



**Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim**

**Bebauungsplan Nr. 16  
„Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“**

**Begründung**



## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele .....	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
3	Vorgaben, Rahmenbedingungen .....	4
3.1	Ziele der Raumordnung.....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Bebauungspläne .....	5
4	Festsetzungen .....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.1.1	Besonderes Wohngebiet.....	7
4.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	8
4.1.3	Sondergebiet.....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	8
4.3	Größe von Baugrundstücken.....	9
4.4	Zahl der Wohnungen, sozialer Wohnungsbau .....	9
4.5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	9
4.6	Flächen für Stellplätze.....	10
4.7	Grünflächen .....	10
4.8	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
4.9	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien .....	10
4.10	Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen .....	11
4.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) .....	11
4.12	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	11
5	Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange.....	11
5.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	12
5.1.1	Gewässerschutz.....	12
5.1.2	Altflächen, Bodenschutz .....	12
5.1.3	Erschließung .....	14
5.2	Verkehr.....	14
5.3	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege .....	15
6	Bodenordnung.....	15

Wetzlar, Dezember 2022

Planbearbeitung:

**KUBUS**

KUBUS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

# 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Für das Gebiet südlich der Wetzlarer Straße und der Waldgirmeser Straße, östlich der Straße Talstraße, westlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung und nördlich der Landesstraße 3285 gibt es keinen Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch, Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der baulichen Nutzung bezeichnet dabei typisierende Anforderungen, analog zu den Baugebietstypen im Sinne des ersten Abschnitts der Baunutzungsverordnung. Das Merkmal des Maßes der baulichen Nutzung soll sich aus dem Bestand der vorhandenen Bebauung im Umfeld eines Vorhabens ergeben.

Kein Beurteilungs- bzw. Einfüguungskriterium ist beispielsweise die Anzahl von Wohneinheiten und die sogenannte GRZ II (Hauptanlage zuzüglich untergeordnete Nebenanlagen, Hofflächen Zufahrten, Stellplätze usw.).

Durch die langjährige ungeordnete Entwicklung verschwimmen die Beurteilungsgrößen. In dem vorbezeichneten Gebiet sind den vergangenen Jahren wiederholt formlose Anfragen aber auch Bauvoranfragen und Bauanträge für Nachverdichtungsvorhaben bei den zuständigen Dienststellen der Stadt Wetzlar eingereicht worden, für die § 34 BauGB häufig eine unzureichende Beurteilungsgrundlage darstellt. Die Anfragen belegen den Bedarf für innerörtliche Nachverdichtungen, mit denen ein Beitrag zur Minimierung der Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen geleistet werden kann. Eine zu starke und ungeordnete Nachverdichtung kann allerdings zu bodenrechtlichen Spannungen in den Quartieren führen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen auch dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

Ziele des Bebauungsplanes sind die Definition von Flächen für eine maßvolle Nachverdichtung in geeigneten Teilbereichen, gleichzeitig die Sicherung und Entwicklung der langjährig gewachsenen Gebäude- und Freiraumstrukturen. Innerörtlichen Freiflächen kommt für die städtebauliche Qualität der kleinteiligen Bebauung im Stadtteil, der Anpassung an den Klimawandel und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere mit den entsprechenden Wohlfahrtswirkungen für die Bevölkerung große Bedeutung zu.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes geschaffen.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von dem innerörtlichen Straßenzug Wetzlarer Straße - Schulplatz - Waldgirmeser Straße im Norden begrenzt. Im Süden bildet im Wesentlichen die Landesstraße L 3285 die Plangeietsgrenze. Im Westteil des Plangebiet verspringt die Plangeietsgrenze und folgt dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Kochsgarten“. Im Osten begrenzt die Ostendstraße das Plangebiet (Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung).

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum



Bildquelle: Geoportal Hessen

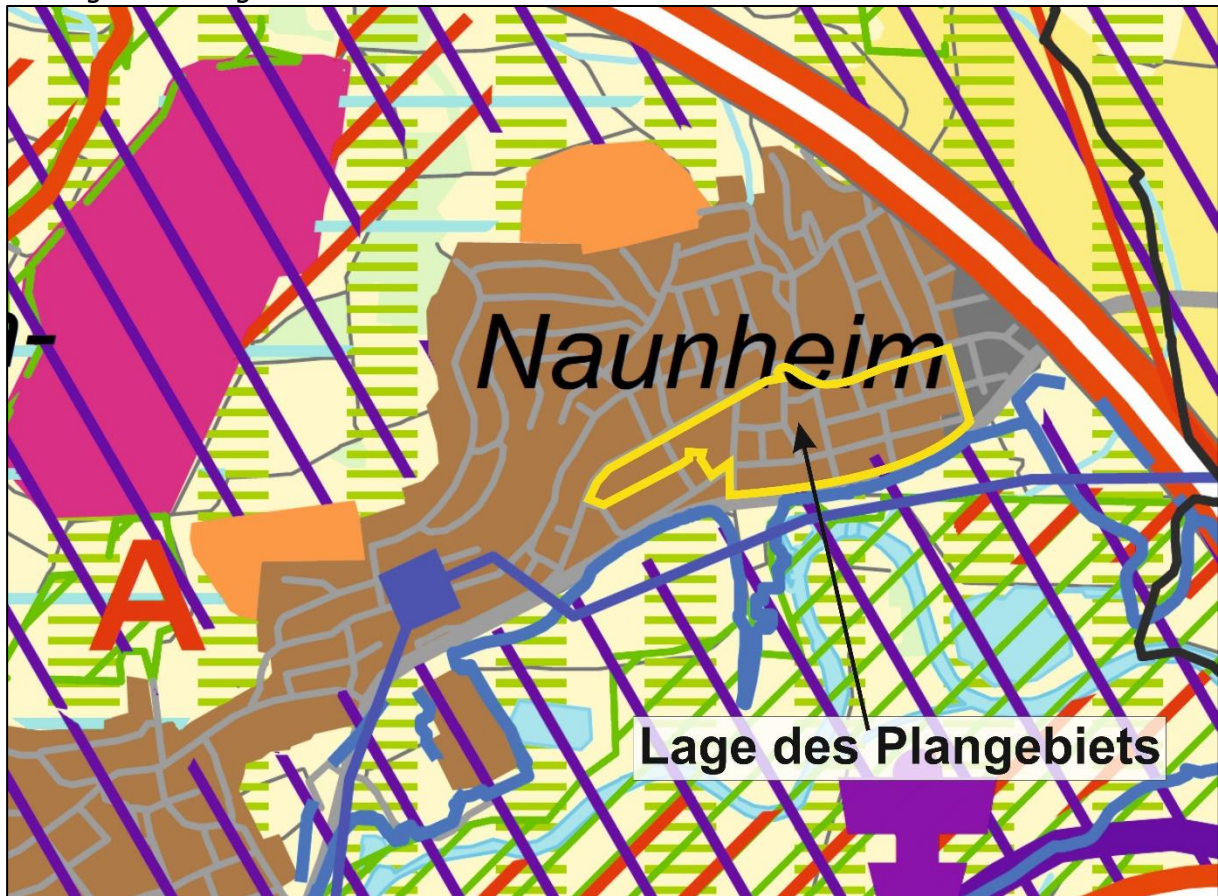
## 3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

### 3.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Stadt Wetzlar sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 (RPM 2010) festgelegt. Danach liegt der Planbereich im *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand*, ein kleiner Teilbereich im *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand*.



**Abbildung 2:** Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich insgesamt als Mischbaufläche-Bestand dargestellt (Flächennutzungsplan von 1981, 4. Berichtigung „Am Kochsgarten“ von 2014 und 68. FNP-Änderung „Am Waldgirmeser Weg“ von 2017).

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung grenzt im Osten an das Plangebiet an. Die unmittelbar angrenzenden Flächen östlich der Ostendstraße sind als Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt.



**Abbildung 3:** Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung (03/2017, unmaßstäblich vergrößert)



Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Kochgarten“ an. Er setzt Mischgebiet und Gewerbegebiet fest.



**Abbildung 4:** Bebauungsplan Nr. 6 „Am Kochsgarten“, 3. Änderung (12/2013, unmaßstäblich vergrößert)



## 4 Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ortslage von Naunheim ist typischerweise durch einen über die Jahrhunderte gewachsenen Nutzungsmix geprägt. Mit der Festsetzung unterschiedlicher Baugebiete in Teilflächen des Geltungsbereichs wird dieser Nutzungsdurchmischung Rechnung getragen und der Rahmen für zukünftige Entwicklungen gesteckt.

#### 4.1.1 Besonderes Wohngebiet

Die Ortslage ist in der historischen Entwicklung geprägt durch eine intensive Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Gastronomie, wobei sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten schwerpunktmäßig Wohnen entwickelt hat. Städtebauliche Zielsetzung ist der Erhalt und die Förderung der Nutzungsdurchmischung in dem „dörflichen Kerngebiet“. In dem bisher unbeplanten Innenbereich haben sich aufgrund der angesprochenen Entwicklung zum Wohnen die Nutzungsschwerpunkte verschoben. Die Festsetzung eines Mischgebiets oder eines Dorfgebiets wird der aktuellen Situation nicht gerecht und ließe sich realistisch in absehbarer Zeit auch nicht gemäß den anzulegenden Maßstäben entwickeln (ausgewogenes Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung im Mischgebiet, Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Dorfgebiet).

Der überwiegend bebaute Ortsbereich weist in der Kombination aus Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes und kulturellen Einrichtungen eine ortsspezifische

Eigenart auf, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt. Der Eigenart des Plangebiets entsprechend wird als Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen Besonderes Wohngebiet im Sinne von § 4a BauNVO festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen Ziel zur Förderung der Wohnnutzung bei gleichzeitiger Wahrung und Förderung gewerblicher und sonstiger Nutzungen, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind, Rechnung getragen.

Andere als Wohnnutzungen werden auf die Erdgeschosse konzentriert, oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig. Hierbei ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, damit in Pensionen / Hotels auch in den Obergeschossen Gästezimmer angeordnet werden können.

Nicht mit den städtebaulichen Strukturen und den Entwicklungszielen für den Geltungsbereich vereinbar sind Tankstellen und Vergnügungsstätten. Sie werden über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Kleinräumigen Verschiebungen in den Nutzungsschwerpunkten wird in der Feinsteuerung durch differenzierte textliche Festsetzungen Rechnung getragen.

Südlich einer Linie in Höhe der Wilhelmstraße werden sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch für die zukünftige Entwicklung ausgeschlossen. Sie entsprechen hier nicht den gebauten Strukturen.

#### **4.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Im Südosten des Geltungsbereichs wird die bestehende gewerbliche Nutzung in den Bebauungsplan eingeschlossen. Um in der Nachbarschaft zu den benachbarten Gebieten mit Wohnnutzung wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bestimmt, dass nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird die gewerbliche Nutzung auf ein mischgebietstypisches, wohnverträgliches Emissionsniveau begrenzt. Korrespondierend zum Besonderen Wohngebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

#### **4.1.3 Sondergebiet**

Einen Sonderfall im Nutzungsgefüge stellt die *Tagespflege Naunheim* in der Lahnstraße dar. Die neu eröffnete Einrichtung ist ein wichtiger Beitrag für die Betreuung pflegebedürftiger, älterer Menschen in räumlicher Nähe zum gewohnten Wohnumfeld dar, den es dauerhaft zu sichern und ggf. weiter auszubauen gilt. Mit der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet und der Definition von auf die Pflege und Betreuung ausgerichteten Nutzungen wird der besonderen Zielsetzung Rechnung getragen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), maximal zulässiger Gebäudehöhen (Traufhöhen  $TH_{max.}$  und Gebäudeoberkanten  $OK_{max.}$ ) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z). Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert. Bei Konkurrenz von rechnerisch zulässiger Grundfläche nach der GRZ und überbaubaren Flächen nach den Baugrenzen gilt jeweils das engere Maß. Insbesondere bei den Grundstücken im Bereich der zentralen Altortslage zwischen *Schulplatz* und *Nebenstraße* sowie bei den direkten



Anliegergrundstücken an *Wetzlarer Straße* und *Waldgirmeser Straße* ist bei Vorhaben eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht gänzlich auszuschließen. Hier sollen im Zuge von Abweichungsentscheidungen erforderlichenfalls erforderliche Überschreitungen zugelassen werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig.

Baugrenzen definieren, bis wohin Gebäude errichtet werden dürfen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, ausgenommen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden). Baugrenzen sind überall dort festgesetzt, wo zum Schutz der Freiraumstrukturen die Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen sein soll.

Baulinien bestimmen die Lage von Gebäudeaußenkanten im Sinne einer zwingenden Festsetzung: ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO). In weiten Teilen des Plangebiets ist das ortstypische Erscheinungsbild durch ausgeprägte Raumkanten geprägt. Diese Raumkanten machen den städtebaulich besonderen Charakter aus und sind auch bei zukünftigen Vorhaben einzuhalten.

Mit der Festsetzung der halboffenen Bauweise werden die bestehenden Strukturen zur Wahrung des Ortsbildes aufgegriffen und auch für zukünftige Bebauungen bestimmt.

#### **4.3 Größe von Baugrundstücken**

Mit der Festlegung einer Obergrenze für die Größe von Wohnbaugrundstücken wird ein Beitrag zur effizienten Nutzung von Grund und Boden sowie, im Falle der Zusammenlegung von Grundstücken für eine Neubebauung, für die Bewahrung des ortstypischen Siedlungsbildes geleistet.

#### **4.4 Zahl der Wohnungen, sozialer Wohnungsbau**

Die Förderung der Wohnnutzung im Siedlungsbestand darf nicht dazu führen, dass eine zu starke Verdichtung städtebauliche und soziale Spannungen auslöst. Im Verhältnis zur Grundstücksgröße wird deshalb die zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt. Gleichzeitig sind bei Vorhaben mit vier Wohnungen und mehr anteilig Wohnungen nach den Richtlinien für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen, um damit einen Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnen zu leisten.

#### **4.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die verkehrstechnische Erschließung wird nicht verändert, das Gebiet ist über die vorhandenen Ortsstraßen und Wegeflächen verkehrlich erschlossen. Die Verkehrsflächen werden als allgemeine Verkehrsflächen zur Benutzung durch alle Verkehrsmittel oder als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die besondere Zweckbestimmung ergibt sich aus der Funktion der Verkehrsfläche für einen bestimmten Nutzerkreis (Anliegerweg) oder zur Nutzung durch bestimmte Verkehrsmittel (Rad-/Gehweg, Gehweg).

Entlang von Landesstraßen gilt nach § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Innerhalb dieses Bereichs dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind den Hochbauten gleichgestellt. Die Bauverbotszone entlang der L 3285 ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorschriften des Hessischen Straßengesetzes gelten selbstständig und sind über den Bebauungsplan nicht generell modifizierbar. Von den straßenrechtlichen Verboten können erforderlichenfalls Ausnahmegenehmigungen beantragt werden.

#### **4.6 Flächen für Stellplätze**

Unter der Adresse *Waldgirmeser Straße* besteht eine Schank- und Speisewirtschaft, gleichzeitig Betrieb des Beherbergungsgewerbes. Die für den Betrieb erforderlichen Stellplätze können nicht in der Straße angeordnet werden, sie sind auf Grundstücksflächen hinter dem Gebäude nachgewiesen. Der Parkplatz wird als der Nutzung zugeordnete Fläche für Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **4.7 Grünflächen**

Große Anteile der mit dem Bebauungsplan erfassten Flächen sind Freiflächen, die überwiegend als Nutz- und Ziergärten genutzt werden. Sie haben erheblichen Anteil an der spezifischen städtebaulichen Ausprägung Naunheims im Planbereich. Sie erfüllen wichtige Funktionen für die innerörtliche Frischluftversorgung und Luftqualität, sie dienen der Minimierung von Aufheizungseffekten im Stadtgebiet, sind Aufenthalts- und Freizeitbereich und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Dem Erhalt und der Förderung der vielfältigen Funktionen und städtebaulichen Wohlfahrtswirkungen dient die Aufnahme der Grünflächen als private Hausgärten mit Regelungen zur zulässigen Bebauung mit Funktionsgebäuden und Mindestvorgaben für die Bepflanzung.

#### **4.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet sind durch Gebäudeerweiterungen und ergänzende Neubauten weitere Entwicklungen möglich. Inwieweit Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplanes eintreten, wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen ermittelt. Soweit hierfür externe Flächen heranzuziehen sind, werden diese im weiteren Planungsverfahren aufgenommen und festgesetzt.

Unabhängig davon werden zur Sicherung einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung auch in dem bereits bebauten Gebiet Festsetzungen formuliert, die auf den einbezogenen Flächen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft dienen.

#### **4.9 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Als Beitrag der nachhaltigen Stadtentwicklung zur Anpassung an den Klimawandel wird für Neu- und Ersatzbauten die Nutzung der Sonnenenergie zur Strom- und Wärmeherzeugung vorgeschrieben. Für Bestandsbauten wird der nachträgliche Einbau solcher Anlagen empfohlen.

#### **4.10 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**

Anpflanzungen tragen wesentlich dazu bei, die städtebauliche Qualität eines Quartiers positiv zu gestalten. Sie dienen durch die Schaffung von Nahrungs- und Lebensraum für Pflanzen und Tiere auch dem Naturerlebnis im bebauten Stadtraum und wirken durch die Speicherung und Verdunstung von Wasser sowie durch die Sauerstoffproduktion positiv auf das Klima aus.

Neben Pflanzungen auf Grundstücksfreiflächen entfalten auch Gebäudebegrünungen auf Dächern und Fassaden entsprechende Positivwirkungen.

#### **4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)**

Die hessische Bauordnung ermächtigt die Gemeinden zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, die die bauliche Entwicklung beeinflussen und ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuchs wirken.

Die auf das ortsspezifische Erscheinungsbild abgestellte Gestaltungssatzung wird nach § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.12 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Aufgrund anderer Vorschriften zu beachtende Verpflichtungen und Rahmenbedingungen werden nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (Bauverbotszone nach § 23 HStrG, Kulturdenkmäler, vorhandene Regenwasserkanäle in eigenen Parzellen).

Darüber werden fachlich relevante Gesichtspunkte der Planung, die jedoch bauplanungsrechtlich oder bauordnungsrechtlich nicht festzusetzen sind als textliche Hinweise zur weiteren Beachtung in der Planumsetzung aufgelistet.

### **5 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange**

Grundlage für die Einleitung der Beteiligungsverfahren ist der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2019. Ergänzend zum Aufstellungsbeschluss hat die Stadtverordnetenversammlung Wetzlar am 12.12.2019 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen, die mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.2021 verlängert wurde.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Diese frühzeitigen Beteiligungen dienen der weiteren Zusammenführung erforderlicher Informationen für die Planung und als Grundlage zur Festlegung der für das Planungsverfahren notwendigen Untersuchungen und Bearbeitungen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen und in die Umweltprüfung ein.

Auf der Grundlage von Auswertungen öffentlich zugänglicher Informationsportale ergeben sich für die öffentlichen Belange zum Stand des Bebauungsplan-Vorentwurfs die in den Folgekapiteln zusammengefassten Themen.



## 5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

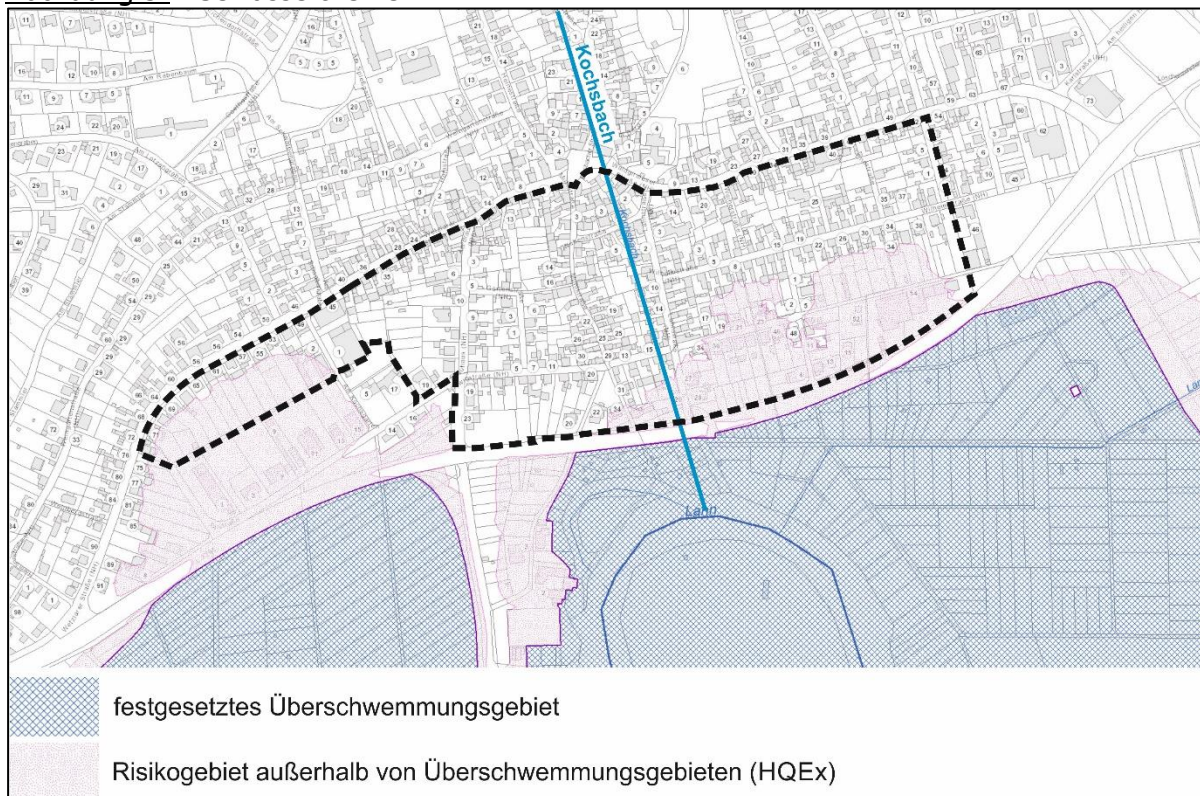
### 5.1.1 Gewässerschutz

Offen fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Von Norden nach Süden durchzieht westlich der Lahnstraße der verrohrte *Kochsbach* den Geltungsbereich. Der Bach hat seinen Ursprung nördlich von Naunheim, jenseits der Autobahn A 45. Ab der Bachstraße in Höhe des Friedhofs ist der Bach der gesamten Strecke durch die Ortslage verrohrt und überbaut. Er mündet im Bereich des Naunheimer Festplatzes in die Lahn. Die Planung hat auf die wasserwirtschaftliche und ökologische Bedeutung des Gewässers keine Auswirkung.

Südlich der Landesstraße L 3285 fließt die Lahn im Auengebiet mit festgestelltem Überschwemmungsgebiet. Die Landesstraße bildet die Grenze des Überschwemmungsgebiets. Teilflächen des Plangebiets liegen in einem gekennzeichneten, nachrichtlich dargestellten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQEx).

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen,

Abbildung 5: Gewässerthemen



Bildquelle: Geoportal Hessen (<https://hwrm.hessen.de>)

### 5.1.2 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

20 Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind in der Altflächendatei als Altstandorte ausgelesen. In den angrenzenden Gebieten der Ortslage sind weitere Altflächen und Altablagerungen bekannt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden durch das Umweltamt der Stadt Wetzlar weitere Untersuchungen in Form von Aktenrecherchen durchgeführt.

Auftretende Verdachtsflächen oder Altlasten werden im Zuge von Vorhabenplanungen und Baumaßnahmen untersucht, erforderlichenfalls sind entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.



[illegible]

Kampfmittel:

Vorsorgender Bodenschutz:

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel<sup>1</sup> sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,

<sup>2</sup> vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung im erfassten Geltungsbereich mit der Definition bebaubarer Flächen, auf denen im Zuge von baulichen Erweiterungen, Ersatzbauten aber auch durch Neubauten eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand erreicht wird. Damit werden im Sinne der Innenentwicklung sowohl Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung geschaffen, die gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs wie auch dem Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar zur Minimierung des Flächenverbrauchs im unbebauten Außenbereich dienen. Gleichzeitig werden unbebaute Freiflächen erhalten und deren Entwicklung als wertvolle innerörtliche Freiräume als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel gefördert.

Bodenbezogene Festsetzung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden im Bebauungsplan getroffen (Festsetzung GRZ, Vorgaben zu Flächenbefestigungen, Festsetzung von Grünflächen).

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Belange des Bodenschutzes entsprechend der Arbeitshilfe „*Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB*“ untersucht.

Auf der Ausführungsebene bei baulichen Ergänzungen im Bestand können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Beispielhaft wird hier auf das Infoblatt „*Boden - mehr als Baugrund*“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen. Darüber hinaus werden Bauherrschaften auf die im Bodenschutzkonzept verankerten Maßnahmen im Rahmen von Baumaßnahmen hingewiesen (Aufnahme von Bodenschutzzinhalten in Ausschreibungen/ Leistungsbeschreibungen, Bodenschutz in der Baueinrichtungs- und Ausführungsplanung berücksichtigen, Umsetzung bodenbezogener, bauzeitlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen). Ergänzend wird auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*“ verwiesen<sup>3</sup>.

### 5.1.3 Erschließung

Der Planbereich ist über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen) voll erschlossen.

Lediglich für die neu festgesetzte Baufläche im Bereich Ludwigstraße ist neu an die Ver- und Entsorgungssysteme anzuschließen.

## 5.2 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung wird nicht verändert, das Gebiet ist über die vorhandenen Ortsstraßen und Wegeflächen verkehrlich erschlossen.

Im öffentlichen Verkehr ist Naunheim über die VLDW-Buslinie 24 / 240 angebunden. In der Ortsdurchfahrt sind 4 Haltestellen angeordnet (Hermannstraße, Am Schwalbengraben, Schulplatz, Ostendstraße). Die Linie befährt die Strecke von Bahnhof Wetzlar bis Bahnhof Gießen mit 40 Fahrtenpaaren zwischen ca. 04:45 Uhr und 23:20 (freitags bis 00:35 Uhr) montags bis freitags, 19 Fahrtenpaaren zwischen ca. 06:25 und 00:35 Uhr an Samstagen und 14 Fahrtenpaaren zwischen ca. 09:25 und 22:35 Uhr an Sonn- und Feiertagen. Jede Bushaltestelle in Naunheim ist aus dem Plangebiet heraus innerhalb von 5 min zu Fuß erreichbar.

---

<sup>3</sup> [https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz\\_fuer\\_bauausfuehrende.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf)



### **5.3 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege**

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden zunächst Berücksichtigung durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan<sup>4</sup>. Im weiteren Planungsverfahren wird unter Einbeziehung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen die Umweltprüfung weiter bearbeitet und der Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB bzw. der Anlage 1 zum Baugesetzbuch erstellt.

In früheren Untersuchungen waren Hinweise bekannt, die das Vorkommen besonders geschützter Tierarten erwarten ließen, sodass zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt insgesamt gering zu bewerten sind. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können, werden Vermeidungsmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Umsetzung von Maßnahmen greifen.

## **6 Bodenordnung**

Das ca. 17,5 ha große Plangebiet ist geprägt durch die seit dem Mittelalter bis heute andauernde Siedlungsentwicklung. In der kleinteiligen Grundstücksstruktur spiegelt sich die Jahrhunderte alte Geschichte des Ortes wider.

Gesamtgröße des Plangebiets umfasst ca. 17,3 ha, einschließlich einer ca. 0,36 ha großen Fläche für Regenrückhaltung. Im Zuge von Nachverdichtungen wurden Grundstücksneueinteilungen für die in den letzten Jahren errichteten Wohnhäuser (z.B. Flst. 70/6 Wilhelmstraße 25A, Flst. 59/3 Endstraße 3) vorgenommen.

Eine Neuordnung von Grundstücken wird für die Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubebauung entlang der Ludwigstraße notwendig werden. Hier können für den Bau von Einzelhäusern ca. 7 bis 8 Grundstücke entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Neuordnung durch Grundstücksteilungen realisiert werden kann und eine Umlegung nicht erforderlich wird.

---

<sup>4</sup> Bebauungsplan „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“ - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) Dr. Theresa Rühl Staufenberg, Stand: 15.12.2022