

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wetzlar
(WNZ vom 07.06.2025)

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim
Bebauungsplan Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“
hier: Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. In der Zeit vom 13.02.2023 bis zum 24.03.2023 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Am 20.05.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar den Entwurf zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“ beschlossen. Gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgesehen.

Bislang gibt es in diesem Bereich keinen Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch, sodass Bauvorhaben gegenwärtig nach § 34 zu beurteilen sind.

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. Kein Beurteilungs- bzw. Einfügekriterium ist u. a. hingegen die Anzahl der Wohneinheiten und die sogenannte GRZ II (Hauptanlage zuzüglich Zufahrten, Stellplätze u. Ä.).

Da für das vorbezeichnete Gebiet in den vergangenen Jahren wiederholt formlose Anfragen, aber auch Bauvoranfragen und Bauanträge für Nachverdichtungsvorhaben bei den zuständigen Dienststellen der Stadt Wetzlar eingereicht wurden, für die § 34 BauGB häufig eine unzureichende Beurteilungsgrundlage darstellt, besteht Bedarf, das Gebiet städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen.

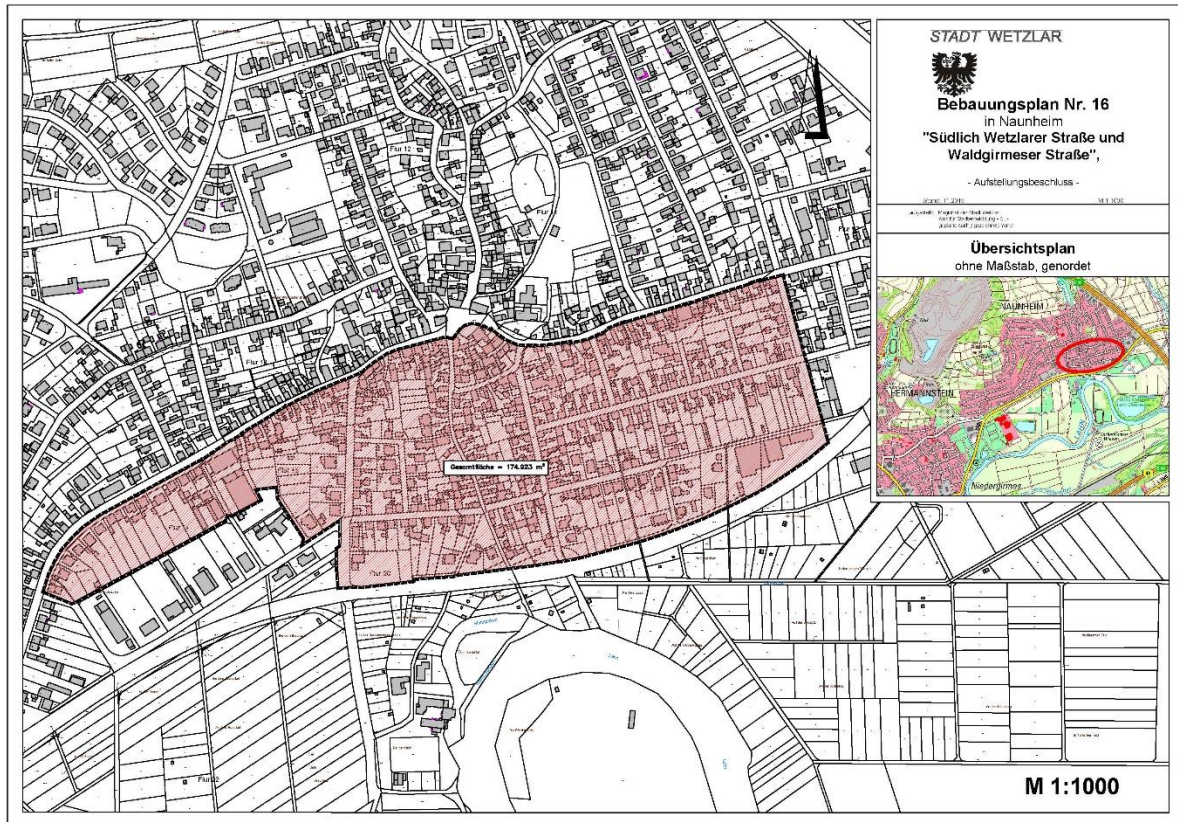
Bauleitpläne sollen gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte 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.

Die Grundstücke im Planungsgebiet, welches sowohl den historisch gewachsenen Siedlungskern des Stadtteils Naunheim als auch dessen frühen Erweiterungen umfasst, sind zu einem großen Teil durch eine kleinteilige, stark verdichtete Bebauung mit im Verhältnis zur Bebauung häufig großen rückwärtigen Gärten gekennzeichnet. Diesen kommt im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung eine besondere Bedeutung zu, die es zu sichern gilt.

Dieser kleinteiligen Bebauungsstruktur im Planungsgebiet soll der Bebauungsplan Nr. 16 städtebaulich und planungsrechtlich angemessen Rechnung tragen und eine städtebauliche und funktional sinnvolle und zeitgemäße Entwicklung ermöglichen.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann der nachfolgenden, nicht maßstäblichen Übersichtskarte entnommen werden.



In der Zeit von

Montag, 16.06.2025 bis einschließlich Freitag, 18.07.2025

montags bis freitags von 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr im Foyer des Neuen Rathauses der Stadt Wetzlar, Ernst-Leitz-Straße 30, liegen

- der Entwurf des Bebauungsplans,
- die dazugehörigen textlichen Festsetzungen,
- der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan,
- der Entwurf des Umweltberichts,
- die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen, umweltrelevanten Stellungnahmen,
- ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und
- ein Immissionsschutzgutachten

öffentlich aus.

Es besteht dort die Gelegenheit, die Planunterlagen einzusehen und sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Des Weiteren können der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie die vorgenannten Unterlagen im Internet unter www.wetzlar.de/bauleitplanung eingesehen werden. Während der oben genannten Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Auskünfte zur Planung erteilt das Amt für Stadtentwicklung; um Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 06441 99-6103 oder -6107 wird gebeten.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung des Offenlegungszeitraumes im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfordert, ist nicht gegeben.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

Der Entwurf des Umweltberichts enthält Informationen zu Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

In einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse untersucht.

Darüber hinaus wurden in einem Immissionsschutzfachlichen Gutachten die Immissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm und deren Auswirkungen auf das Plangebiet berechnet und kartiert.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden umweltrelevante Stellungnahmen zu folgenden Themen abgegeben:

- *Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Umwelt, Natur und Wasser vom 07.02.2023:* Hinweis auf die Lage von südwestlichen und südöstlichen Teilen des Plangebiets im Hochwasserrisikogebiet und die Regelungen des § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzgl. einer hochwasserangepassten Bauweise bei Bauvorhaben.
- *Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt vom 20.03.2023:* Die Auswertung aussagekräftiger Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht auf Bombenblindgänger ergeben. Ebenso liegen keine Hinweise auf eine Munitionsbelastung vor.
- *Regierungspräsidium Gießen, Grundwasser, Wasserversorgung vom 23.03.2023:* Keine Bedenken gegen die Bauleitplanung, da sich das Plangebiet außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes befindet.
- *Regierungspräsidium Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz vom 23.03.2023:* Keine Bedenken gegen die Bauleitplanung aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Gewässer und Gewässerrandstreifen sind ebenfalls nicht von der Planung berührt.
- *Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz vom 23.03.2023:* Hinweis auf mehrere, nicht näher untersuchte Altstandorte, die sich vollständig im Bereich bereits bebauter Grundstücke befinden sowie auf einen Grundwasserschadensfall in der näheren Umgebung des Plangebiets, welcher den Status „Sanierung abgeschlossen“ aufweist.
- *Regierungspräsidium Gießen, Vorsorgender Bodenschutz vom 23.03.2023:* Hinweis auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich vorkommenden Böden mit höchster Funktionsbewertung.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Die zum Bauleitplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen werden in öffentlicher Sitzung beraten und somit personenbezogene Daten, soweit sie für das Bauleitplanverfahren erforderlich sind, der Stadtverordnetenversammlung und mithin der Öffentlichkeit u.a. im Internet zur Verfügung gestellt. Die einschlägigen personenbezogenen Daten werden gesondert verarbeitet. Die Verarbeitung erfolgt von der übrigen Verwaltung der Stadt Wetzlar personell und organisatorisch getrennt. Es erfolgt keine Nutzung dieser personenbezogenen Daten durch eine andere Stelle für andere Verwaltungszwecke oder eine Übermittlung an eine andere Stelle.

Wetzlar, den 07.06.2025

Magistrat der Stadt Wetzlar
Dr. Viertelhausen, Bürgermeister