur, insbesondere für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung stellt sich der Erschließungsaufwand als gering dar.

Potenziale für verdichteten Wohnungsbau ergeben sich aufgrund der umgebenden städtebaulichen Struktur, die durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt ist, lediglich in geringem Umfang.

Verkehr

Eine verkehrliche Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt nächstmöglich in ca. 5,8 km Entfernung über die Anschlussstelle Wetzlar-Dalheim an die Bundesstraßen 49 und 277, über welche die Bundesautobahnen 480 und 45 in kurzer Entfernung erreichbar sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die zwei, in weniger als 250 m Luftlinie entfernt gelegene Bushaltestellen "Jahnstraße" und "Friedhof", welche stündlich durch die städtische Buslinie 10 bedient werden und Verbindungen in die Wetzlarer Innenstadt und zum dortigen Bahnhof ermöglicht.

Gemäß des städtischen Rad- und Fußverkehrskonzepts ist das Potenzialgebiet an die identifizierte Hauptroute H8 sowie an diese angeschlossene Nebenrouten angebunden. Die Verkehrsführung erfolgt überwiegend im Mischverkehr mit dem motorisierten Individualverkehr bzw. wird durch Angebote im Seitenraum ergänzt.

Die verkehrliche Erschließung ist gegenwärtig von mittlerer Qualität und erfolgt über teilweise asphaltierte und landwirtschaftlichen Verkehren dienenden Wege, die im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung des Potenzialgebiets ausgebaut werden müssten.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der vorhandenen Topographie und der sich aus den benachbarten topographischen Gegebenheiten ergebenden Kessellage ergeben sich ungünstige Verhältnisse hinsichtlich der Grundstücksausrichtung bzw. Besonnung und damit in Bezug auf die Wohnqualität. Diese Umstände erzeugen jedoch keine negativen Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Bedingt durch die fehlende Nähe zu verkehrsreichen Straßen sind keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm erkennbar. Ebenfalls finden sich in der Umgebung keine immissionsintensiven baulichen Nutzungen, sodass auch hier von keiner Beeinträchtigung ausgegangen werden kann. Aus bioklimatischer Sicht kommen die unbebauten Flächen im Potenzialgebiet gem. der Stadtklimaanalyse die Funktion einer Ausgleichsfläche zu, die eine überwiegend geringe Aufenthaltsqualität aufweist. Die bebauten Flächen weisen eine mittlere bioklimatische Funktion auf.

Nahversorgungsstrukturen finden sich in über 1.000 m Entfernung (Luftlinie) im benachbarten innerstädtischen Stadtbezirk Westend und somit nicht in der unmittelbaren Umgebung des Potenzialgebiets. Soziale Infrastrukturen in Form eines Kindergartens und einer Grundschule befinden sich in ca. 250 bzw. 600 m Entfernung.

Naherholungsmöglichkeiten sind aufgrund der Ortsrandlage des Potenzialgebiets in unmittelbarer Umgebung vorhanden und in kurzer Distanz erreichbar.

Eine Hochwasser- und Überschwemmungsgefährdung ist aufgrund der fehlenden Nähe zu wasserreichen Fließgewässern und ausgewiesenen Schutzgebieten nicht erkennbar.

Schutzgut Umwelt

Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes sind im überwiegenden Teil des Potenzialgebiets nicht erkennbar. Lediglich für Teilflächen im Nordosten liegen Hinweise auf gesetzlich geschützte Gehölzstrukturen vor. Im südlichen Bereich ist das Bachbett des Kreuzbachs, welcher hier streckenweise nicht verrohrt ist, zu berücksichtigen.

Das Bodenschutzkonzept für die Stadt Wetzlar weist die Gesamtheit der vorhandenen Bodenfunktionen im Potenzialgebiet mit einer sehr hohen Bewertung aus.

Bedingt durch die beschriebene Topographie ergeben sich lediglich sehr geringe Nutzungspotenziale für Photovoltaik und Solarthermie auf den Potenzialflächen, wohingegen mit einer mittleren Wärmeleitfähigkeit des Bodens in der näheren Umgebung von 1,88 W/mK ein mittleres Potenzial für die Nutzung von Geothermie möglich ist.

4. Baulücken

Auf der räumlichen Betrachtungsebene der Stadtbezirke der Kernstadt sowie der Stadtteile werden nachfolgend die in Wetzlar vorhandenen Baulücken beschrieben sowie kartographisch und tabellarisch dargestellt.

Die aufgeführten Daten haben die Funktion eines Baulückenkatasters, welches öffentlich den Umfang und die Lage vorhandener Baulücken transparent darstellen soll.

4.1. Kernstadt

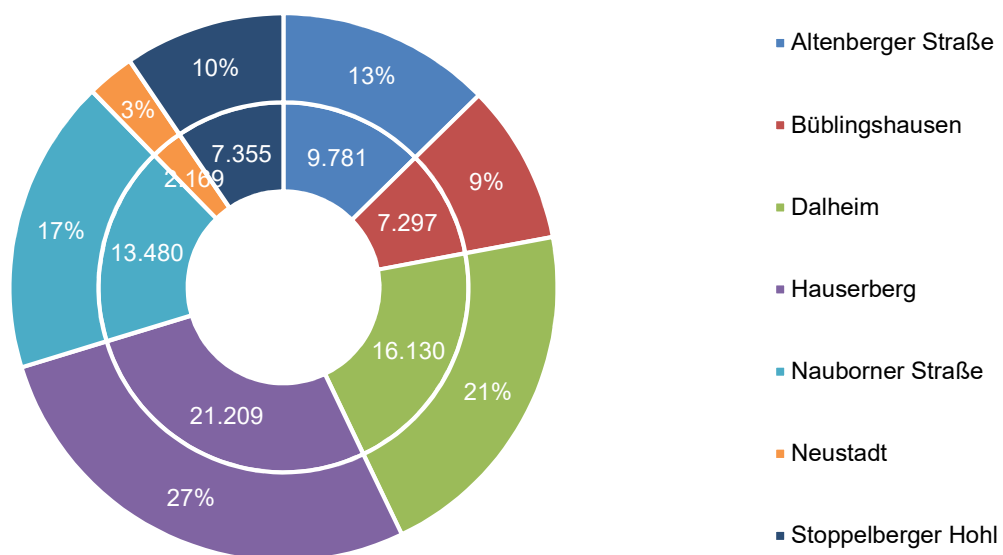
Die Wetzlarer Kernstadt umfasst in der folgenden Analyse vorhandener Baulücken die Gemarkung Wetzlar sowie die räumlich-funktional der Kernstadt zugeordneten Flure im Bereich Blankenfeld der Gemarkung Garbenheim.

Innerhalb der Kernstadt finden sich 86 Baulücken, welche eine Gesamtfläche von ca. 82.300 m² bzw. ca. 8,2 ha umfassen.

Flächenanteilig findet sich mit einer Gesamtfläche von ca. 26.088 m² der überwiegende Anteil der vorhandenen Baulücken innerhalb des Stadtbezirks Hauserberg, was ca. 32 Prozent der insgesamt Fläche an vorhandenen Baulücken entspricht.

Der geringste Flächenumfang an Baulücken befindet sich im Stadtbezirk Neustadt und umfasst ca. 2.169 m² bzw. ca. 3 Prozent der insgesamt Fläche an vorhandenen Baulücken.

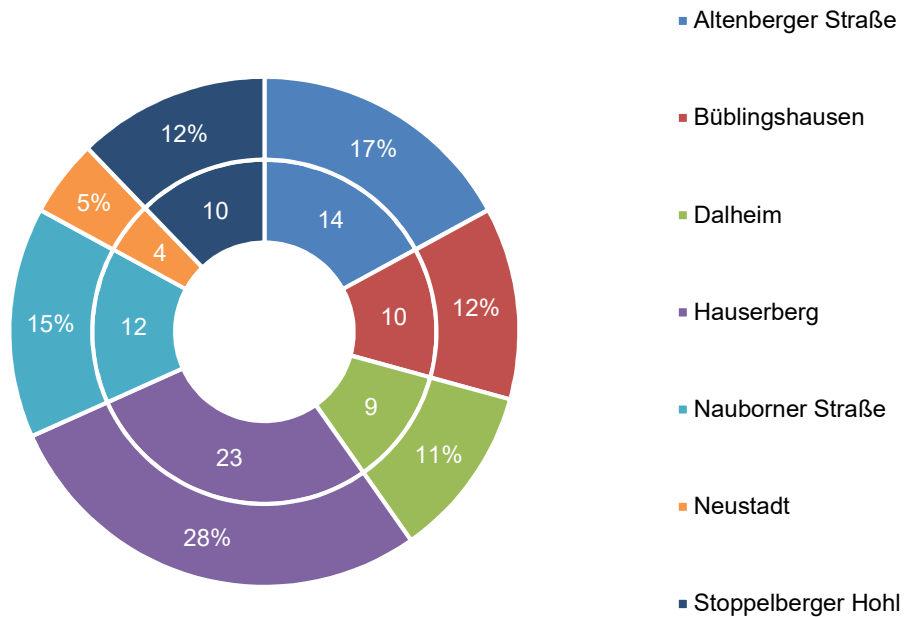
Gesamtfläche der Baulücken in den Stadtbezirken der Kernstadt



Stand: 28.10.2024

Hinsichtlich der Anzahl der identifizierten Baulücken ergibt sich bezogen auf die einzelnen Stadtbezirke der Kernstadt ein leicht differenzierteres Bild: Zwar überwiegt auch bezogen auf die Anzahl das Nachverdichtungspotenzial durch die Aktivierung von Baulücken im Stadtbezirk Hauserberg, jedoch können gegenüber einer rein flächenmäßigen Betrachtung Verschiebungen insbesondere in den Stadtbezirken Altenberger Straße und Dalheim beobachtet werden.

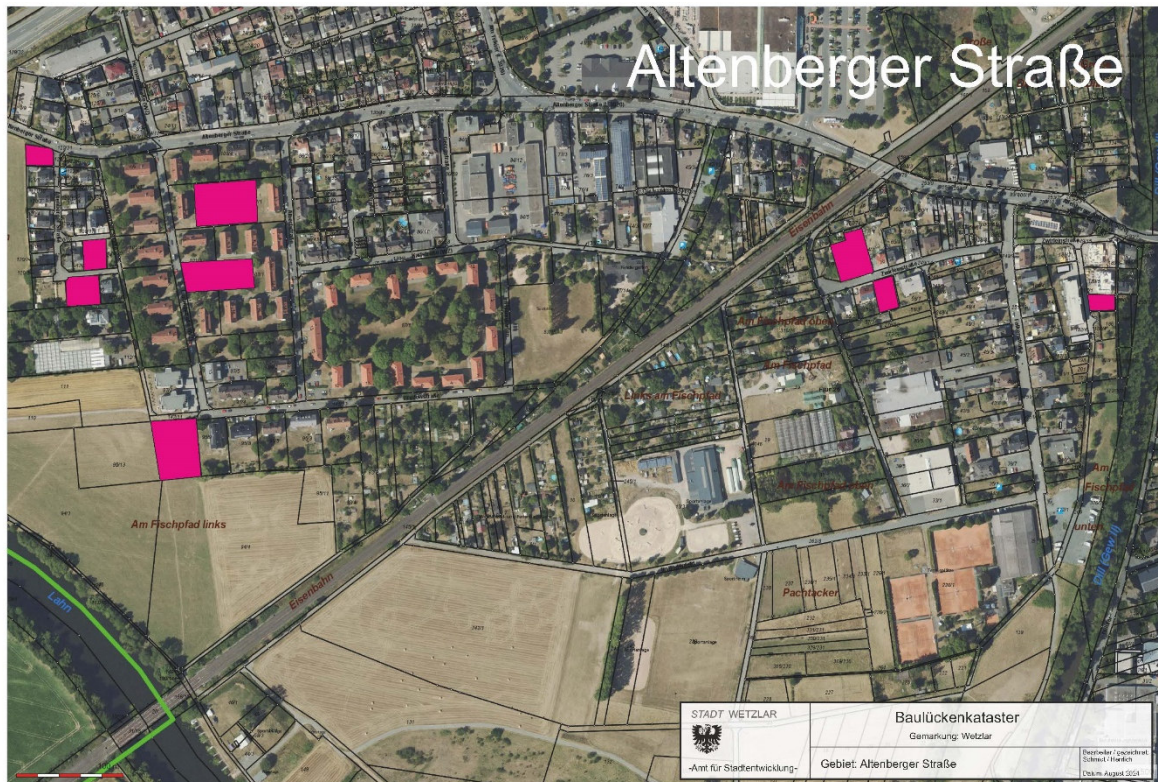
Anzahl der Baulücken in den Stadtbezirken der Kernstadt



Stand: 28.10.2024

In der Analyse nicht berücksichtigt sind die Stadtbezirke Altstadt, Silhöfer Aue/Westend und Dillfeld. Erstere sind aufgrund ihrer Bebauungsstruktur hinsichtlich potenzieller Baulücken ausgeschöpft bzw. sind keine solchen erkennbar, während der Stadtbezirk Dillfeld aufgrund seiner gewerblichen Prägung und den entsprechenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, keine Wohnbebauung zulässt.

4.1.1. Altenberger Straße



Die im Stadtbezirk Altenberger Straße gelegenen Baulücken befinden sich überwiegend im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 291 „Wohnpark Lahngärten“, welcher eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,6 festsetzt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse und eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Eine nennenswerte Zahl von Baulücken innerhalb des Stadtbezirks befinden sich zudem im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 295 „Zwirleinstraße/Falkenstraße“, welcher eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie zwei Vollgeschosse festsetzt. Weitere Baulücken befinden sich im unbeplanten Innenbereich und sind gem. § 34 BauGB im Einzelfall hinsichtlich ihres Einfügens in die umgebende Bebauung planungsrechtlich zu beurteilen.

Die in den Geltungsbereichen der beiden genannten Bebauungspläne gelegenen Baulücken eignen sich vorwiegend für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern.

4.1.2. Büblingshausen



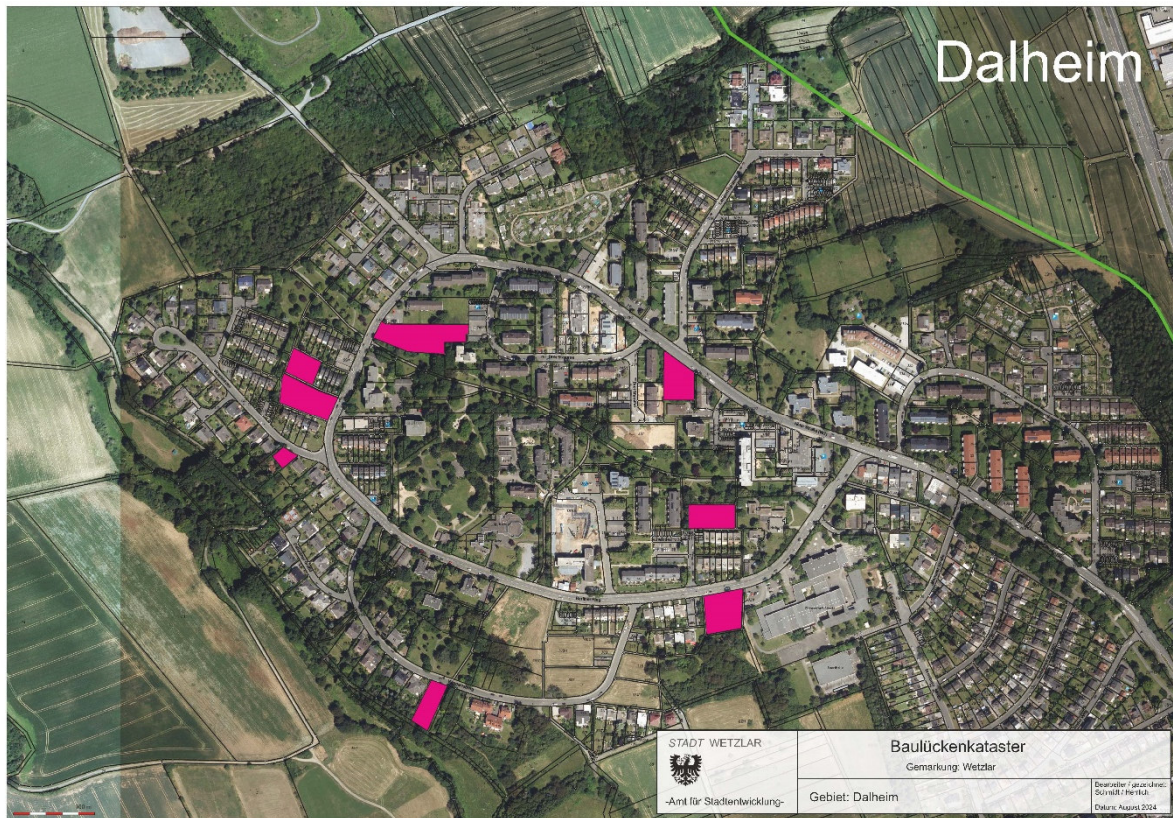
Im Stadtbezirk Büblingshausen können Baulücken innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Wetzlar Nr. 220 „Büblingshausen“, 4. Änderung sowie

Wetzlar Nr. 271 „Blankenfeld“, 4. Änderung und Wetzlar Nr. 293 „Rasselberg“ identifiziert werden. Ersterer setzt für die in seinem Geltungsbereich gelegene Baulücke eine Grundflächenzahl 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 sowie ein bis zwei Vollgeschosse fest.

Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 271 setzt für den Bereich der in seinem Geltungsbereich vorhandenen Baulücken eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,5 und ein zulässiges Vollgeschoss wie auch eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern fest. Im Bebauungsplan Wetzlar Nr. 293 sind als Maße der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Die in Büblingshausen identifizierten Baulücken eignen sich aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen in den jeweils gültigen Bebauungsplänen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern.

4.1.3. Dalheim

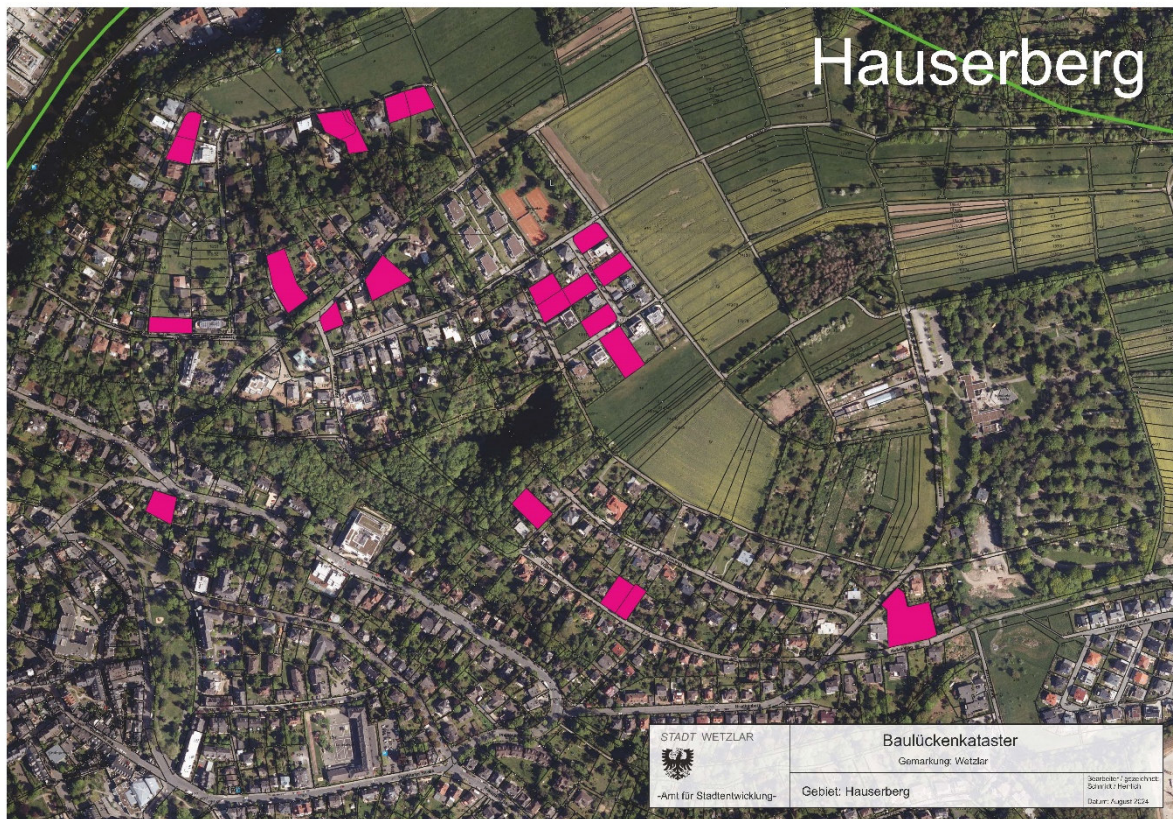


Im Stadtbezirk Dalheim können Baulücken auf neun Grundstücken identifiziert werden. Diese befinden sich allesamt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 213 „Dalheim“, 4. Änderung, der u.a. vor dem Hintergrund der im Zuge der Erstellung des Rahmenplans "Sozialer Zusammenhalt (früher: Soziale Stadt) Wetzlar Dalheim/Altenberger Straße" unternommenen Analyse von Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenzialen im Programmgebiet der Städtebauförderung aufgestellt wurde.

Für die Baulücken im Bereich des *Berliner Rings*, westlich der Heilig Geist-Kirche sowie westlich der Eichendorffschule und ebenfalls für die im Bereich der *Hohen Straße* gelegene Baulücke setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,9 bzw. 1,0 sowie drei zulässige Vollgeschosse fest. Beide Baulücken eignen sich aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Die Festsetzungen für die in der Straße *Wingertsberg* sowie im westlichen Bereich des *Berliner Rings* vorhandenen Baulücken umfassen eine Grundflächenzahl 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie zwei zulässige Vollgeschosse. Im Rahmen dieser besteht eine Eignung für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäusern mit jeweils max. 50 m Fassadenlänge.

Für eine Einfamilienhausbebauung eignet sich lediglich die Baulücke in der Straße *Wachhecke*, für welche der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 bei einem zulässigen Vollgeschoss festsetzt.

4.1.4. Hauserberg



In keinem anderen Stadtbezirk der Kernstadt können mit einer Gesamtzahl von 23 so viele Baulücken identifiziert werden wie im Bereich des Hauserbergs.

Der überwiegende Teil dieser befindet sich in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Wetzlar Nr. 205 "Lerchenweg", Wetzlar Nr. 250 "Haarbachstraße", Wetzlar Nr. 263 "Am Deutschherrenberg" und Wetzlar Nr. 297 "Am Lahnberg" sowie dessen 1. Änderung.

Für den Bereich entlang der Straße *Vogelsang* setzt der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 205 eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie zwei zulässige Vollgeschosse fest. Entlang des *Lerchenwegs* und der zwischen beiden Straßen verlaufenden Stichstraße sowie im Bereich zwischen *Brückenborn* und *Gießler Weg* sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 sowie ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 250 gelegene Baulücke setzt dieser eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei zwei zulässigen Vollgeschossen fest.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 263 können drei Baulücken identifiziert werden. Dieser setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie zwei zulässige Vollgeschosse fest.

Sechs Baulücken befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 297 sowie eine weitere im Geltungsbereich dessen 1. Änderung. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie zwei zulässige Vollgeschosse fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 297 enthält die Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 bei weiterhin zwei zulässigen Vollgeschossen.

Weitere wenige Baulücken befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich gem. § 34 BauGB danach, inwieweit diese sich in ihre nähere Umgebung einfügen. Dies kann nur im Einzelfall geprüft werden.

Auf Grundlage der städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Planungsrechts kann von einer Eignung der identifizierten Baulücken für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in einem moderaten, maximal zweigeschossigen Umfang ausgegangen werden.

4.1.5. Nauborner Straße



Die innerhalb des Stadtbezirks Nauborner Straße identifizierten Baulücken befinden sich in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Wetzlar Nr. 243 "Ludwig-Erk-

Straße", 1. Änderung sowie Wetzlar Nr. 247 "Grüner Weg" und Wetzlar Nr. 259 "Nauborner Straße", 2. Änderung. Weitere Baulücken liegen im unbeplanten Innenbereich und sind planungsrechtlich im Einzelfall nach § 34 BauGB zu beurteilen. Insgesamt befinden sich 12 Baulücken innerhalb des Stadtbezirks.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 243 gelegenen Baulücken setzt dieser eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 sowie zwei zulässige Vollgeschosse fest. Ähnliche Festsetzungen trifft der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 247, setzt jedoch eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Die Baulücken in beiden Geltungsbereichen eignen sich für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Wetzlar Nr. 259 trifft für die in seinem Geltungsbereich gelegene Baulücke die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 als Höchstgrenze bei drei zulässigen Vollgeschossen und ermöglicht somit eine Mehrfamilienhausbebauung.

Weitere Baulücken befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich gem. § 34 BauGB danach, inwieweit diese sich in ihre nähere Umgebung einfügen. Dies kann nur im Einzelfall geprüft werden.

4.1.6. Neustadt



Im Stadtbezirk Neustadt können vier Baulücken identifiziert werden. Diese befinden sich sowohl im unbeplanten Innenbereich als auch im Geltungsbereich des rechtskräftigen

Bebauungsplans Wetzlar Nr. 233 "Sophienstraße, Seibertstraße, Brettschneiderstraße und Waldschmidtstraße", 1. Änderung.

Dieser setzt in den Bereichen, in denen Baulücken identifiziert werden konnten, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie zwei zulässige Vollgeschosse fest.

Aufgrund der Festsetzungen eignen sich die vorhandenen Baulücken für eine Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern mit geringer Grundfläche.

Weitere Baulücken befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Vorhaben sind demzufolge gem. § 34 BauGB hinsichtlich ihres Einfügens in die nähere Umgebung im Einzelfall zu beurteilen und auf Zulässigkeit zu prüfen.

4.1.7. Stoppelberger Hohl



Innerhalb des Stadtbezirks Stoppelberger Hohl finden sich zehn identifizierbare Baulücken, die sich überwiegend im unbeplanten Innenbereich befinden.

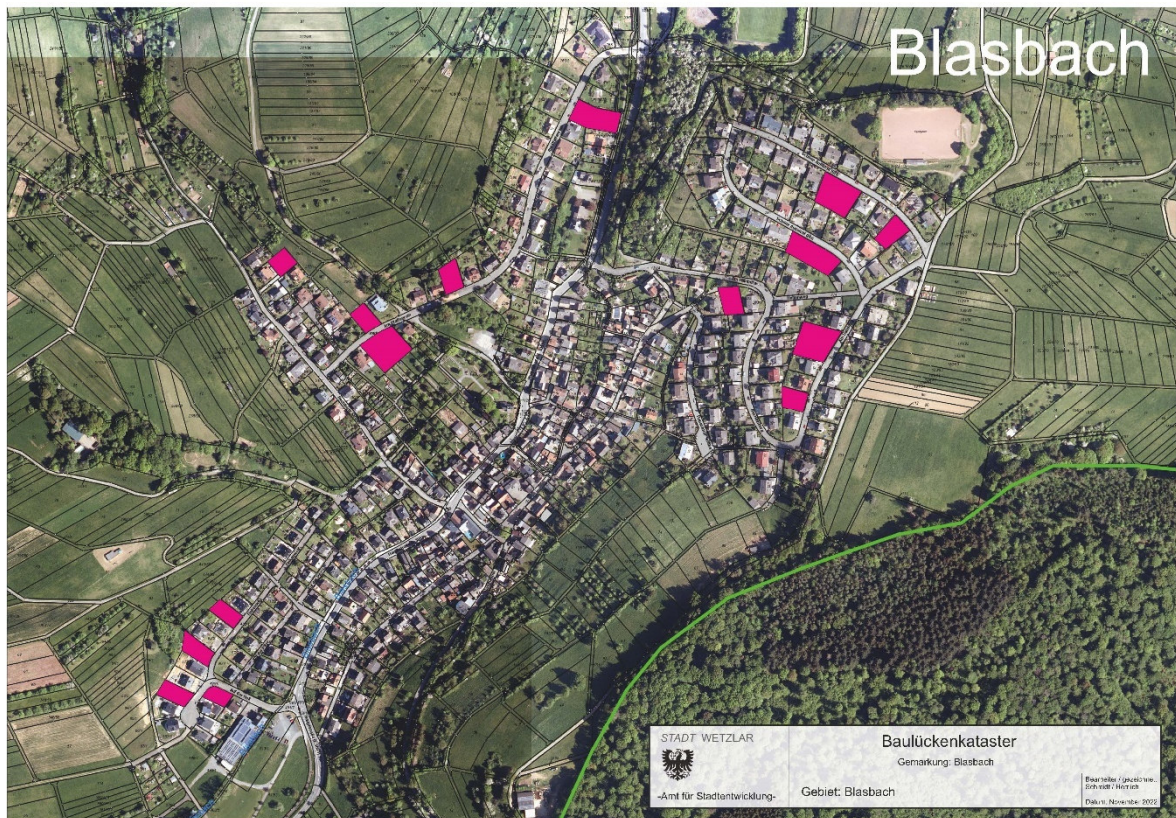
Wenige weitere Baulücken befinden sich innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Wetzlar Nr. 245 "Merianstraße" und Wetzlar Nr. 252 "Alemannenweg".

Ersterer setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 sowie ein zulässiges Vollgeschoss fest, während zweiterer eine Grundflächenzahl von 0,4 bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 und zwei zulässige Vollgeschosse festsetzt.

Die Baulücken in beiden Geltungsbereichen eignen sich aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der stark bewegten Topographie und der umgebenden städtebaulichen Struktur für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Weitere Baulücken befinden sich im unbeplanten Innenbereich und sind gem. § 34 BauGB im Einzelfall entsprechend ihres Einfügens in die umgebende Bebauung planungsrechtlich zu beurteilen.

4.2. Blasbach



Im nördlichsten Wetzlarer Stadtteil befinden sich 20 Baulücken mit einer Gesamtflächengröße von ca. 16.379 m² bzw. 1,6 ha. Überwiegend befinden sich diese im Osten des Stadtteils, im Bereich der Straßen *Am Hainberg* und *Schöne Aussicht* und somit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Blasbach Nr. 02 „Auf dem Hainberg“, 1. Änderung. Weitere Baulücken befinden sich im Nordwesten des Stadtteils, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Blasbach Nr. 05 „Brachwies – Schinderskaul“, 1. Änderung sowie im Südwesten Blasbachs, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Blasbach Nr. 03 „Auf der Hell“, 1. Änderung. Zwei identifizierte Baulücken finden sich im unbeplanten Innenbereich. Vorhaben auf diesen sind nach § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. In Anbetracht der vorzufindenden Bebauungsstrukturen, in die sich die identifizierten Baulücken einreihen oder die durch die Festsetzungen der jeweils rechtskräftigen Bebauungspläne konzeptionell abzuleiten sind, eignen sich die Baulücken zur Nachverdichtung mit freistehenden Einfamilienhäusern. In den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Blasbach Nr. 02 und Blasbach Nr. 05 sind diese überwiegend in ein- bis eineinhalbgeschossiger Bauweise zu errichten, in Teilgebieten des letzteren sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Blasbach Nr. 03 sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Die im unbeplanten Innenbereich aufzufindenden Baulücken haben sich hinsichtlich ihrer Maße der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung einzufügen, was nur anhand des konkreten Einzelfalls geprüft werden kann.

4.3. Dutenhofen



In einem Gesamtflächenumfang von 44.048 m² bzw. 4,4 ha konnten im Stadtteil Dutenhofen 75 Baulücken identifiziert werden. Überwiegend befinden sich diese im Süden der Ortslage, in

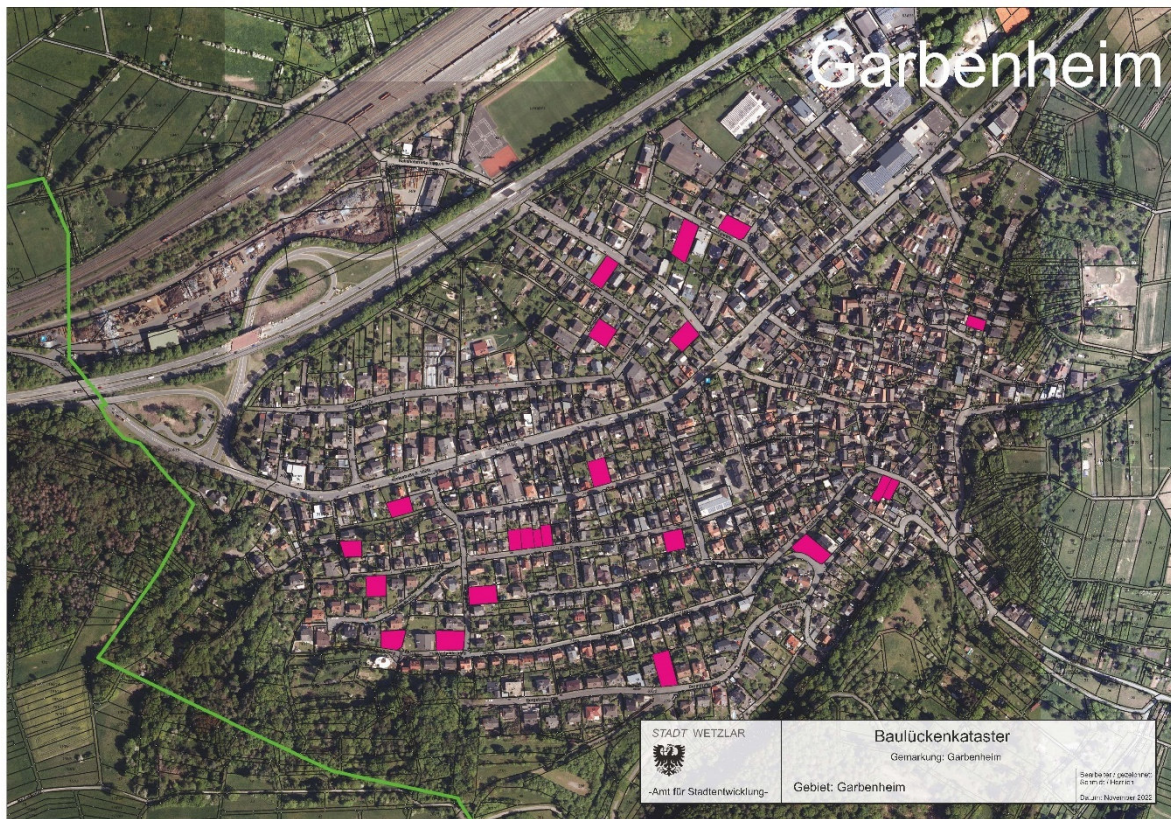
den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Dutenhofen Nr. 12 „Am Bornstück“ sowie Dutenhofen Nr. 16 "Johannisacker". Einen geringen Umfang machen die in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Dutenhofen Nr. 02 „Auf dem Kronberg und in der Stehbachshohl“ sowie Dutenhofen Nr. 03/04 „Am langen Morgen und Struth-Leimkaut“, 1. Änderung und Dutenhofen Nr. 07 „Am Rotacker“ gelegenen Baulücken aus.

Weitere Baulücken im Norden und Osten des Gebietes befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Dortige Vorhaben sind nach § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Dutenhofen Nr. 12 ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern mit maximal einem Vollgeschoss, westlich der Straße *Bachmorgen* möglich. Östlich dieser sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen planungsrechtlich zulässig. Eine ebensolche Festsetzung trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Dutenhofen Nr. 03/04, 1. Änderung sowie der rechtskräftige Bebauungsplans Dutenhofen Nr. 02.

Die übrigen in Dutenhofen identifizierten Baulücken befinden sich hingegen im unbeplanten Innenbereich. Eine mögliche Bebauung dieser hat sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich ihres Maßes der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung städtebaulich einzufügen. Eine Beurteilung dessen kann nur anhand des konkreten Einzelfalls geschehen.

4.4. Garbenheim



Der Stadtteil Garbenheim weist hinsichtlich der vorhandenen Baulücken 23 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 12.631 m² bzw. 1,3 ha auf. Diese befinden sich überwiegend im unbeplanten Innenbereich der Ortslage sowie im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Garbenheim Nr. 05 "Nördlich und südlich der Hessenstraße". Vereinzelte Baulücken im Norden und Westen des Stadtteils befinden sich im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Garbenheim Nr. 02 "Im Raubach" sowie Garbenheim Nr. 03 "Wacholderberg/Münchberg" und Garbenheim Nr. 06 "Mehlstück".

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Garbenheim Nr. 02 sind Gebäude in offener Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Gleiches gilt für den Bereich südlich der Straße *Philippswonne* im Geltungsbereich des Bebauungsplans Garbenheim Nr. 06. Eine ein- bzw. eineinhalbgeschossige Bebauung ist hingegen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Garbenheim Nr. 06 sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Garbenheim Nr. 03 zulässig. In allen Bebauungsplänen ist zudem eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die im unbeplanten Innenbereich der Garbenheimer Ortslage gelegenen Baulücken sind planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB und damit hinsichtlich ihres Einfügens in die umgebende Bebauung zu beurteilen. Eine Prüfung kann nur anhand des konkreten Einzelfalls erfolgen.

Insgesamt eignen sich die in Garbenheim vorhandenen Baulücken daher primär für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser.

4.5. Hermannstein



Baulücken im Stadtteil Hermannstein finden sich in einem Flächenumfang von insgesamt ca. 45.702 m² bzw. 4,6 ha, verteilt auf 71 aus planungsrechtlicher Sicht bebaubare Grundstücke.

Mehrheitlich befinden sich diese im Nordosten des Stadtteils, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Hermannstein Nr. 13 „Am Rotenberg“. Weitere Baulücken befinden sich in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Hermannstein Nr. 01 "In der Falter", 1. Änderung, Hermannstein Nr. 02 "Rotenbergsweg", 1. Änderung, Hermannstein Nr. 03 "Großaltenstädter Straße", 2. Änderung sowie Hermannstein Nr. 04 "Am Schieferacker", 1. Änderung und Hermannstein Nr. 19 "Am Rotenberg II".

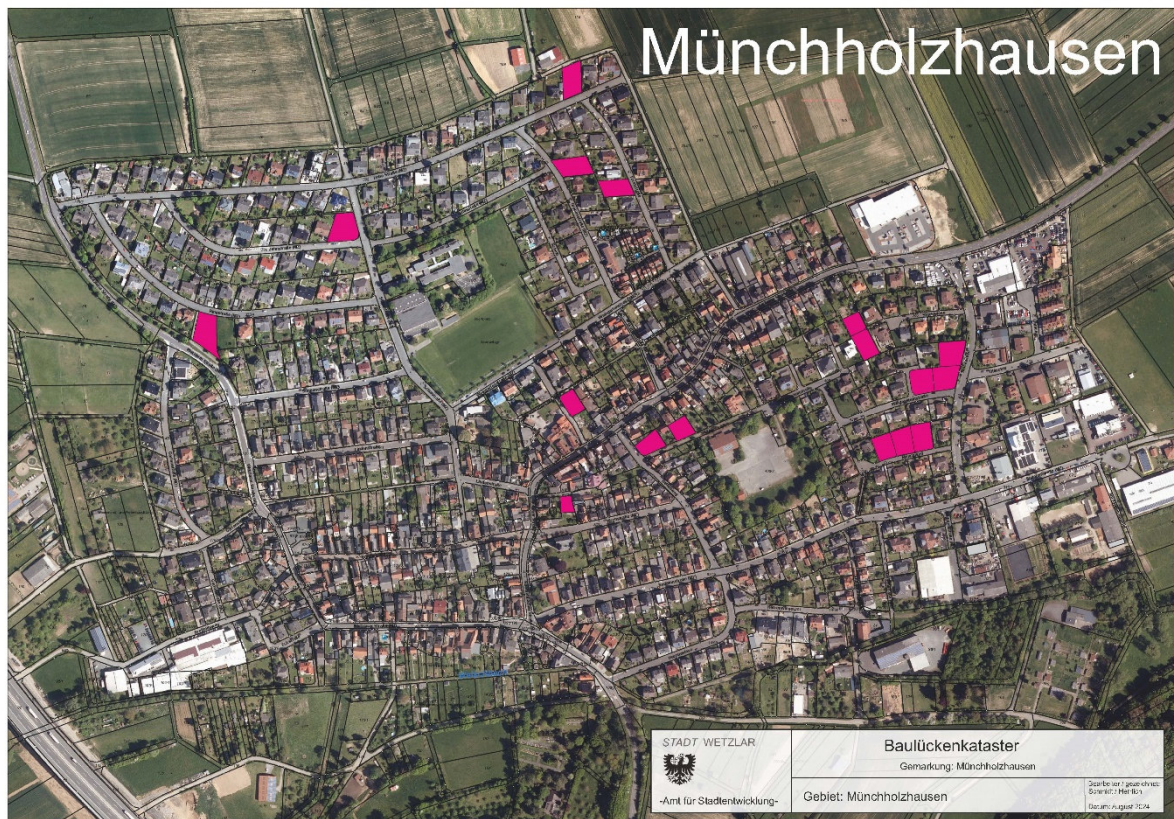
Eine ein Vollgeschoss umfassende, offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,4 werden in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 01 und Nr.02 festgesetzt.

Zwei Vollgeschosse, ebenfalls bei offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 setzen die Bebauungspläne Nr. 03, Nr. 04 und Nr. 13 fest.

Daneben befinden sich in erheblichem Umfang unbebaute Grundstücke innerhalb des unbeplanten Innenbereichs der Hermannsteiner Ortslage. Vorhaben auf ebendiesen Grundstücken sind planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB und damit hinsichtlich ihres Einfügens in die umgebende Bebauung zu beurteilen.

Insgesamt betrachtet eignen sich die in Hermannstein vorhandenen Baulücken für eine bauliche Nachverdichtung mit freistehenden Einfamilienhäusern.

4.6. Münchholzhausen



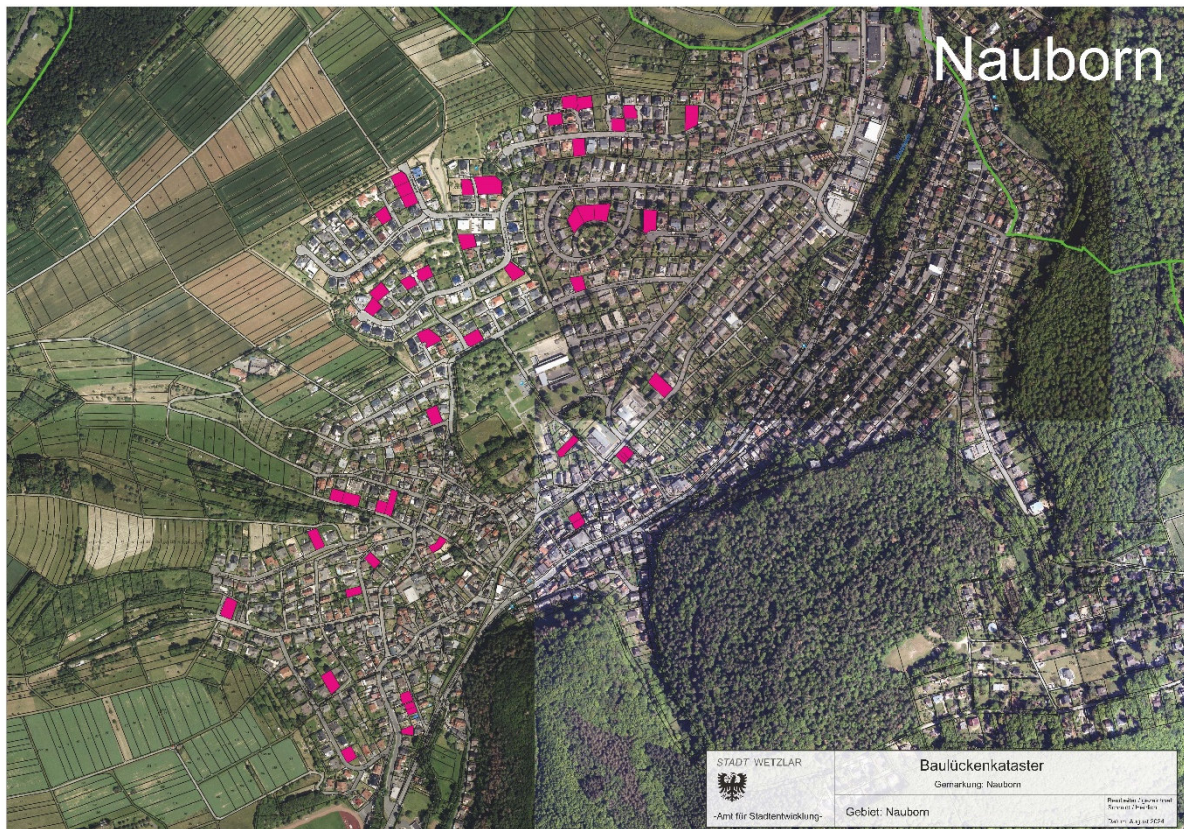
Im Zusammenhang mit der Identifikation von Baulücken konnten im Stadtteil Münchholzhausen 18 Baulücken mit einer Gesamtgröße von 13.683 m² bzw. 1,4 ha ermittelt werden. Diese umfassen Grundstücke vorrangig im Norden und Osten der Ortslage, die sich in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Münchholzhausen Nr. 04 „Nord“, 1. Änderung sowie Münchholzhausen Nr. 07 „In der Stockwiese“, 2. Änderung befinden. Darüber hinaus konnten einzelne, im unbeplanten Innenbereich gelegene Baulücken sowie eine im Geltungsbereich des Bebauungsplans Münchholzhausen Nr. 02 „Im hintere Falten“, gelegene Baulücke identifiziert werden. Die identifizierten Baulücken gehören unterschiedlichen Privateigentümern.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Münchholzhausen Nr. 04 gelegenen Baulücken eignen sich aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für eine Bebauung sowohl mit freistehenden Einfamilienhäusern als auch Mehrfamilienhäusern in moderatem Umfang. Aufgrund der städtebaulichen Prägung des Gebiets kann jedoch eine größere Eignung für erstere Bautypologie festgestellt werden. Festgesetzt sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von max. 0,8 sowie eine Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen. Die gleichen Festsetzungen trifft ebenfalls der Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 02 sowie der Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 07, 2. Änderung, wenngleich mit einer geringeren Geschossflächenzahl von 0,5.

Die weiteren, im unbeplanten Innenbereich gelegenen Baulücken sind im Falle einer Bebauung planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB und damit hinsichtlich ihres Einfügens in die umgebende Bebauung im Einzelfall zu beurteilen.

In der Gesamtbetrachtung kann festgestellt werden, dass die vorhandenen Baulücken in Münchholzhausen sich vornehmlich für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern eignen.

4.7. Nauborn



Im Stadtteil Nauborn konnten 45 Baulücken auf Grundstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 25.465 m² bzw. 2,5 ha identifiziert werden. Mehr als 40 Prozent der identifizierten Baulücken befinden sich im Nordwesten der Nauborner Ortslage, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nauborn Nr. 13 „Hundsrücken II“ und damit im Bereich der in den 1990er Jahren unternommenen, großflächigen Siedlungserweiterung des Stadtteils. Weitere Schwerpunkte hinsichtlich vorhandener Baulücken finden sich im Norden sowie vereinzelt im historischen Ortskern des Stadtteils. Letztere Baulücken befinden sich nicht im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne. Vorhaben sind somit planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB und damit hinsichtlich ihres Einfügens in die umgebende Bebauung zu beurteilen. Einzelne Baulücken befinden sich in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nauborn Nr. 01 „Am Hellersgraben“ sowie Nauborn Nr. 11 „Engelsberg-Laimkaul“ sowie Nauborn Nr. 12 „Hundsrücken“.

Der Bebauungsplan Nauborn Nr. 13, 1. Änderung setzt für die Bereiche der Straßen *Karlschmitter Weg* und *Zum Boden* eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,4 sowie ein Vollgeschoss als zulässige Höchstgrenze fest.

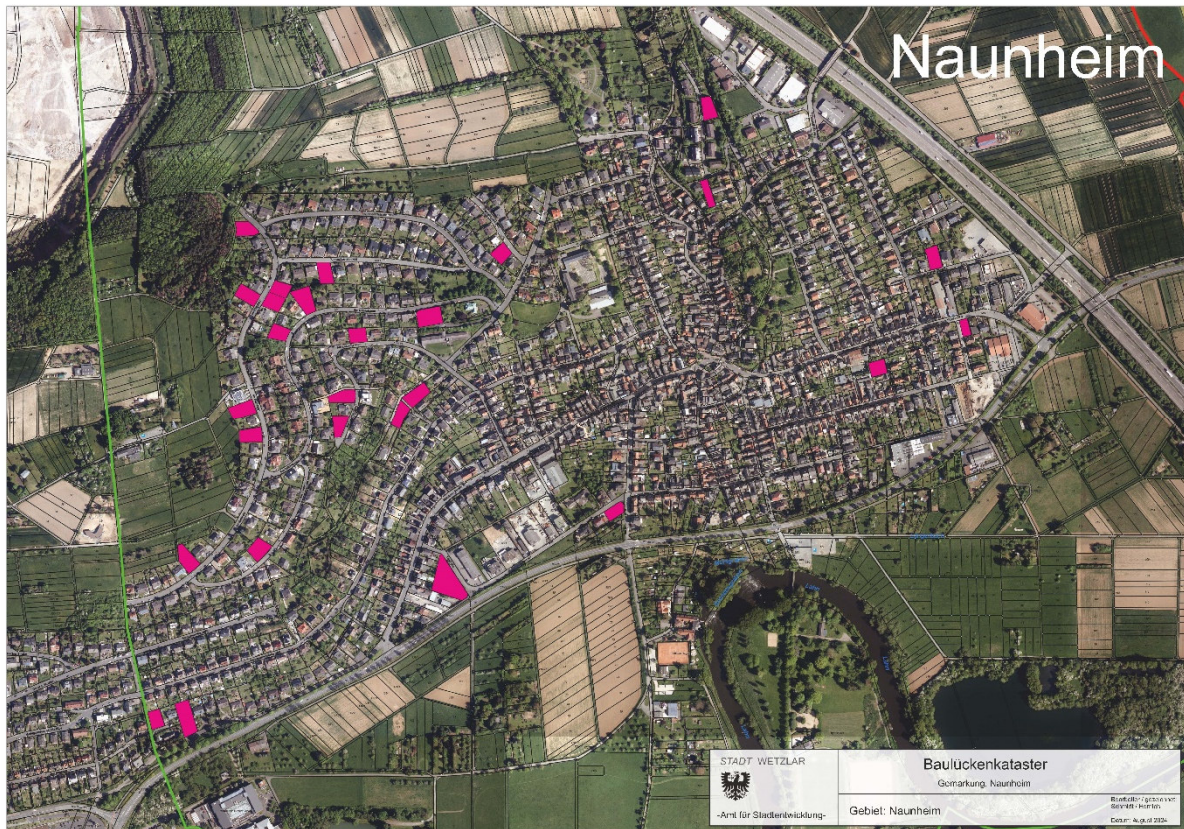
Im Bereich der Straße *Zum Hundsrücken* setzt der Bebauungsplan ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4, jedoch eine höhere Geschossflächenzahl von 0,6 und zwei zulässige Vollgeschosse fest. In beiden Bereichen ist eine Bebauung mit Einzel- und

Doppelhäusern zulässig. Ähnliche Festsetzungen trifft der Bebauungsplan Nauborn Nr. 01, wenngleich ohne ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern.

Im Bebauungsplan Nauborn Nr. 11 sind ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei zulässigen zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Der Bebauungsplan Nauborn Nr. 12 setzt hingegen eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,4 und ein zulässiges Vollgeschoss fest.

Die sonstigen, im unbeplanten Innenbereich gelegenen, Baulücken sind gem. § 34 BauGB und damit hinsichtlich ihres Einfügens in die umgebende Bebauung und im Einzelfall zu prüfen. Entsprechend der dargestellten Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sind die in Nauborn vorhandenen Baulücken überwiegend für eine Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern geeignet.

4.8. Naunheim



Im Stadtteil Naunheim finden sich 29 Baulücken mit einer Gesamtflächengröße von ca. 26.281 m² bzw. 2,6 ha. Diese befinden sich in stark kleinteilig strukturiertem Privateigentum. Der überwiegende Teil der identifizierten Baulücken befindet sich im Westen des Stadtteils, im Bereich der Straßen *Im Kleinfeld*, *Am Lotzengraben*, *Am Stammler* und *Am Rabenbaum* und damit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Naunheim Nr. 08 „Im Lotzengraben“, 3. Änderung. Darüber hinaus befinden sich einzelne Baulücken in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Naunheim Nr. 04 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung und Naunheim Nr. 05 „An der kalten Seite“ sowie Naunheim Nr. 02 „Am Schwalbengraben“, 1. Änderung und Naunheim Nr. 07 „An der Wetzlarer Straße“ sowie im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Naunheim Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“.

Der Bebauungsplan Naunheim Nr. 08 setzt als Maße der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,5 und ein zulässiges Vollgeschoss fest. Im sich räumlich an diesen anschließenden Bebauungsplan Naunheim Nr. 05 sind als Maße der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie zwei zulässige Vollgeschosse festgesetzt.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Naunheim Nr. 04 gelegenen Baulücken im Bereich der *Waldgirmeser Straße* sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie zwei zulässige Vollgeschosse und eine maximale

Firsthöhe von 12,5 m festgesetzt. Für die im Bereich der *Friedrichstraße* gelegenen Baulücken setzt der Bebauungsplan nahezu die gleichen Maße, lediglich mit dem Unterschied einer geringeren maximalen Firsthöhe von 10,0 m fest.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Naunheim Nr. 02 gelegene Baulücke sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 sowie zwei zulässige Vollgeschosse festgesetzt.

Im Bebauungsplan Naunheim Nr. 03 sind als Maße der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,9 bei drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist vor dem Hintergrund dieser Festsetzung möglich.

Zwei weitere Baulücken befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Naunheim Nr. 07, welcher als Maße der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 sowie ein zulässiges Vollgeschoss festsetzt. Für die im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Naunheim Nr. 16 gelegene Baulücke sind aufgrund der laufenden Bauleitplanung keine Festsetzungen rechtskräftig. Gegenwärtig sind Bauvorhaben aufgrund der im Rahmen der Bauleitplanung erlassenen Veränderungssperre nur in Ausnahmefällen genehmigungsfähig.

Im unbeplanten Innenbereich gelegen befinden sich zwei Baulücken. Planungsrechtlich sind Vorhaben in diesen Bereichen somit gemäß § 34 BauGB und damit hinsichtlich ihres Einfügens in die umgebende Bebauung einzelfallbezogen zu beurteilen.

Entsprechend den dargelegten Festsetzungen eignen sich die im Stadtteil Naunheim identifizierten Baulücken überwiegend für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.

4.9. Niedergirmes



In der Gemarkung bzw. dem innerstädtischen Stadtbezirk Niedergirmes konnten 13 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 10.022 m² bzw. 1,0 ha identifiziert werden. Diese befinden sich

überwiegend innerhalb des unbeplanten Innenbereichs gelegen und sind somit einzelfallbezogen planungsrechtlich nach § 34 BauGB und damit entsprechend ihres Einfügens in die umgebende Bebauung zu beurteilen.

Lediglich drei Baulücken befinden sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Zwei dieser befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wetzlar Nr. 264 „Zwischen der Steuben-, Fröbel-, Siechhof- und der Gutleutstraße“. Dieser setzt als Maße der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

Eine weitere Baulücke befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 190 "Simberg". Dieser trifft Festsetzungen zu Fluchtlinien, Geschossigkeiten und Dachformen, jedoch nicht zur Art der baulichen Nutzung oder Maßen der baulichen Nutzung wie der Grundflächen- oder Geschossflächenzahl. Über die genannten Festsetzungen hinaus sind Vorhaben in seinem Geltungsbereich daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

4.10. Steindorf



In Wetzlars westlichem Stadtteil können 32 Baulücken mit einer Gesamtgröße von ca. 17.622 ha bzw. 1,8 ha identifiziert werden. Diese befinden sich zu einem Drittel im Südwesten

der Ortslage, in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Steindorf Nr. 01 „Flur 22“ sowie Steindorf Nr. 07 „Rückersbodenseit“. Ein weiteres Drittel findet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Steindorf Nr. 12 „Hauptstraße-Weingartenstraße“, für welchen eine Veränderungssperre in Kraft ist. Das letzte Drittel der identifizierten Baulücken ist im Osten des Stadtteils, im Bereich der *Bachstraße* gelegen. Diese befinden sich im ungeplanten Innenbereich und sind somit planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB und damit hinsichtlich ihres Einfügens in die umgebende Bebauung im Einzelfall zu beurteilen.

Der Bebauungsplan Steindorf Nr. 01 setzt als Maße der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger und 0,7 bei zweigeschossiger Bebauung fest. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von höchstens 8 m.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Steindorf Nr. 07 sind als Maße der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 bei Zulässigkeit eines Vollgeschosses festgesetzt.

Die weiteren, im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Steindorf Nr. 12 gelegenen Baulücken unterliegen der im Zuge der Bauleitplanung erlassenen Veränderungssperre. Eine Bebauung ist somit nur im Einzelfall möglich. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung liegen noch nicht vor.

5. Fazit

Aufgrund der vorliegenden Analyse können Innenverdichtungspotenziale im Sinne von großflächigen Potenzialgebieten, für die das Erfordernis einer Planaufstellung besteht, sowie Baulücken in einem Gesamtumfang von ca. 745.212 m² bzw. 74,5 ha identifiziert werden. Von dieser Gesamtfläche entfallen ca. 455.958 m² bzw. 45,6 ha und damit etwa 61 Prozent auf großflächige Innenentwicklungspotenziale sowie ca. 289.254 m² bzw. 28,9 ha und damit etwa 39 Prozent auf insgesamt 408 Baulücken.

In allen Stadtteilen und Stadtbezirken Wetzlars finden sich vielfältige Potenziale zur Nachverdichtung im Rahmen der beiden dargestellten Wege.

Bezugnehmend auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung zur Reduktion des Flächenverbrauchs und die daraus resultierende, strengere Handhabung der Regionalplanung gegenüber Siedlungsentwicklungen im Außenbereich ist davon auszugehen, dass entsprechende Vorhaben in der Stadt Wetzlar künftig restriktiver gehandhabt werden könnten, solange erhebliche Baulücken im Stadtgebiet vorhanden sind.

Die Siedlungsentwicklungen in Reaktion auf das stetige Bevölkerungswachstum Wetzlars könnten damit erschwert werden. Kurzum: Neue Wohngebiete im Außenbereich könnten nicht genehmigungsfähig sein.

Wetzlars Wachstum erfordert jedoch weiterhin Neubautätigkeiten. Insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe und im Rahmen verschiedener Bautypologien ist dabei ebenso bedeutend wie die Reaktion auf die Herausforderungen des Klimawandels und seiner Folgen für die Stadtentwicklung.

Aktuelle Herausforderungen wie die durch den Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen gesamtwirtschaftlichen Krisenerscheinungen sowie die steigende Inflationsrate, welcher seitens der Europäischen Zentralbank mit einer Erhöhung des Leitzinses zu begegnen versucht wird, könnten in den kommenden Jahren erhebliche Auswirkungen auf die Bautätigkeit in Wetzlar sowie die Preise für Mietwohnraum und Wohneigentum haben, die sich bislang nur als tendenziell negativ abschätzen lassen, jedoch erhebliche Bedeutung für die in dieser Analyse dargestellten Innenentwicklungspotenziale entfalten können.

5.1. Instrumente zur Aktivierung von Innenverdichtungspotenzialen

Die unterschiedlichen räumlichen Gegebenheiten und planungsrechtlichen Situation der identifizierten Innenverdichtungspotenziale erfordern verschiedene Herangehensweisen in Bezug auf ihre Aktivierung. Mögliche Handlungsoptionen, sowohl bezogen auf die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen als auch mit Blick auf die Vergabe von Grundstücken sollen im Folgenden kurz dargestellt werden.

5.1.1. Bauleitplanverfahren

Nahezu allen Potenzialgebieten gemein ist die Notwendigkeit bzw. das Erfordernis einer Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, mindestens aber sind Fragen der Erschließung zu beantworten. Eine unmittelbare Bebaubarkeit ist somit im Gegensatz zu Baulücken nicht gegeben.

Unterschiedliche Formen von Bauleitplanverfahren sind im Zusammenhang mit den identifizierten Potenzialgebieten denk- bzw. anwendbar.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Durchführung einer Bauleitplanung im Regelverfahren und damit der Baurechtschaffung im Rahmen eines zweistufigen Bauleitplanverfahrens mit Umweltprüfung gem. § 2 BauGB. Die Sicherstellung wohnungspolitischer sowie energetischer Zielsetzungen kann durch vertragliche Regelungen, insbesondere städtebauliche Verträge fixiert werden.

Explizit zum Zweck der Innenverdichtung besteht die Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Voraussetzung ist, dass die vorgesehene überbaubare Grundfläche einen Umfang von weniger als 20.000 m² haben wird. Sollte dieses Maß überschritten werden, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bis zu einer Grundflächengröße von 70.000 m² möglich, jedoch besteht die Notwendigkeit der Vorprüfung möglicher Umweltauswirkungen. Werden diese festgestellt, muss die Bauleitplanung im Regelverfahren erfolgen.

Sektorale Bebauungspläne bezeichnen die Möglichkeit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 2d BauGB im unbeplanten Innenbereich. Sie dienen explizit der Schaffung geförderten Wohnraums im Rahmen der Aktivierung von Innenverdichtungspotenzialen, welche bereits über eine Erschließung verfügen. Es können Festsetzungen zum Umfang geförderten Wohnungsbaus getroffen werden, die sinnvollerweise durch vertragliche Regelungen gesichert werden sollten. Darüber hinaus können das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und/oder die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Bei sektoralen Bebauungsplänen handelt es sich um einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit ergibt sich somit einerseits aus den getroffenen Festsetzungen

des konkreten sektoralen Bebauungsplans sowie hinsichtlich bspw. der Gebäudehöhen oder Dachformen aus § 34 BauGB.

5.1.2. Konzeptvergabe

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist das Instrument der Konzeptvergabe die vornehmlich anzuwendende Entwicklungs- bzw. insbesondere Vergabestrategie, wenngleich sie das Vorliegen einer städtebaulichen bzw. planerischen Konzeption und/oder eines rechtskräftigen Bebauungsplans bedingt. Von besonderer Bedeutung und Wirkungsentfaltung ist diese im Falle von Grundstücken zu sehen, die sich im Alleineigentum der Stadt Wetzlar befinden. Erste Erfahrungen sammelt die Stadt Wetzlar gegenwärtig im Zusammenhang mit einem an Konzeptqualität orientierten Vergabeverfahren für städtische Grundstücke im Bereich Wingertsberg im Stadtbezirk Dalheim.

Konzeptvergaben ermöglichen neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder der Ermöglichung innovativer Nutzungskonzepte für unterschiedliche Wohnformen auch die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten hinsichtlich energetischer Gebäudestandards oder der Wahl der Baumaterialien. Darüber hinaus kann die Grünflächen- und Freiraumgestaltung Gegenstand des wettbewerblichen Verfahrens werden.

Unterschiedliche Formen der Vergabe (baugebietsweise, baufeldweise, grundstücksbezogen) sind denkbar. Das Instrument ermöglicht somit eine große Bandbreite möglicher räumlicher Anwendungsvarianten. Die Vergabe der Grundstücke kann sowohl im Rahmen eines Verkaufs als auch eines Erbbaurechts erfolgen.

Das Instrument der Konzeptvergabe ist möglicherweise in Kooperation mit privaten Flächeneigentümern anwendbar, erfordert jedoch entsprechende Kommunikation über Entwicklungsziele und -perspektiven sowie der Preisgestaltung der Vergabe.

5.1.3. Baulandmodell

Die Grundlage einer übergeordneten Strategie für die zukünftige Wetzlarer Siedlungsentwicklung könnte ein sog. Baulandmodell darstellen.

In diesem können stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Grundsätze sowie Aspekte des Städtebaus bzw. der Architektur sowie der Freiraumplanung und des Klimaschutzes definiert und fixiert werden.

Insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, bspw. über die Fixierung einer Quote für geförderten Wohnraum, welche die gegenwärtige Regierungsmehrheit in der Stadtverordnetenversammlung in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart hat, oder im Rahmen einer vornehmlichen Grundstücksvergabe im Erbbaurecht anstelle eines Verkaufs können zur Erreichung dieses Ziels beitragen.

Darüber hinaus lassen sich bspw. energetische Mindeststandards, Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien oder zur Gestaltung öffentlicher wie privater Grünflächen sowie hinsichtlich zu verwendender Baustoffe als Kriterien in einem Baulandbeschluss fixieren und somit transparent im Sinne einer politischen Willensbekundung darlegen.

Die Inhalte eines Baulandbeschluss bilden dadurch die Basis für staatliche Hoheitsaufgaben wie die Bauleitplanung, ebenso für die Vergabe von Grundstücken sowie hinsichtlich der zu unternehmenden Entwicklungsaufgaben wie die verkehrliche Erschließung oder die Errichtung und Finanzierung bereitzustellender Infrastrukturen wie öffentliche Grünanlagen oder soziale Infrastrukturen. Ein Baulandbeschluss stellt den Rahmen dar, in welchem sich staatliches und privates Handeln im Kontext von Siedlungsentwicklungsvorhaben zu bewegen haben und leistet in diesem Zuge wichtige Grundlagenarbeit für die Ausgestaltung vertraglicher Regelungen wie städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB oder Vorhaben- und Erschließungspläne nach § 12 BauGB.

5.2. Instrumente zur Aktivierung von Baulücken

Die Potenzialanalyse zeigt hinsichtlich der vorhandenen Baulücken und mit Blick auf die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer möglichen Bebauung dieser, eine ungleiche Verteilung zwischen Baulücken, die sich für eine Einfamilienhausbebauung eignen einerseits und für eine Mehrfamilienhausbebauung geeigneten Baulücken andererseits.

Aufgrund der enormen Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser in Wetzlar ist eine Aktivierung der vorhandenen Baulücken unabdingbar. Insbesondere die vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten in den Stadtteilen könnten dazu beitragen, einen relevanten Teil der vorhandenen Nachfrage zu bedienen.

Die teils sehr dispersen Eigentümerstrukturen, bezogen auf die vorhandenen Baulücken, machen strategische Überlegungen notwendig, inwiefern eine Aktivierung vorhandener baureifer Grundstücke möglich ist.

In geringem Umfang befinden sich Baulücken in städtischem Eigentum. Für solche, die planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern aufweisen, erscheinen grundstücksbezogene Konzeptvergabeverfahren als Instrument geeignet, um neben einer Aktivierung der Baulücken, soziale und städtebauliche Nachhaltigkeitskriterien zur Anwendung zu bringen.

5.2.1. Kommunikationsstrategie

Aufgrund der weitaus überwiegenden privaten Eigentümerschaft der identifizierten Baulücken sind die Einflussmöglichkeiten der Stadt Wetzlar stark eingeschränkt. Dies macht eine Kommunikationsstrategie zur Aktivierung privater Baulücken notwendig. Die in der Anlage

aufgeführten Auflistungen der im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken dienen vor diesem Hintergrund der Impulsgebung für eine weitere Diskussion, die vorrangig im Rahmen einer Kommunikation mit den Eigentümern von Baulücken erfolgen sollte.

Bisher erfolgte Kommunikationsoffensiven, wie beispielsweise im Jahr 2020 im Zusammenhang mit Baulücken im Baugebiet „Bornstück“ in Dutenhofen, waren aufgrund fehlender Rückmeldungen seitens der Grundstückseigentümer nicht erfolgreich. Dennoch sollten in einem ersten Schritt und auf Basis der Baulückenkartierung und -listung weitere Anstrengungen durch Ansprache und Beratung der Grundstückseigentümer, um Entwicklungspotenziale oder -absichten zu erörtern, unternommen werden. Multiplikatoren könnten in diesem Zusammenhang die Ortsbeiräte der Stadtteile sein. Durch ihre fundierten Kenntnisse der örtlichen Gegebenheiten und der gesellschaftlichen Verwurzelung ihrer Mitglieder, können möglicherweise Kommunikationswege eröffnet werden.

5.2.2. Baugebot

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Kommunen Instrumente anhand, die zur Aktivierung von bebaubaren Grundstücken geeignet sind. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang insbesondere das sog. Baugebot gem. § 176 BauGB, auf Basis dessen Kommunen die Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne per Bescheid zu einer Bebauung, entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans verpflichten kann. Ebenfalls ist eine solches Baugebot für Baulücken im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB anwendbar. Grundlagen eines solchen Erlasses sind neben städtebaulichen Gründen, zu denen explizit die Schaffung von Wohnraum, die Innenverdichtung zur Reduktion von Flächeninanspruchnahme im Außenbereich oder auch die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur zählen, die wirtschaftliche Zumutbarkeit einer Bebauung für die Eigentümer. Diese ist bei Ausübung des Baugebots durch die Stadt im Rahmen einer überschlägigen Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen.

Im Falle einer unzumutbaren wirtschaftlichen Härte, welche die Ausübung des Baugebots für Grundstückseigentümer von Baulücken entfalten könnte, hat die Kommune den Betroffenen ein Übernahmeangebot zu unterbreiten.

Der Anordnung eines Baugebots vorangehen muss eine entsprechende Kommunikation einer Aktivierungsabsicht einer Baulücke, um Rechtssicherheit zu garantieren. Ebenso gilt es rechtliche Hindernisse wie bspw. Baulasten oder Wegerechte im Vorfeld zu prüfen.

Eine nicht zwingend erforderliche, aber hinsichtlich der städtebaulichen Begründung von Baugeboten hilfreiche Feststellung ist die eines angespannten Wohnungsmarkts im Sinne von § 201a BauGB per Rechtsverordnung des Landes. Die Hessische Landesregierung hat jedoch bislang die Stadt Wetzlar nicht in die Liste der hessischen Kommunen, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, aufgenommen.

Insgesamt ist die rechtssichere Nutzung des Instruments an Bedingungen geknüpft, die einzelfallbezogen zu prüfen sind.

5.2.3. Vorkaufsrecht

Hinsichtlich des Grunderwerbs an Baulücken ist auf das generelle Bestehen eines gesetzlichen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke, welche mit Wohngebäuden bebaut werden können, hinzuweisen. Dies betrifft sowohl im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB gelegene Grundstücke. Voraussetzung einer erfolgreichen Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ist der Nachweis, dass der Eingriff in private Eigentumsrechte dem Wohl der Allgemeinheit dient. Die vorliegende Potenzialanalyse und Eignungsprüfung ist als Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung gem. § 176a BauGB zu beschließen. Dadurch ergibt sich ein zusätzlicher Begründungszusammenhang im Falle einer einzelfallbezogen zu prüfenden Vorkaufsausübung.

5.2.4. Grundsteuer C

Im Rahmen der vom Bundesverfassungsgericht gegenüber der Bundesregierung verordneten Reform der Grundsteuer ist den Kommunen die Möglichkeit zur Einführung einer Grundsteuer C ab dem Jahr 2025 eröffnet worden. Diese bezieht sich explizit auf baureife, aber unbebaute Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet sind. Den Kommunen wird im Rahmen dessen die Möglichkeit eröffnet, durch einen spezifischen Hebesatz eine Besteuerung der Grundstücke vorzunehmen. Die Regelung dient als finanzieller Anreiz, Baulücken zu schließen und soll der Spekulation mit baureifen Grundstücken entgegenzutreten.

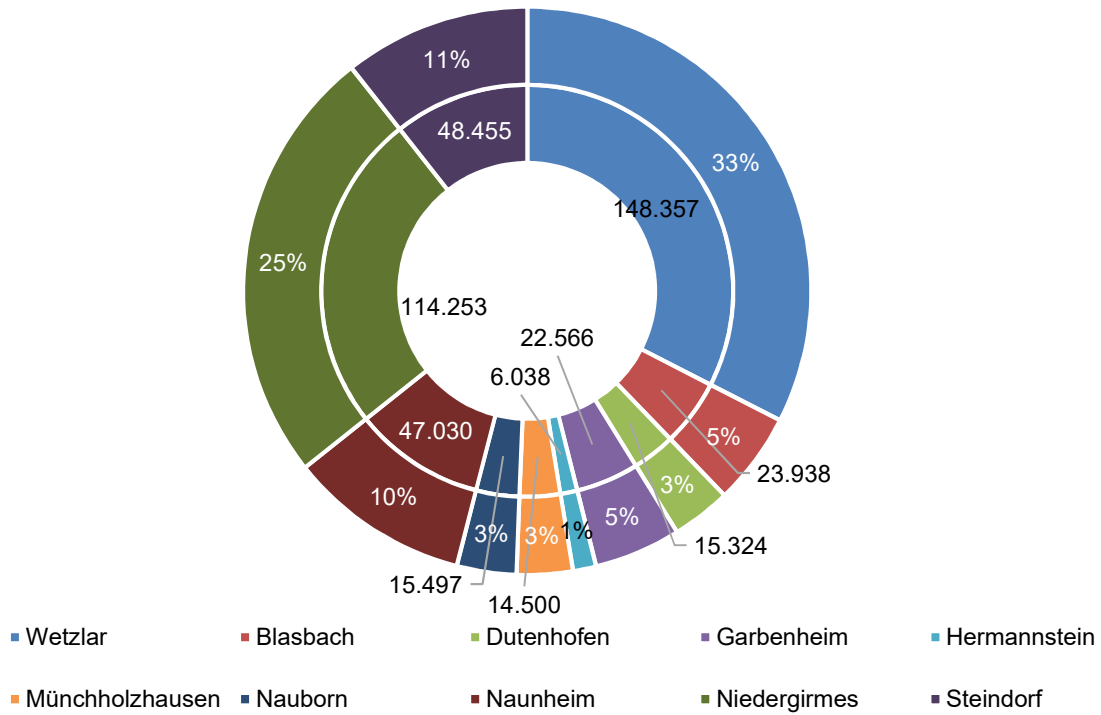
5.2.5. Bauverpflichtung in Kaufverträgen

Perspektivisch ist das bereits im Rahmen der Grundstücksvergaben in den Neubaugebieten „Rasselberg“ in der Kernstadt und „Schattenlänge“ in Münchholzhausen angewandte Verfahren der Aufnahme einer Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren in den Grundstückskaufverträgen im Zusammenhang mit den wenigen, in städtischem Eigentum befindlichen Bauflächen sowie im Kontext der Entwicklung potenzieller Neubaugebiete fortzuführen. Das gewählte, transparente Verfahren ist geeignet, um das Neuentstehen von Baulücken zu vermeiden und bestehende, städtische Baulücken einer Entwicklung zuzuführen.

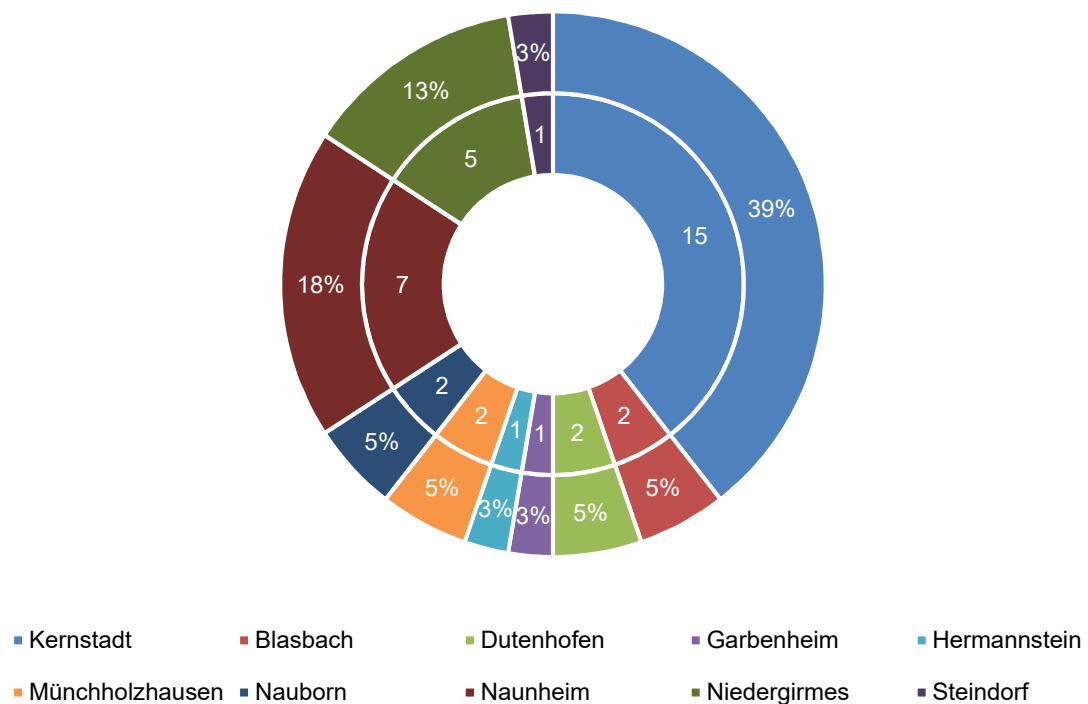
6. Ergebnisse

6.1. Bewertungen der Innenverdichtungspotenziale

Gesamtflächen (in m²) der Potenzialgebiete nach Stadtteilen



Anzahl der Potenzialgebiete nach Stadtteilen



6.1.1. Kernstadt (Gemarkung Wetzlar)

Gewichtung	Kriterium	WZ Albinstraße/ Eduard-Kaiser-Straße		WZ Am Europabad		WZ Bachweide		WZ Bannviertel		WZ Bodendorf		WZ Bredow- siedlung		WZ Carl- Stuhl- Straße/ Frieden- straße		WZ Dalheimer Mitte		WZ Deutsch- herrenberg		WZ Helmsches Grundstück		WZ Johanneshof		WZ Hinter der Langgasse		WZ Robert- Koch- Weg		WZ Seibert- straße/ Neustadt		WZ Spinnerei- straße/ Stadtein- gang Ost	
5,00%	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm	3	0,2	4	0,2	5	0,3	1	0,1	4	0,2	5	0,3	5	0,3	5	0,3	4	0,2	5	0,3	5	0,3	5	0,3	5	0,3	3	0,2	3	0,2
5,00%	Einfügung ins Stadt- und Landschaftsbild	5	0,3	5	0,3	5	0,3	5	0,3	5	0,3	5	0,3	4	0,2	5	0,3	4	0,2	5	0,3	4	0,2	5	0,3	2	0,1	5	0,3	5	0,3
2,50%	Grundstücksausrichtung/ Besonnung	5	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	4	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	4	0,1	3	0,1	3	0,1	5	0,1	1	0,0	5	0,1	5	0,1
2,50%	Immissionsbelastung durch angrenzende bauliche Nutzungen (Gewerbe, Einzelhandel)	4	0,1	3	0,1	4	0,1	1	0,0	1	0,0	5	0,1	3	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	4	0,1	4	0,1	3	0,1
5,00%	Bioklimatische Situation	1	0,1	3	0,2	3	0,2	3	0,2	4	0,2	4	0,2	3	0,2	2	0,1	4	0,2	4	0,2	4	0,2	3	0,2	3	0,2	2	0,1	3	0,2
5,00%	Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen	5	0,3	3	0,2	3	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	3	0,2	3	0,2	3	0,2	4	0,2	3	0,2	5	0,3	1	0,1	4	0,2	5	0,3
2,50%	Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen	2	0,1	4	0,1	3	0,1	2	0,1	4	0,1	4	0,1	4	0,1	5	0,1	3	0,1	4	0,1	3	0,1	3	0,1	3	0,1	4	0,1	1	0,0
2,50%	Nähe zu bestehenden Naherholungsmöglichkeiten	3	0,1	5	0,1	4	0,1	2	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	4	0,1	4	0,1
2,50%	Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung	3	0,1	5	0,1	1	0,0	3	0,1	4	0,1	4	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	1	0,0	5	0,1	2	0,1	3	0,1
10,00%	Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes	5	0,5	5	0,5	3	0,3	5	0,5	4	0,4	2	0,2	2	0,2	5	0,5	5	0,5	4	0,4	4	0,4	2	0,2	5	0,5	5	0,5	1	0,1
5,00%	Bodenschutz	1	0,1	4	0,2	1	0,1	1	0,1	1	0,1	1	0,1	4	0,2	2	0,1	1	0,1	4	0,2	1	0,1	1	0,1	4	0,2	1	0,1	1	0,1
5,00%	Nutzungspotenzial für Geothermie	3	0,2	4	0,2	3	0,2	2	0,1	1	0,1	1	0,1	1	0,1	3	0,2	4	0,2	3	0,2	1	0,1	1	0,1	4	0,2	5	0,3	3	0,2
5,00%	Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie	3	0,2	5	0,3	2	0,1	2	0,1	3	0,2	3	0,2	3	0,2	3	0,2	3	0,2	3	0,2	3	0,2	3	0,2	2	0,1	3	0,2	3	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (MIV)	5	0,3	3	0,2	4	0,2	5	0,3	4	0,2	5	0,3	4	0,2	5	0,3	4	0,2	3	0,2	4	0,2	4	0,2	3	0,2	4	0,2	5	0,3
5,00%	Verkehrliche Anbindung (ÖPNV)	5	0,3	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	2	0,1	4	0,2	5	0,3	5	0,3	4	0,2	5	0,3	5	0,3
5,00%	Verkehrliche Anbindung (Rad)	4	0,2	5	0,3	5	0,3	4	0,2	5	0,3	5	0,3	5	0,3	3	0,2	1	0,1	5	0,3	4	0,2	5	0,3	3	0,2	5	0,3	5	0,3
2,50%	Verkehrliche Erschließung	5	0,1	5	0,1	2	0,1	5	0,1	4	0,1	5	0,1	3	0,1	5	0,1	3	0,1	3	0,1	1	0,0	4	0,1	3	0,1	5	0,1	5	0,1
7,50%	Anteil städtischer Grundstücke	1	0,1	3	0,2	1	0,1	1	0,1	1	0,1	1	0,1	1	0,1	1	0,1	1	0,1	5	0,4	1	0,1	1	0,1	1	0,1	3	0,2	2	0,2
2,50%	Parzellierung/Eigentümerstruktur	4	0,1	5	0,1	1	0,0	3	0,1	1	0,0	4	0,1	1	0,0	2	0,1	4	0,1	5	0,1	2	0,1	1	0,0	3	0,1	4	0,1	4	0,1
5,00%	Potenzial für verdichteten Wohnungsbau	5	0,3	5	0,3	3	0,2	5	0,3	3	0,2	5	0,3	3	0,2	5	0,3	2	0,1	5	0,3	4	0,2	5	0,3	4	0,2	5	0,3	5	0,3
2,50%	Erschließungsaufwand (Energie, Wasser, Abwasser)	5	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	4	0,1	5	0,1	3	0,1	5	0,1	4	0,1	4	0,1	2	0,1	5	0,1	4	0,1	5	0,1	5	0,1
7,50%	Topographie/Bebaubarkeit	5	0,4	4	0,3	5	0,4	5	0,4	5	0,4	5	0,4	1	0,1	5	0,4	4	0,3	5	0,4	2	0,2	5	0,4	1	0,1	5	0,4	5	0,4
Summe			3,7		4,2		3,3		3,4		3,4		3,7		3,0		3,9		3,4		4,2		3,2		3,5		3,1		4,0		3,5
Summe %			74,5		84,0		65,5		68,0		68,5		73,5		60,5		77,5		67,0		84,0		63,5		69,5		62,0		80,5		70,5

6.1.2. Blasbach

Gewichtung	Kriterium	BL Hinterm Hain		BL Krämers- hof	
5,00%	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm	4	0,2	5	0,3
5,00%	Einfügung ins Stadt- und Landschaftsbild	4	0,2	5	0,3
2,50%	Grundstücksausrichtung/ Besonnung	3	0,1	5	0,1
2,50%	Immissionsbelastung durch angrenzende bauliche Nutzungen (Gewerbe, Einzelhandel)	5	0,1	5	0,1
5,00%	Bioklimatische Situation	3	0,2	3	0,2
5,00%	Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen	1	0,1	1	0,1
2,50%	Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen	2	0,1	5	0,1
2,50%	Nähe zu bestehenden Naherholungsmöglichkeiten	5	0,1	5	0,1
2,50%	Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung	5	0,1	5	0,1
10,00%	Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes	1	0,1	1	0,1
5,00%	Bodenschutz	1	0,1	2	0,1
5,00%	Nutzungspotenzial für Geothermie	3	0,2	3	0,2
5,00%	Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie	3	0,2	3	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (MIV)	3	0,2	4	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (ÖPNV)	4	0,2	5	0,3
5,00%	Verkehrliche Anbindung (Rad)	1	0,1	3	0,2
2,50%	Verkehrliche Erschließung	5	0,1	3	0,1
7,50%	Anteil städtischer Grundstücke	5	0,4	2	0,2
2,50%	Parzellierung/Eigentümerstruktur	5	0,1	3	0,1
5,00%	Potenzial für verdichteten Wohnungsbau	2	0,1	2	0,1
2,50%	Erschließungsaufwand (Energie, Wasser, Abwasser)	5	0,1	4	0,1
7,50%	Topographie/Bebaubarkeit	4	0,3	5	0,4
Summe			3,1		3,3
Summe %			62,0		66,0

6.1.3. Dutenhofen

Gewichtung	Kriterium	DU Am Hain		DU Bienen-gärten	
5,00%	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm	4	0,2	3	0,2
5,00%	Einfügung ins Stadt- und Landschaftsbild	3	0,2	5	0,3
2,50%	Grundstücksausrichtung/ Besonnung	1	0,0	5	0,1
2,50%	Immissionsbelastung durch angrenzende bauliche Nutzungen (Gewerbe, Einzelhandel)	5	0,1	2	0,1
5,00%	Bioklimatische Situation	4	0,2	4	0,2
5,00%	Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen	2	0,1	3	0,2
2,50%	Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen	4	0,1	4	0,1
2,50%	Nähe zu bestehenden Naherholungsmöglichkeiten	4	0,1	4	0,1
2,50%	Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung	5	0,1	3	0,1
10,00%	Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes	1	0,1	2	0,2
5,00%	Bodenschutz	4	0,2	1	0,1
5,00%	Nutzungspotenzial für Geothermie	1	0,1	1	0,1
5,00%	Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie	1	0,1	3	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (MIV)	4	0,2	4	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (ÖPNV)	4	0,2	5	0,3
5,00%	Verkehrliche Anbindung (Rad)	5	0,3	5	0,3
2,50%	Verkehrliche Erschließung	2	0,1	5	0,1
7,50%	Anteil städtischer Grundstücke	1	0,1	1	0,1
2,50%	Parzellierung/Eigentümerstruktur	4	0,1	1	0,0
5,00%	Potenzial für verdichteten Wohnungsbau	2	0,1	4	0,2
2,50%	Erschließungsaufwand (Energie, Wasser, Abwasser)	2	0,1	4	0,1
7,50%	Topographie/Bebaubarkeit	3	0,2	5	0,4
Summe			2,8		3,3
Summe %			55,5		65,0

6.1.4. Garbenheim

Gewichtung	Kriterium	GA Neuwiese/ Im dörren Bühl	
5,00%	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm	2	0,1
5,00%	Einfügung ins Stadt- und Landschaftsbild	5	0,3
2,50%	Grundstücksausrichtung/ Besonnung	4	0,1
2,50%	Immissionsbelastung durch angrenzende bauliche Nutzungen (Gewerbe, Einzelhandel)	5	0,1
5,00%	Bioklimatische Situation	3	0,2
5,00%	Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen	1	0,1
2,50%	Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen	4	0,1
2,50%	Nähe zu bestehenden Naherholungsmöglichkeiten	4	0,1
2,50%	Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung	5	0,1
10,00%	Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes	2	0,2
5,00%	Bodenschutz	2	0,1
5,00%	Nutzungspotenzial für Geothermie	4	0,2
5,00%	Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie	3	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (MIV)	5	0,3
5,00%	Verkehrliche Anbindung (ÖPNV)	5	0,3
5,00%	Verkehrliche Anbindung (Rad)	3	0,2
2,50%	Verkehrliche Erschließung	4	0,1
7,50%	Anteil städtischer Grundstücke	1	0,1
2,50%	Parzellierung/Eigentümerstruktur	1	0,0
5,00%	Potenzial für verdichteten Wohnungsbau	2	0,1
2,50%	Erschließungsaufwand (Energie, Wasser, Abwasser)	3	0,1
7,50%	Topographie/Bebaubarkeit	5	0,4
Summe			3,2
Summe %			63,0

6.1.5. Hermannstein

Gewichtung	Kriterium	HE Am Festplatz	
5,00%	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm	4	0,2
5,00%	Einfügung ins Stadt- und Landschaftsbild	5	0,3
2,50%	Grundstücksausrichtung/ Besonnung	5	0,1
2,50%	Immissionsbelastung durch angrenzende bauliche Nutzungen (Gewerbe, Einzelhandel)	5	0,1
5,00%	Bioklimatische Situation	5	0,3
5,00%	Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen	3	0,2
2,50%	Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen	4	0,1
2,50%	Nähe zu bestehenden Naherholungsmöglichkeiten	5	0,1
2,50%	Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung	5	0,1
10,00%	Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes	2	0,2
5,00%	Bodenschutz	2	0,1
5,00%	Nutzungspotenzial für Geothermie	4	0,2
5,00%	Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie	4	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (MIV)	3	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (ÖPNV)	5	0,3
5,00%	Verkehrliche Anbindung (Rad)	3	0,2
2,50%	Verkehrliche Erschließung	5	0,1
7,50%	Anteil städtischer Grundstücke	5	0,4
2,50%	Parzellierung/Eigentümerstruktur	5	0,1
5,00%	Potenzial für verdichteten Wohnungsbau	3	0,2
2,50%	Erschließungsaufwand (Energie, Wasser, Abwasser)	5	0,1
7,50%	Topographie/Bebaubarkeit	4	0,3
Summe			3,9
Summe %			78,0

6.1.6. Münchholzhausen

Gewichtung	Kriterium	MÜ Jahnstraße		MÜ Wittgenstein- straße	
5,00%	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm	4	0,2	5	0,3
5,00%	Einfügung ins Stadt- und Landschaftsbild	5	0,3	5	0,3
2,50%	Grundstücksausrichtung/ Besonnung	5	0,1	5	0,1
2,50%	Immissionsbelastung durch angrenzende bauliche Nutzungen (Gewerbe, Einzelhandel)	5	0,1	5	0,1
5,00%	Bioklimatische Situation	4	0,2	3	0,2
5,00%	Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen	4	0,2	4	0,2
2,50%	Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen	5	0,1	4	0,1
2,50%	Nähe zu bestehenden Naherholungsmöglichkeiten	4	0,1	4	0,1
2,50%	Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung	5	0,1	5	0,1
10,00%	Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes	5	0,5	5	0,5
5,00%	Bodenschutz	1	0,1	3	0,2
5,00%	Nutzungspotenzial für Geothermie	4	0,2	4	0,2
5,00%	Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie	4	0,2	4	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (MIV)	4	0,2	4	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (ÖPNV)	4	0,2	5	0,3
5,00%	Verkehrliche Anbindung (Rad)	4	0,2	4	0,2
2,50%	Verkehrliche Erschließung	4	0,1	4	0,1
7,50%	Anteil städtischer Grundstücke	5	0,4	5	0,4
2,50%	Parzellierung/Eigentümerstruktur	5	0,1	5	0,1
5,00%	Potenzial für verdichteten Wohnungsbau	2	0,1	2	0,1
2,50%	Erschließungsaufwand (Energie, Wasser, Abwasser)	3	0,1	5	0,1
7,50%	Topographie/Bebaubarkeit	3	0,2	5	0,4
Summe			4,0		4,3
Summe %			80,0		86,5

6.1.7. Nauborn

Gewichtung	Kriterium	NB Tiergarten- straße		NB Solmsersweg/ In der Au	
5,00%	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm	5	0,3	5	0,3
5,00%	Einfügung ins Stadt- und Landschaftsbild	5	0,3	5	0,3
2,50%	Grundstücksausrichtung/ Besonnung	5	0,1	3	0,1
2,50%	Immissionsbelastung durch angrenzende bauliche Nutzungen (Gewerbe, Einzelhandel)	5	0,1	5	0,1
5,00%	Bioklimatische Situation	4	0,2	4	0,2
5,00%	Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen	1	0,1	1	0,1
2,50%	Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen	5	0,1	5	0,1
2,50%	Nähe zu bestehenden Naherholungsmöglichkeiten	4	0,1	2	0,1
2,50%	Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung	5	0,1	4	0,1
10,00%	Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes	5	0,5	5	0,5
5,00%	Bodenschutz	1	0,1	1	0,1
5,00%	Nutzungspotenzial für Geothermie	1	0,1	3	0,2
5,00%	Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie	4	0,2	2	0,1
5,00%	Verkehrliche Anbindung (MIV)	3	0,2	3	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (ÖPNV)	5	0,3	5	0,3
5,00%	Verkehrliche Anbindung (Rad)	3	0,2	4	0,2
2,50%	Verkehrliche Erschließung	5	0,1	4	0,1
7,50%	Anteil städtischer Grundstücke	5	0,4	3	0,2
2,50%	Parzellierung/Eigentümerstruktur	5	0,1	2	0,1
5,00%	Potenzial für verdichteten Wohnungsbau	2	0,1	2	0,1
2,50%	Erschließungsaufwand (Energie, Wasser, Abwasser)	2	0,1	4	0,1
7,50%	Topographie/Bebaubarkeit	4	0,3	4	0,3
Summe			3,8		3,5
Summe %			75,5		70,0

6.1.8. Naunheim

Gewichtung	Kriterium	NH Am Rabenbaum		NH Am Stammler		NH Im Kleinfeld		NH Kochsgarten		NH Ludwigstraße		NH Spießgarten		NH Talstraße	
5,00%	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm	4	0,2	5	0,3	5	0,3	4	0,2	4	0,2	4	0,2	5	0,3
5,00%	Einfügung ins Stadt- und Landschaftsbild	4	0,2	2	0,1	5	0,3	5	0,3	5	0,3	4	0,2	5	0,3
2,50%	Grundstücksausrichtung/Besonnung	4	0,1	4	0,1	3	0,1	5	0,1	5	0,1	4	0,1	5	0,1
2,50%	Immissionsbelastung durch angrenzende bauliche Nutzungen (Gewerbe, Einzelhandel)	4	0,1	5	0,1	5	0,1	2	0,1	4	0,1	4	0,1	3	0,1
5,00%	Bioklimatische Situation	3	0,2	2	0,1	2	0,1	3	0,2	3	0,2	4	0,2	4	0,2
5,00%	Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen	2	0,1	2	0,1	1	0,1	2	0,1	5	0,3	2	0,1	3	0,2
2,50%	Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen	5	0,1	3	0,1	3	0,1	3	0,1	3	0,1	5	0,1	4	0,1
2,50%	Nähe zu bestehenden Naherholungsmöglichkeiten	5	0,1	4	0,1	5	0,1	3	0,1	4	0,1	5	0,1	4	0,1
2,50%	Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung	5	0,1	5	0,1	5	0,1	4	0,1	3	0,1	5	0,1	4	0,1
10,00%	Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes	3	0,3	1	0,1	5	0,5	5	0,5	5	0,5	3	0,3	5	0,5
5,00%	Bodenschutz	3	0,2	4	0,2	3	0,2	1	0,1	1	0,1	1	0,1	1	0,1
5,00%	Nutzungspotenzial für Geothermie	3	0,2	3	0,2	1	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1	2	0,1
5,00%	Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie	3	0,2	2	0,1	2	0,1	4	0,2	3	0,2	4	0,2	3	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (MIV)	3	0,2	3	0,2	3	0,2	3	0,2	3	0,2	3	0,2	3	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (ÖPNV)	4	0,2	3	0,2	3	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (Rad)	2	0,1	2	0,1	2	0,1	3	0,2	3	0,2	2	0,1	3	0,2
2,50%	Verkehrliche Erschließung	5	0,1	1	0,0	5	0,1	2	0,1	2	0,1	5	0,1	1	0,0
7,50%	Anteil städtischer Grundstücke	5	0,4	1	0,1	5	0,4	1	0,1	1	0,1	5	0,4	1	0,1
2,50%	Parzellierung/Eigentümerstruktur	5	0,1	1	0,0	5	0,1	1	0,0	1	0,0	5	0,1	1	0,0
5,00%	Potenzial für verdichteten Wohnungsbau	2	0,1	1	0,1	1	0,1	2	0,1	4	0,2	4	0,2	2	0,1
2,50%	Erschließungsaufwand (Energie, Wasser, Abwasser)	5	0,1	1	0,0	5	0,1	3	0,1	5	0,1	5	0,1	3	0,1
7,50%	Topographie/Bebaubarkeit	2	0,2	1	0,1	1	0,1	5	0,4	5	0,4	2	0,2	5	0,4
Summe			3,4		2,3		3,3		3,2		3,5		3,5		3,3
Summe %			68,5		46,0		65,0		63,5		69,5		69,5		66,5

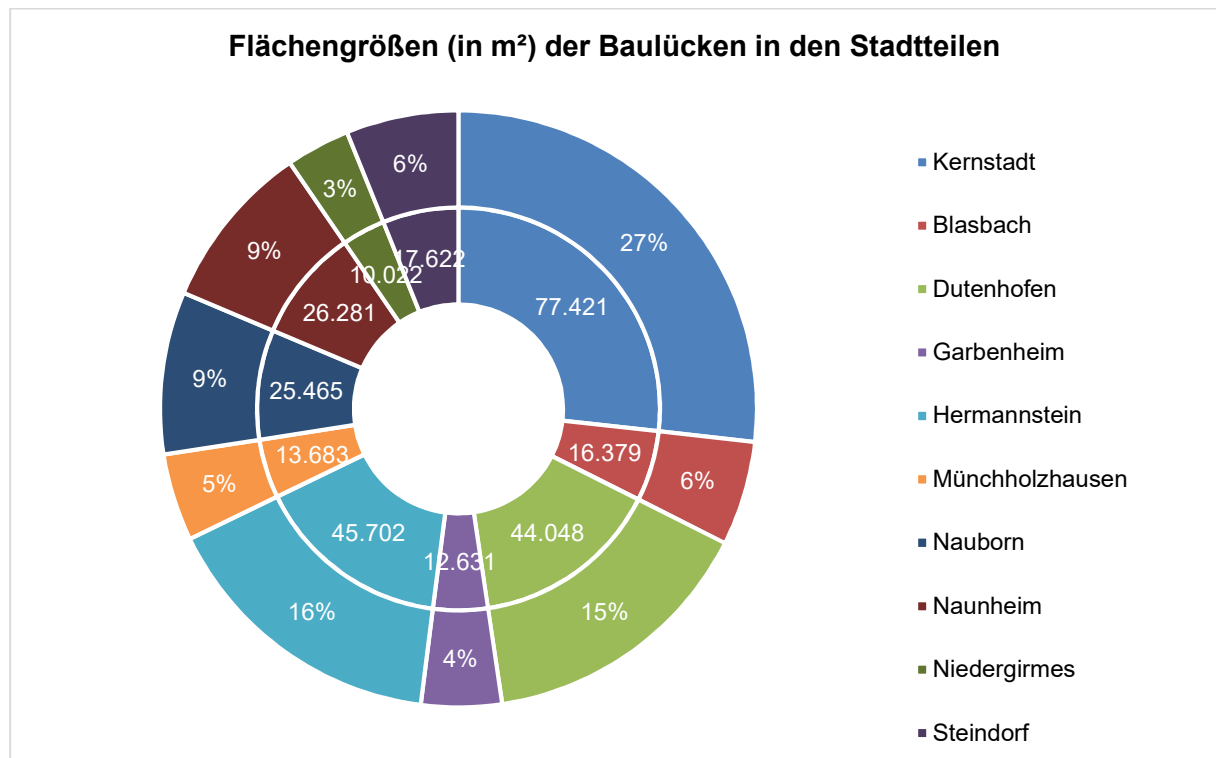
6.1.9. Niedergirmes

Gewichtung	Kriterium	NG Kleegärten		NG Linsenberg		NG Werkstraße/ Hermann- steiner Str.		NG Wiesenborn		NG Willy- Brandt- Platz / Bahnhof Wetzlar	
5,00%	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm	5	0,3	4	0,2	2	0,1	4	0,2	1	0,1
5,00%	Einfügung ins Stadt- und Landschaftsbild	5	0,3	2	0,1	5	0,3	5	0,3	5	0,3
2,50%	Grundstücksausrichtung/ Besonnung	5	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1	5	0,1
2,50%	Immissionsbelastung durch angrenzende bauliche Nutzungen (Gewerbe, Einzelhandel)	5	0,1	3	0,1	1	0,0	3	0,1	1	0,0
5,00%	Bioklimatische Situation	4	0,2	4	0,2	2	0,1	4	0,2	2	0,1
5,00%	Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen	4	0,2	1	0,1	1	0,1	5	0,3	5	0,3
2,50%	Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen	4	0,1	4	0,1	4	0,1	3	0,1	2	0,1
2,50%	Nähe zu bestehenden Naherholungsmöglichkeiten	5	0,1	4	0,1	3	0,1	4	0,1	1	0,0
2,50%	Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung	5	0,1	5	0,1	3	0,1	2	0,1	3	0,1
10,00%	Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes	5	0,5	1	0,1	5	0,5	5	0,5	5	0,5
5,00%	Bodenschutz	1	0,1	2	0,1	5	0,3	2	0,1	1	0,1
5,00%	Nutzungspotenzial für Geothermie	4	0,2	3	0,2	4	0,2	4	0,2	2	0,1
5,00%	Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie	3	0,2	5	0,3	4	0,2	4	0,2	3	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (MIV)	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2	4	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (ÖPNV)	5	0,3	5	0,3	5	0,3	5	0,3	5	0,3
5,00%	Verkehrliche Anbindung (Rad)	5	0,3	4	0,2	4	0,2	5	0,3	5	0,3
2,50%	Verkehrliche Erschließung	4	0,1	3	0,1	5	0,1	4	0,1	5	0,1
7,50%	Anteil städtischer Grundstücke	1	0,1	3	0,2	1	0,1	4	0,3	2	0,2
2,50%	Parzellierung/Eigentümerstruktur	1	0,0	3	0,1	5	0,1	1	0,0	3	0,1
5,00%	Potenzial für verdichteten Wohnungsbau	3	0,2	1	0,1	5	0,3	5	0,3	5	0,3
2,50%	Erschließungsaufwand (Energie, Wasser, Abwasser)	4	0,1	1	0,0	5	0,1	4	0,1	5	0,1
7,50%	Topographie/Bebaubarkeit	5	0,4	2	0,2	5	0,4	5	0,4	5	0,4
Summe			3,9		2,9		3,8		4,2		3,6
Summe %			78,5		58,5		75,5		83,5		71,0

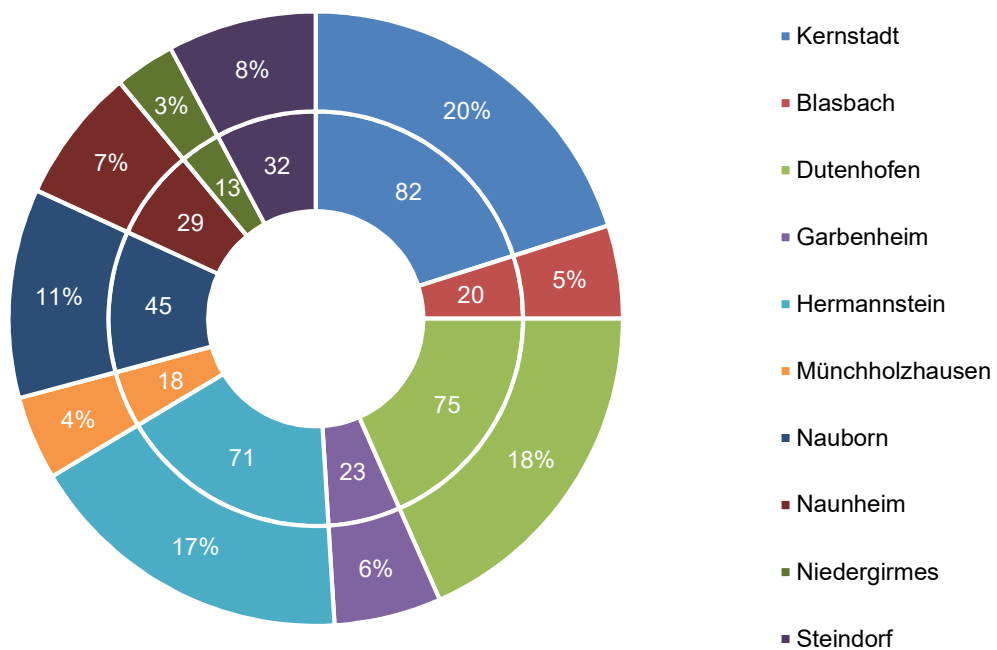
6.1.10. Steindorf

Gewichtung	Kriterium	ST Mitten im Grund	
5,00%	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm	5	0,3
5,00%	Einfügung ins Stadt- und Landschaftsbild	4	0,2
2,50%	Grundstücksausrichtung/ Besonnung	1	0,0
2,50%	Immissionsbelastung durch angrenzende bauliche Nutzungen (Gewerbe, Einzelhandel)	5	0,1
5,00%	Bioklimatische Situation	3	0,2
5,00%	Nähe zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen	1	0,1
2,50%	Nähe zu bestehenden sozialen Infrastrukturen	3	0,1
2,50%	Nähe zu bestehenden Naherholungsmöglichkeiten	5	0,1
2,50%	Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung	5	0,1
10,00%	Beeinträchtigungen von Belangen des Umwelt-, Natur-, Arten- und Gewässerschutzes	4	0,4
5,00%	Bodenschutz	1	0,1
5,00%	Nutzungspotenzial für Geothermie	3	0,2
5,00%	Nutzungspotenzial für Photovoltaik und Solarthermie	1	0,1
5,00%	Verkehrliche Anbindung (MIV)	3	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (ÖPNV)	4	0,2
5,00%	Verkehrliche Anbindung (Rad)	3	0,2
2,50%	Verkehrliche Erschließung	3	0,1
7,50%	Anteil städtischer Grundstücke	2	0,2
2,50%	Parzellierung/Eigentümerstruktur	2	0,1
5,00%	Potenzial für verdichteten Wohnungsbau	2	0,1
2,50%	Erschließungsaufwand (Energie, Wasser, Abwasser)	4	0,1
7,50%	Topographie/Bebaubarkeit	3	0,2
Summe			3,0
Summe %			59,5

6.2. Baulücken in den Stadtteilen



Anzahl der Baulücken in den Stadtteilen



Stand: 28.10.2024

6.2.1. Kernstadt

Gemarkung	Stadtbezirk	Straße	Flur	Flurstück/e	Fläche (m²)	Geltungsbereich Bebauungsplan
Wetzlar	Altenberger Straße	Altenberger Straße	27	120/11	276,00	Wetzlar, Nr. 291
Wetzlar	Altenberger Straße	Altenberger Straße	27	120/23	276,00	Wetzlar, Nr. 291
Wetzlar	Altenberger Straße	Altenberger Straße	27	120/24	276,00	Wetzlar, Nr. 291
Wetzlar	Altenberger Straße	Altenberger Straße	27	120/35	532,00	Wetzlar, Nr. 291
Wetzlar	Altenberger Straße	Altenberger Straße	27	121/6	426,00	Wetzlar, Nr. 291
Wetzlar	Altenberger Straße	Ludwigstraße	27	107/2	1.093,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Altenberger Straße	Albertstraße	27	107/1	1.065,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Altenberger Straße	Ludwigstraße	27	101/3	784,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Altenberger Straße	Ludwigstraße	27	101/1	863,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Altenberger Straße	Bredowstraße	27	95/13	2.071,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Altenberger Straße	Zwirleinstraße	25	58/2	566,00	Wetzlar, Nr. 295
Wetzlar	Altenberger Straße	Zwirleinstraße	25	322/62	480,00	Wetzlar, Nr. 295
Wetzlar	Altenberger Straße	Zwirleinstraße	25	64/1	711,00	Wetzlar, Nr. 295
Wetzlar	Altenberger Straße	Zwirleinstraße	25	187/1	362,00	Wetzlar, Nr. 295
Garbenheim	Büblingshausen	Am Geißler	21	242/0	644,00	Wetzlar, Nr. 271
Garbenheim	Büblingshausen	Am Geißler	21	245/0	644,00	Wetzlar, Nr. 271
Garbenheim	Büblingshausen	Am Geißler	21	246/0	722,00	Wetzlar, Nr. 271
Garbenheim	Büblingshausen	Franzenburg	21	412/0	579,00	Wetzlar, Nr. 271
Wetzlar	Büblingshausen	Elsie-Kühn-Leitz-Straße	34	205/0	660,00	Wetzlar, Nr. 293
Wetzlar	Büblingshausen	Elsie-Kühn-Leitz-Straße	34	215/1	645,00	Wetzlar, Nr. 293
Wetzlar	Büblingshausen	Elsie-Kühn-Leitz-Straße	34	218/0	725,00	Wetzlar, Nr. 293
Wetzlar	Büblingshausen	Lina-Muders-Straße	34	233/0	604,00	Wetzlar, Nr. 293
Wetzlar	Büblingshausen	Barbara-Lüdemann-Straße	34	245/0	614,00	Wetzlar, Nr. 293
Wetzlar	Büblingshausen	Christian-Rübsamen-Straße	36	58/18	1.460,00	Wetzlar, Nr. 220

Wetzlar	Dalheim	Hohe Straße	50	226/8	1.778,00	Wetzlar, Nr. 213
Wetzlar	Dalheim	Berliner Ring	50	102/2	1.154,00	Wetzlar, Nr. 213
Wetzlar	Dalheim	Berliner Ring	50	104	2.056,00	Wetzlar, Nr. 213
Wetzlar	Dalheim	Berliner Ring	50	258	3.218,00	Wetzlar, Nr. 213
Wetzlar	Dalheim	Berliner Ring	50	205	1.641,00	Wetzlar, Nr. 213
Wetzlar	Dalheim	Wachhecke	51	235/1	406,00	Wetzlar, Nr. 213
Wetzlar	Dalheim	Wingertsberg	51	264/2	1.243,00	Wetzlar, Nr. 213
Wetzlar	Dalheim	Berliner Ring	51	329	2.196,00	Wetzlar, Nr. 213
Wetzlar	Nauborner Straße	Weierstraße	19	15/27	2.333,00	Wetzlar, Nr. 259
Wetzlar	Nauborner Straße	Solmsersstraße	19	52/3, 52/4	1.792,00	Wetzlar, Nr. 243
Wetzlar	Nauborner Straße	Laufdorfer Weg	22	95/1	1.521,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Nauborner Straße	Laufdorfer Weg	18	160/3	1.968,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Nauborner Straße	Frankenstraße	42	100/4	649,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Nauborner Straße	Grüner Weg	43	72/18	561,00	Wetzlar, Nr. 247
Wetzlar	Nauborner Straße	Grüner Weg	43	18/8	530,00	Wetzlar, Nr. 247
Wetzlar	Nauborner Straße	Grüner Weg	43	18/33, 18/34	571,00	Wetzlar, Nr. 247
Wetzlar	Nauborner Straße	Nauborner Straße	44	165/3	707,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Nauborner Straße	Sixt-von-Armin-Straße	43	51/15	1.380,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Nauborner Straße	Sixt-von-Armin-Straße	43	44/4	843,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Nauborner Straße	Johanneshof	42	725/96	625,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Neustadt	Dillufer	3	42/1	1.071,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Neustadt	Idingstraße	4	76/1	275,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Neustadt	Brettschneiderstraße	47	40/0	345,00	Wetzlar, Nr. 233
Wetzlar	Neustadt	Brettschneiderstraße	47	9/1	478,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Neustadt	Sophienstraße	45	136/4	1.043,00	Wetzlar, Nr. 228

Wetzlar	Hauserberg	Am Deutschherrenberg	10	29/1	713,00	Wetzlar, Nr. 263
Wetzlar	Hauserberg	Am Deutschherrenberg	10	29/2	834,00	Wetzlar, Nr. 263
Wetzlar	Hauserberg	Am Deutschherrenberg	10	36/1	953,00	Wetzlar, Nr. 263
Wetzlar	Hauserberg	Lahnbergweg	10	75/16	826,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Hauserberg	Lahnbergweg	10	75/17	847,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Hauserberg	Lahnbergweg	10	75/31	1.038,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Hauserberg	Lahnbergweg	10	75/29, 75/32	730,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Hauserberg	Vor der Warte	32	13/3	915,00	Wetzlar, Nr. 297
Wetzlar	Hauserberg	Vor der Warte	32	13/5	998,00	Wetzlar, Nr. 297
Wetzlar	Hauserberg	Vor der Warte	32	13/10	869,00	Wetzlar, Nr. 297
Wetzlar	Hauserberg	Vor der Warte	32	13/12	944,00	Wetzlar, Nr. 297
Wetzlar	Hauserberg	Vor der Warte	32	13/21	1.698,00	Wetzlar, Nr. 297
Wetzlar	Hauserberg	Am Feldkreuz	32	13/25	852,00	Wetzlar, Nr. 297
Wetzlar	Hauserberg	Am Feldkreuz	32	13/26	894,00	Wetzlar, Nr. 297
Wetzlar	Hauserberg	Wahlheimer Weg	10	72/0, 73/0	727,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Hauserberg	Wahlheimer Weg	10	71/2	1.311,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Hauserberg	Vogelsang	32	78/6	682,00	Wetzlar, Nr. 205
Wetzlar	Hauserberg	Vogelsang	32	77/2	927,00	Wetzlar, Nr. 205
Wetzlar	Hauserberg	Zwischen Lerchenweg und Vogelsang	32	73/15	1.210,00	Wetzlar, Nr. 205
Wetzlar	Hauserberg	Wahlheimer Weg	32	122/3	636,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Hauserberg	Philosophenweg	11	350/104	988,00	Wetzlar, Nr. 250
Wetzlar	Hauserberg	Wahlheimer Weg	32	115/2	790,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Hauserberg	Wahlheimer Weg	32	115/2	827,00	kein (§ 34 BauGB)

Wetzlar	Stoppelberger Hohl	Merianstraße	42	17/3	483,00	Wetzlar, Nr. 245
Wetzlar	Stoppelberger Hohl	Bergstraße	13	144/1	1.196,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Stoppelberger Hohl	Bergstraße	13	143/12	694,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Stoppelberger Hohl	Helgebachstraße	13	497/178	439,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Stoppelberger Hohl	Alemannenweg	42	59/1	1.155,00	Wetzlar, Nr. 252
Wetzlar	Stoppelberger Hohl	Alemannenweg	42	71/8	535,00	Wetzlar, Nr. 252
Wetzlar	Stoppelberger Hohl	Germanenweg	42	75/1	917,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Stoppelberger Hohl	Germanenweg	42	78/13	903,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Stoppelberger Hohl	Burgunderstraße	43	39/62	571,00	kein (§ 34 BauGB)
Wetzlar	Stoppelberger Hohl	Frankenstraße	43	41/4	462,00	kein (§ 34 BauGB)
Nachverdichtungspotenziale durch Baulücken in der Kernstadt					77.421,00	

Stand: 28.10.2024

6.2.2. Blasbach

Gemarkung	Straße	Flur	Flurstück/e	Fläche (m²)	Geltungsbereich Bebauungsplan
Blasbach	Am Pfaffenrain	2	156	1.000,00	kein (§ 34 BauGB)
Blasbach	Am Pfaffenrain	2	157	908,00	Blasbach, Nr. 05
Blasbach	Finkenweg	7	94/5	719,00	kein (§ 34 BauGB)
Blasbach	Finkenweg	7	478 /1	840,00	Blasbach, Nr. 03
Blasbach	Auf der Hell	7	480/1	808,00	Blasbach, Nr. 03
Blasbach	Auf der Hell	7	487/3	552,00	Blasbach, Nr. 03
Blasbach	Bechlinger Straße	8	381	661,00	Blasbach, Nr. 05
Blasbach	Am Pfaffenrain	8	388/1	696,00	Blasbach, Nr. 05
Blasbach	Am Pfaffenrain	15	253	839,00	Blasbach, Nr. 05
Blasbach	Hauptstraße	15	276	789,00	Blasbach, Nr. 05
Blasbach	Am Pfaffenrain	15	277	763,00	Blasbach, Nr. 05
Blasbach	Bergstraße	16	206	838,00	Blasbach, Nr. 01
Blasbach	Am Hainberg	16	268	975,00	Blasbach, Nr. 02
Blasbach	Am Hainberg	16	269	878,00	Blasbach, Nr. 02
Blasbach	Am Hainberg	16	272	766,00	Blasbach, Nr. 02
Blasbach	Schöne Aussicht	16	277	832,00	Blasbach, Nr. 02
Blasbach	Schöne Aussicht	16	278	873,00	Blasbach, Nr. 02
Blasbach	Schöne Aussicht	16	304	872,00	Blasbach, Nr. 02
Blasbach	Schöne Aussicht	16	307	916,00	Blasbach, Nr. 02
Blasbach	Schöne Aussicht	16	308	854,00	Blasbach, Nr. 02
Nachverdichtungspotenziale durch Baulücken in Blasbach				16.379,00	

Stand: 28.10.2024

6.2.3. Dutenhofen

Gemarkung	Straße (Hausnr.)	Flur	Flurstück/e	Fläche (m²)	Geltungsbereich Bebauungsplan
Dutenhofen	Eichenweg	6	106/0	646,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Eichenweg	6	757/74, 758/87	649,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Eichenweg	6	756/74	435,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Wingertenstraße	9	67/1	413,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Neuer Weg	10	1/0	243,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Wingertenstraße	10	122/18	571,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Zielhausweg	11	2/1, 65/2	438,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Zielhausweg	11	2/2, 66/2	443,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Zielhausweg	11	4/0	282,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Kleegarten	13	32/2	429,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Kleegarten	13	36/4	1.393,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Grohgasse	13	47/1	511,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Am Baumgarten	13	117/1	518,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Am Queracker	14	239, 240	586,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Am Queracker	14	243, 244	450,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Am Queracker	14	245, 246, 247	386,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Am Queracker	14	248, 249	500,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Am Queracker	14	252/1	514,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Am Queracker	14	254, 255	500,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Am Queracker	14	256, 257	548,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Am Queracker	14	260/1	583,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Am Queracker	14	262, 263	488,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Am Queracker	14	267/1	617,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Am Queracker	14	273, 274, 277	506,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Am Queracker	14	278, 279, 280	593,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Am Südhang	14	286/1	578,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Am Südhang	14	300, 301, 302	570,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Am Südhang	14	312, 313, 314	523,00	Dutenhofen, Nr. 16
Dutenhofen	Münchholzhäuser Straße	16	91/2	587,00	Dutenhofen, Nr. 03/04
Dutenhofen	Bachmorgen	16	118/4	871,00	Dutenhofen, Nr. 07
Dutenhofen	Bachmorgen	16	119/3	700,00	Dutenhofen, Nr. 07
Dutenhofen	Bachmorgen	16	120/9	732,00	Dutenhofen, Nr. 07
Dutenhofen	Langer Morgen	16	311/0	775,00	Dutenhofen, Nr. 03/04
Dutenhofen	Münchholzhäuser Straße	16	326/0	656,00	Dutenhofen, Nr. 03/04
Dutenhofen	Lönsstraße	16	409/0	781,00	Dutenhofen, Nr. 03/04

Dutenhofen	Bachmorgen	16	432/10	745,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Bachmorgen	16	432/14	806,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Am Alten Wingert	16	437/0	700,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Am Alten Wingert	16	440/1	1.299,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Am Alten Wingert	16	440/2	1.084,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Johannisgraben	16	454/0	729,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Johannisgraben	16	460/2	543,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Johannisgraben	16	464/1	505,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Johannisgraben	16	464/2	502,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Am Obersten Weg	16	480/0	460,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Am Obersten Weg	16	486/0	410,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Am Obersten Weg	16	487/0	475,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Am Obersten Weg	16	488/0	475,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Am Obersten Weg	16	490/0	632,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Am Obersten Weg	16	502/0	450,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Am Obersten Weg	16	503/0	450,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Welschbachstraße	16	516/0	388,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Welschbachstraße	16	523/0	500,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Welschbachstraße	16	524/0	478,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Am Bornstück	16	527/0	471,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Welschbachstraße	16	535/0	529,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Am Bornstück	16	540/0	558,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Am Bornstück	16	542/0	354,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Welschbachstraße	16	543/0	365,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Welschbachstraße	16	548/0	431,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Welschbachstraße	16	549/0	402,00	Dutenhofen, Nr. 12
Dutenhofen	Am Rotacker	16	102/4	571,00	Dutenhofen, Nr. 07
Dutenhofen	Uhlandstraße	17	62/1	325,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Uhlandstraße	17	46/1, 47/2, 48/2, 49/3	1.508,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Uhlandstraße	17	52/3	675,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Uhlandstraße	17	53/2	559,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Uhlandstraße	17	54/4	300,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Kronbergweg	17	43/4	581,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Grabenstraße	18	14/1	611,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Bergstraße	18	67/2, 68/1	817,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Kronbergweg	20	73/3	600,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Zum Seifengraben	20	87/41	628,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Sudetenstraße	20	72/4	542,00	kein (§ 34 BauGB)
Dutenhofen	Friedenstraße	20	349/0	589,00	Dutenhofen, Nr. 02
Dutenhofen	Langer Morgen	21	249/0	986,00	Dutenhofen, Nr. 03/04
Nachverdichtungspotenziale durch Baulücken in Dutenhofen				44.048,00	

Stand: 28.10.2024

6.2.4. Garbenheim

Gemarkung	Straße	Flur	Flurstück/e	Fläche (m²)	Geltungsbereich Bebauungsplan
Garbenheim	Holzgalgen	6	105/0	297,00	kein (§ 34 BauGB)
Garbenheim	Auf der Mauer	14	86/2	834,00	kein (§ 34 BauGB)
Garbenheim	Hessenstraße	14	257/2	592,00	kein (§ 34 BauGB)
Garbenheim	Am Mehlstück	14	266/11	780,00	Garbenheim, Nr. 05
Garbenheim	Bergstraße	14	625/0	876,00	Garbenheim, Nr. 03
Garbenheim	Am Hohen Rain	15	48/3	490,00	kein (§ 34 BauGB)
Garbenheim	Wacholderberg	15	58/1	816,00	Garbenheim, Nr. 06
Garbenheim	Hessenstraße	15	421/0	616,00	Garbenheim, Nr. 06
Garbenheim	Bahnhofstraße	17	573/1	664,00	Garbenheim, Nr. 02
Garbenheim	Kreisstraße	15	43/10	552,00	kein (§ 34 BauGB)
Garbenheim	Ritterkaut	14	555/99	282,00	kein (§ 34 BauGB)
Garbenheim	Ritterkaut	14	98/0	268,00	kein (§ 34 BauGB)
Garbenheim	Wacholderberg	15	428/0	615,00	Garbenheim, Nr. 06
Garbenheim	Gartenstraße	17	318/5	643,00	Garbenheim, Nr. 02
Garbenheim	Bahnhofstraße	17	585/0	679,00	Garbenheim, Nr. 02
Garbenheim	Hausergarten	17	596/0	943,00	Garbenheim, Nr. 01
Garbenheim	Bohnenstück	17	615/0	667,00	kein (§ 34 BauGB)
Garbenheim	Hessenstraße	14	29/3	355,00	Garbenheim, Nr. 05
Garbenheim	Hessenstraße	14	31/2	371,00	Garbenheim, Nr. 05
Garbenheim	Hessenstraße	14	32/2	203,00	Garbenheim, Nr. 05
Garbenheim	Hessenstraße	14	33/2	332,00	Garbenheim, Nr. 05
Garbenheim	Friedenstraße	14	420/15	349,00	Garbenheim, Nr. 05
Garbenheim	Friedenstraße	14	17/1	407,00	Garbenheim, Nr. 05
Nachverdichtungspotenziale durch Baulücken in Garbenheim				12.631,00	

Stand: 28.10.2024

6.2.5. Hermannstein

Gemarkung	Straße (Hausnr.)	Flur	Flurstück/e	Fläche (m²)	Geltungsbereich Bebauungsplan
Hermannstein	An der Schäfersheck	10	63/3	692,00	Hermannstein, Nr. 02
Hermannstein	An der Schäfersheck	10	63/5	641,00	Hermannstein, Nr. 02
Hermannstein	Tannenweg	10	92/1	772,00	Hermannstein, Nr. 02
Hermannstein	Tannenweg	10	79/0	671,00	Hermannstein, Nr. 02
Hermannstein	Tannenweg	10	70/2	708,00	Hermannstein, Nr. 02
Hermannstein	Danziger Weg	11	86/1	569,00	Hermannstein, Nr. 01
Hermannstein	Friedenstraße	11	62/1	579,00	Hermannstein, Nr. 01
Hermannstein	Wiesenstraße	13	7/1	904,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Huthstraße	14	175/0	455,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Gartenstraße	16	75/0	581,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Hofstadtstraße	16	44/3	742,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Schulstraße	16	22/2	499,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Schulstraße	16	49/1	709,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Philippstraße	17	6/0	372,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Huthstraße	18	68/0	314,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Huthstraße	18	54/0	304,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Am Schieferacker	26	276/0	808,00	Hermannstein, Nr. 04
Hermannstein	Am Schieferacker	26	211/0	673,00	Hermannstein, Nr. 04
Hermannstein	Am Schieferacker	26	265/1	715,00	Hermannstein, Nr. 04
Hermannstein	Am Schieferacker	26	209/0	713,00	Hermannstein, Nr. 04
Hermannstein	Am Streitacker	26	277/0	684,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Am Streitacker	26	292/0	776,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Am Streitacker	26	275/0	813,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Großaltenstädter Straße	26	266/1	787,00	Hermannstein, Nr. 04
Hermannstein	Großaltenstädter Straße	26	330/0	1.380,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Karlstraße	26	301/0	756,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Karlstraße	26	304/0	797,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Ludwigstraße	26	341/0	1.058,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Ludwigstraße	26	287/0	683,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Ludwigstraße	26	335/0	1.403,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Ludwigstraße	26	289/0	800,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Ludwigstraße	26	293/0	812,00	kein (§ 34 BauGB)
Hermannstein	Am Kalkbruch	27	274/0	568,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Am Festplatz	27	283/0	694,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Am Kalkbruch	27	311/0	813,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Am Kalkbruch	27	273/0	562,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Am Kalkbruch	27	270/1	646,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Birkenweg	27	193/0	668,00	Hermannstein, Nr. 03
Hermannstein	Erlenweg	27	300/0	832,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Erlenweg	27	310/0	492,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Erlenweg	27	308/1	407,00	Hermannstein, Nr. 13

Hermannstein	Erlenweg	27	308/2	407,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Eschenweg	27	331/0	579,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Eschenweg	27	328/0	580,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Rotenbergstraße	27	218/0	830,00	Hermannstein, Nr. 03
Hermannstein	Ulmenweg	27	346/0	610,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Ulmenweg	27	336/0	579,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Ulmenweg	27	335/0	579,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Ulmenweg	27	338/0	579,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Zum Engelstal	27	241/0	646,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Zum Engelstal	27	317/0	543,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Zum Engelstal	27	318/0	519,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Zum Engelstal	27	259/0	713,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Zum Engelstal	27	261/0	703,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Zum Engelstal	27	264/0	707,00	Hermannstein, Nr. 13
Hermannstein	Galgenbergring	27	357/0	499,00	Hermannstein, Nr. 19
Hermannstein	Galgenbergring	27	358/0	499,00	Hermannstein, Nr. 19
Hermannstein	Galgenbergring	27	361/0	500,00	Hermannstein, Nr. 19
Hermannstein	Galgenbergring	27	365/0	502,00	Hermannstein, Nr. 19
Hermannstein	Galgenbergring	27	366/0	501,00	Hermannstein, Nr. 19
Hermannstein	Galgenbergring	27	367/0	544,00	Hermannstein, Nr. 19
Hermannstein	Galgenbergring	27	369/0	523,00	Hermannstein, Nr. 19
Hermannstein	Galgenbergring	27	370/0	553,00	Hermannstein, Nr. 19
Hermannstein	Galgenbergring	27	377/0	509,00	Hermannstein, Nr. 19
Hermannstein	Galgenbergring	27	378/0	509,00	Hermannstein, Nr. 19
Hermannstein	Galgenbergring	27	379/0	509,00	Hermannstein, Nr. 19
Hermannstein	Galgenbergring	27	380/0	509,00	Hermannstein, Nr. 19
Hermannstein	Galgenbergring	27	381/0	509,00	Hermannstein, Nr. 19
Hermannstein	Galgenbergring	27	382/0	537,00	Hermannstein, Nr. 19
Hermannstein	Galgenbergring	27	383/0	537,00	Hermannstein, Nr. 19
Hermannstein	Galgenbergring	27	386/0	536,00	Hermannstein, Nr. 19
Nachverdichtungspotenziale durch Baulücken in Hermannstein				45.702,00	

Stand: 28.10.2024

6.2.6. Münchholzhausen

Gemarkung	Straße	Flur	Flurstück/e	Fläche (m²)	Geltungsbereich Bebauungsplan
Münchholzhausen	Jahnstraße	4	325/0	1.042,00	Münchholzhausen, Nr. 04
Münchholzhausen	Ringstraße	4	365/0	1.136,00	Münchholzhausen, Nr. 04
Münchholzhausen	Hohe Straße	4	381/0	780,00	Münchholzhausen, Nr. 04
Münchholzhausen	Hohe Straße	4	306/0	883,00	Münchholzhausen, Nr. 04
Münchholzhausen	Grabenstraße	4	414/0	919,00	Münchholzhausen, Nr. 04
Münchholzhausen	Forststraße	4	422/0	739,00	Münchholzhausen, Nr. 04
Münchholzhausen	Mönchweg	7	433/0	798,00	Münchholzhausen, Nr. 07
Münchholzhausen	Mönchweg	7	434/0	776,00	Münchholzhausen, Nr. 07
Münchholzhausen	Mönchweg	7	435/0	698,00	Münchholzhausen, Nr. 07
Münchholzhausen	Kirchstraße	8	6/0	292,00	kein (§ 34 BauGB)
Münchholzhausen	Gießener Straße	7	267/185	588,00	kein (§ 34 BauGB)
Münchholzhausen	Gießener Straße	5	87/0	593,00	Münchholzhausen, Nr. 02
Münchholzhausen	Bettenweg	7	187/1	620,00	kein (§ 34 BauGB)
Münchholzhausen	Wittgensteinstr.	7	420	842,00	Münchholzhausen, Nr. 07
Münchholzhausen	Wittgensteinstr.	7	421	827,00	Münchholzhausen, Nr. 07
Münchholzhausen	Stockwiese	7	392/2	505,00	Münchholzhausen, Nr. 07
Münchholzhausen	Stockwiese	7	392/3	732,00	Münchholzhausen, Nr. 07
Münchholzhausen	Stockwiese	7	419	913,00	Münchholzhausen, Nr. 07
Nachverdichtungspotenziale durch Baulücken in Münchholzhausen				13.638,00	

Stand: 28.10.2024

6.2.7. Nauborn

Gemarkung	Straße	Flur	Flurstück/e	Fläche (m²)	Geltungsbereich Bebauungsplan
Nauborn	Jahnstraße	4	333/0	700,00	Nauborn, Nr. 11
Nauborn	Hobmannsbach	4	360/2	685,00	Nauborn, Nr. 11
Nauborn	Am Wingert	5	62/2	631,00	Nauborn, Nr. 01
Nauborn	Zum Hunds Rücken	7	183/0	634,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Bergstraße	7	199/0	600,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Bergstraße	7	206/0	762,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Zum Hunds Rücken	7	225/0	528,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Zum Hunds Rücken	7	229/0	584,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Zum Hunds Rücken	7	235/0	428,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Zum Hunds Rücken	7	239/0	498,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Zum Hunds Rücken	7	245/0	681,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Karlschmitter Weg	7	301/0	496,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Zur Eisenhardt	7	310/0	483,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Zur Eisenhardt	7	311/0	491,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Zur Eisenhardt	7	312/0	491,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Karlschmitter Weg	7	322/1	512,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Karlschmitter Weg	7	326/0	1.304,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Solmserweg	8	221/0	852,00	Nauborn, Nr. 03
Nauborn	Bergstraße	8	292/2	513,00	Nauborn, Nr. 03
Nauborn	Kleiner Ring	8	330/0	679,00	Nauborn, Nr. 03
Nauborn	Kleiner Ring	8	331/0	718,00	Nauborn, Nr. 03
Nauborn	Kleiner Ring	8	332/0	704,00	Nauborn, Nr. 03
Nauborn	Auf dem Rücken	8	345/4	848,00	Nauborn, Nr. 03
Nauborn	Zum Boden	8	444/0	850,00	Nauborn, Nr. 12
Nauborn	Zum Boden	8	462/0	625,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Zum Boden	8	479/0	497,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Zum Boden	8	484/0	555,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Zum Boden	8	485/0	559,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Zum Boden	8	494/0	518,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Zum Boden	8	496/0	487,00	Nauborn, Nr. 13
Nauborn	Vorn in der Au	12	112/0, 113/0, 114/0	491,00	kein § 34 BauGB)
Nauborn	Tiergartenstraße	13	13/1, 13/2	537,00	kein § 34 BauGB)
Nauborn	Lutherstraße	13	95/0, 96/0, 97/7	518,00	kein § 34 BauGB)
Nauborn	Eulenflug	14	45/0, 46/0	332,00	kein § 34 BauGB)
Nauborn	Gänsweide	14	51/0, 52/0	249,00	kein § 34 BauGB)
Nauborn	Eulenflug	14	57/1	335,00	kein § 34 BauGB)
Nauborn	Wickenstück	14	97/0	385,00	kein § 34 BauGB)
Nauborn	Scheidweg	4	326/0	441,00	Nauborn, Nr. 11
Nauborn	Eckardtsloh	5	151/0	545,00	kein § 34 BauGB)
Nauborn	Engelsberg	5	158/1	455,00	kein § 34 BauGB)

Nauborn	Engelsberg	5	157/2	567,00	kein § 34 BauGB)
Nauborn	Engelsberg	5	152/1	348,00	kein § 34 BauGB)
Nauborn	Reinbergstraße	5	2951/1, 295/2	608,00	Nauborn, Nr. 11
Nauborn	Hinter den Zäunen	14	85/0	389,00	kein § 34 BauGB)
Nauborn	Hinter den Zäunen	4	140/0	352,00	kein § 34 BauGB)
Nachverdichtungspotenziale durch Baulücken in Nauborn				25.465,00	

Stand: 28.10.2024

6.2.8. Naunheim

Gemarkung	Straße	Flur	Flurstück/e	Fläche (m²)	Geltungsbereich Bebauungsplan
Naunheim	Am Altbecker	8	67	632,00	kein (§ 34 BauGB)
Naunheim	Am Altbecker	8	76/1	408,00	Naunheim, Nr. 03
Naunheim	Karlstraße	9	152/1	862,00	Naunheim, Nr. 04
Naunheim	Talstraße	14	99/3, 100, 101, 102/1, 102/2	2.136,00	kein (§ 34 BauGB)
Naunheim	Waldgirmeser Straße	17	32/2	430,00	Naunheim, Nr. 04
Naunheim	Endstraße	17	59/3	740,00	Naunheim, Nr. 16
Naunheim	Talstraße	20	86/1	656,00	kein (§ 34 BauGB)
Naunheim	Wetzlarer Straße	22	201/2	787,00	Naunheim, Nr. 07
Naunheim	Wetzlarer Straße	22	202	1.477,00	Naunheim, Nr. 07
Naunheim	Goethestraße	23	133/6	1.276,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Goethestraße	23	133/7	749,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Am Stammler	23	198/2	836,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Uhlandstraße	23	317	754,00	Naunheim, Nr. 02
Naunheim	Schillerstraße	23	418	880,00	Naunheim, Nr. 05
Naunheim	Am Stammler	23	468	1.009,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Am Lotzengraben	23	475	766,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Am Rabenbaum	23	497/1	1.239,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Im Kleinfeld	23	500/1	753,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Im Kleinfeld	23	501/1	849,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Am Rabenbaum	23	504	787,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	In den Treppen	23	531	979,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Im Kleinfeld	23	546	1.073,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Im Kleinfeld	23	555	925,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Im Kleinfeld	23	557	1.039,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Im Kleinfeld	23	560	836,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Im Kleinfeld	23	565	928,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Am Lotzengraben	23	576	894,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Am Lotzengraben	23	578	789,00	Naunheim, Nr. 08
Naunheim	Am langen Pfad	24	169/1	792,00	Naunheim, Nr. 08
Nachverdichtungspotenziale durch Baulücken in Naunheim				26.281,00	

Stand: 28.10.2024

6.2.9. Niedergirmes

Gemarkung	Straße	Flur	Flurstück/e	Fläche (m²)	Geltungsbereich Bebauungsplan
Niedergirmes	Atzbacher Str.	3	456/2	600,00	Wetzlar, Nr. 190
Niedergirmes	Haudemer	5	134/3, 134/4, 135/1	1.296,00	kein (§ 34 BauGB)
Niedergirmes	Steubenstraße	17	218/83	547,00	kein (§ 34 BauGB)
Niedergirmes	Fröbelstraße	18	9/2	313,00	kein (§ 34 BauGB)
Niedergirmes	Pestalozzistraße	18	232/2, 232/3, 232/4	613,00	Wetzlar, Nr. 264
Niedergirmes	Steubenstraße	17	213/83	651,00	kein (§ 34 BauGB)
Niedergirmes	Steubenstraße	17	40/7	640,00	Wetzlar, Nr. 264
Niedergirmes	Gutleutstraße	19	24/1	924,00	kein (§ 34 BauGB)
Niedergirmes	Siechhofstraße	9	48/1	773,00	kein (§ 34 BauGB)
Niedergirmes	Schnellweg	16	50/7	1.498,00	kein (§ 34 BauGB)
Niedergirmes	Schnellweg	16	50/20	1.058,00	kein (§ 34 BauGB)
Niedergirmes	Steubenstraße	17	211/88	602,00	kein (§ 34 BauGB)
Niedergirmes	Schulstraße	8	29/6	507,00	kein (§ 34 BauGB)
Nachverdichtungspotenziale durch Baulücken in Niedergirmes				10.022,00	

Stand: 28.10.2024

6.2.10. Steindorf

Gemarkung	Straße	Flur	Flurstück/e	Fläche (m²)	Geltungsbereich Bebauungsplan
Steindorf	Weingartenstraße	2	142/0	984,00	Steindorf, Nr. 12
Steindorf	Weingartenstraße	2	143/0	984,00	Steindorf, Nr. 12
Steindorf	Riegelsteinstraße	2	196/4	667,00	Steindorf, Nr. 12
Steindorf	Hauptstraße	2	398/1	469,00	Steindorf, Nr. 12
Steindorf	Hauptstraße	3	82/0	304,00	Steindorf, Nr. 12
Steindorf	Hauptstraße	3	83/0	308,00	Steindorf, Nr. 12
Steindorf	Hauptstraße	3	89/2	451,00	Steindorf, Nr. 12
Steindorf	Hauptstraße	3	92/2	370,00	Steindorf, Nr. 12
Steindorf	Weingartenstraße	3	96/1, 96/2, 97/4	446,00	kein (§ 34 BauGB)
Steindorf	Roßacker	3	106/0	456,00	kein (§ 34 BauGB)
Steindorf	Roßacker	3	107/0	408,00	kein (§ 34 BauGB)
Steindorf	Rosengarten	3	123/3	403,00	kein (§ 34 BauGB)
Steindorf	Bachstraße	3	176/112	855,00	kein (§ 34 BauGB)
Steindorf	Bachstraße	3	181/125	351,00	kein (§ 34 BauGB)
Steindorf	Bachstraße	3	182/126	605,00	kein (§ 34 BauGB)
Steindorf	Bachstraße	16	30/7	513,00	kein (§ 34 BauGB)
Steindorf	Bachstraße	16	32/4	601,00	kein (§ 34 BauGB)
Steindorf	Bachstraße	16	32/5	488,00	kein (§ 34 BauGB)
Steindorf	Bachstraße	16	36/3	668,00	kein (§ 34 BauGB)
Steindorf	Altvaterstraße	22	226/0	668,00	Steindorf, Nr. 01
Steindorf	Altvaterstraße	22	280/0	770,00	Steindorf, Nr. 01
Steindorf	Altvaterstraße	22	286/0	653,00	Steindorf, Nr. 01
Steindorf	Rückersboden	22	337/0	582,00	Steindorf, Nr. 07
Steindorf	Rückersboden	22	365/0	679,00	Steindorf, Nr. 07
Steindorf	Schulstraße	22	369/0	562,00	Steindorf, Nr. 07
Steindorf	Schulstraße	22	372/0	481,00	Steindorf, Nr. 07
Steindorf	Schulstraße	22	374/0	486,00	Steindorf, Nr. 07
Steindorf	Schulstraße	22	375/0	485,00	Steindorf, Nr. 07
Steindorf	Schulstraße	22	376/0	483,00	Steindorf, Nr. 07
Steindorf	Schulstraße	22	377/0	403,00	Steindorf, Nr. 07
Steindorf	Bachstraße	3	178/112, 179/149, 180/122	541,00	kein (§ 34 BauGB)
Steindorf	Bachstraße	14	306/1	498,00	kein (§ 34 BauGB)
Nachverdichtungspotenziale durch Baulücken in Steindorf				17.622,00	

Stand: 28.10.2024

STADT WETZLAR



Innenentwicklung in Wetzlar

Potenzialanalyse und Eignungsprüfung

Wetzlar, den 28.10.2024

Magistrat der Stadt Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung

Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar