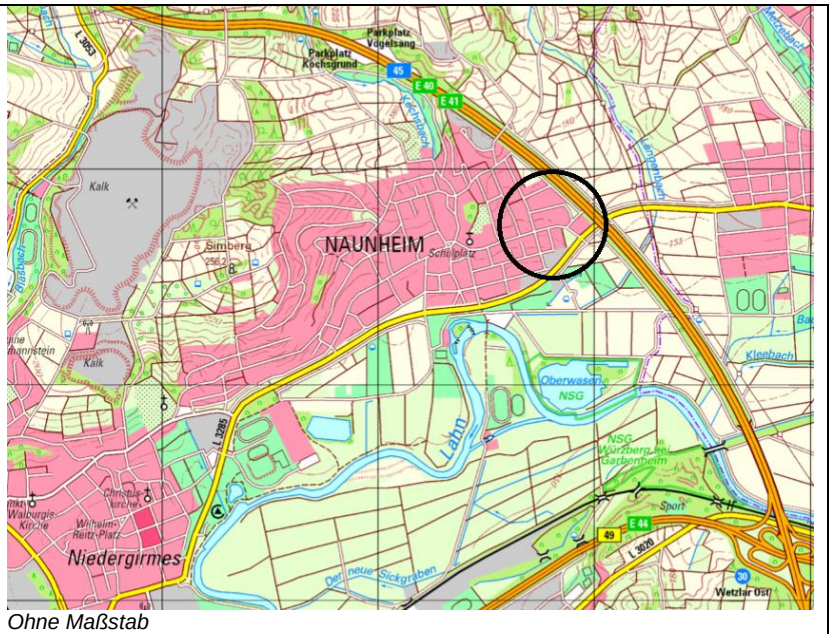
STADT WETZLAR

Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 68. Änderung Planbereich „Am Waldgirmeser Weg“, Stadtteil Naunheim

- Begründung gem. § 2a BauGB -

Teil 1 - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung:	Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung betriebene Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung) zu schaffen. Mit der Bauleitplanung soll für das Gebiet nördlich der L 3285/westlich der BAB 45, im Osten des Stadtteils Naunheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die zum einen den Bestand mit seiner stark heterogenen Nutzungsstruktur sichert und zum anderen einen Rahmen schafft, der eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung neuer Nutzungen ermöglicht. Der Fokus der Bauleitplanung liegt daher im Wesentlichen auf der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe im Plangebiet sowie der Sicherung der Qualität des Wohnumfeldes der Wohnnutzungen im Quartier. Zu diesem Zweck wird eine bestandsorientierte Umwidmung der gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen notwendig. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden darüber hinaus gebiets- und nachbarschaftsunverträgliche Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen, um eine Verschlechterung der städtebaulichen Qualität des Gebietes zu verhindern. Durch die planungsrechtliche Begrenzung weiterer Einzelhandelsnutzungen in den gewerblich geprägten Gebietsteilen bei gleichzeitiger Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollen sowohl genehmigten Einzelhandelsnutzungen im Quartier ausreichend Raum zur Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils eingeräumt werden als auch eine die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigende Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden.
Lage:	Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Naunheim, nördlich der L 3285 / westlich der BAB 45.
Größe der Änderung:	32.494 m^2

Übersichtskarte:	 *Ohne Maßstab*
Art der Änderung:	– Umwidmung von „gewerbliche Baufläche“ (G) in „gemischte Baufläche“ (M) – Umwidmung von „gemischte Baufläche“ (M) in „gewerbliche Baufläche“ (G)
Erläuterung der Änderung:	Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich Abweichungen zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Wesentlichen eine am Bestand orientierte Änderung der bestehenden Dorfgebiete (MD) in Misch- (MI) und Gewerbegebiete (GE) sowie eine Änderung des bestehenden Mischgebietes (MI) in ein Gewerbegebiet (GE). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zudem deutlich erweitert. Die neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Areale werden bestandsorientiert als Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt den Großteil der geplanten Mischgebiete und des geplanten Wohngebietes als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Zur Wahrung des Entwicklungsgrundsatzes gem. § 8 Abs. 2 BauGB soll eine Umwidmung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) in gemischte Bauflächen (M) sowie in einem kleinen Teilbereich eine Umwidmung von gemischte Baufläche (M) in gewerbliche Baufläche (G) erfolgen. Der in der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich wird im Flächennutzungsplan derzeit zur Hälfte als gemischte Baufläche und zur Hälfte als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Bereich zukünftig nur noch als gemischte Baufläche dargestellt werden. Damit wird das Gebiet Teil einer größeren gemischten Baufläche, die fast den vollständigen, dörflich geprägten alten Ortskern Naunheims umfasst. Zur Wahrung

des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird es nicht als erforderlich angesehen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in jedem Teilbereich der großen gemischten Baufläche eine Nutzungsmischung durch die Festsetzung von Misch- oder Dorfgebieten umzusetzen. Stattdessen wird davon ausgegangen, dass auch ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander aus kleineren, unterschiedlichen (z. T. faktischen) Baugebieten in derselben Weise eine Gleichwertigkeit von Wohnnutzungen und gewerblichen bzw. dörflichen Nutzungen sicherstellen kann. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird somit auf eine parzellenscharfe Differenzierung kleinerer Baugebiete (z. B. WA, MI, GE) innerhalb der größeren gemischten Baufläche verzichtet.

Teile des Plangebietes lagen ursprünglich im Bereich des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Brunnen Naunheim“, das mit der Verordnung vom 20.02.2008 (StAnz 23/2008 S. 1462) aufgehoben wurde. Der Brunnen wurde zurückgebaut. Die entsprechenden Darstellungen der nachrichtlichen Übernahme wurden aus dem Flächennutzungsplan entfernt.

Verfahrensstand

29.04.2013	Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 S.1 BauGB
29.04.2013	Satzungsbeschluss: Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB
07.05.2013	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 S.2 BauGB
07.05.2013	Bekanntmachung der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 BauGB
18.03.2015	Einleitungsbeschluss 68. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 S.1 BauGB
18.03.2015	Satzungsbeschluss: 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB
23.04.2015 - 27.06.2015	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 3. Änderung B-Plan / 68. Änderung FNP
05.05.2015	Bekanntmachung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 BauGB
29.07.2015	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses der 68. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 S.1 BauGB
29.07.2015	68. FNP-Änderung: Bekanntmachung der frühz. Beteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB
29.07.2015	B-Plan: Bekanntmachung der frühz. Beteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB
06.08.2015 - 06.09.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 3. Änderung B-Plan / 68. Änderung FNP
15.03.2016	B-Plan: Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
16.03.2016	68. FNP-Änderung: Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
24.03.2016 - 25.04.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB 3. Änderung B-Plan / 68. Änderung FNP
24.03.2016 - 25.04.2016	Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB 3. Änderung B-Plan / 68. Änderung FNP

Regionalplan 2010:

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im rechtskräftigen Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Siedlung* und *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe* ausgewiesen. Die geplante Umwidmung von gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen entspricht grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung.

Derzeitige Nutzung:

Der zur Änderung anstehende Bereich ist überwiegend bebaut und durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude und Gewerbebauten geprägt.

Topographie:

Das Gelände fällt in süd-östlicher Richtung leicht ab.

Erschließung:	Es sind keine Veränderungen gegenüber der bestehenden Erschließungsstruktur vorgesehen.
Altlasten/Hinweise:	Im Gebiet befinden sich 8 Altstandorte, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ berücksichtigt werden.
Teil 2 – Umweltbericht:	Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.
Einleitung:	Ziel der 68. Flächennutzungsplanänderung ist die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Entwicklung im Plangebiet. Anlass für die Flächennutzungsplanänderung ist das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung, in dessen Rahmen vorrangig bestandssichernde Festsetzungen vorgenommen werden sollen. Zur Wahrung des Entwicklungsgrundsatzes gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt eine Umwidmung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) in gemischte Bauflächen (M) sowie in einem kleinen Teilbereich eine Umwidmung von gemischte Bauflächen (M) in gewerbliche Baufläche (G).
Umweltauswirkungen:	Das Planungsgebiet umfasst innerhalb der Ortslage Naunheim überwiegend bebaute Flächen und hat eine geringe Landschaftsbildqualität. Die Biotopstruktur ist durch die Siedlungslage und Nutzung stark vorbelastet und bis auf wenige Bereiche naturfern. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindliche Wassergewinnungsanlage „Brunnen Naunheim“ wurde stillgelegt. Das Plangebiet liegt folglich nicht mehr im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Maßgeblich im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist die Änderung der gewerblichen Bauflächen (G) in gemischte Bauflächen (M). Gem. § 1 Abs. 2 BauNVO können aus gewerblichen Bauflächen Gewerbe- und Industriegebiete und aus gemischten Bauflächen vorrangig Mischgebiete entwickelt werden. Auf Grundlage einschlägiger planungs- und immissionsschutzrechtlicher Vorschriften ist der Grad an zulässigen Immissionen innerhalb von Mischgebieten geringer als in Gewerbe- und Industriegebieten. Zudem dürfen im Sinne des § 17 BauNVO Gewerbe- und Industriegebiete über ein höheres Maß an baulicher Nutzung verfügen als die aus gemischten Bauflächen zu entwickelnden Baugebietstypen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden durch die Umwidmung von gewerblichen in gemischten Bauflächen daher grundsätzlich keine über den Bestand hinausgehenden

	ausgleichspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Es ist festzustellen, dass durch die geplante Umwidmung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da weder eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte und damit ein potenziell höherer Bedarf an Grund und Boden, noch eine Erhöhung der Belastung relevanter Schutzgüter durch zusätzliche Immissionen vorbereitet wird. Das Gegenteil ist der Fall. Im Rahmen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung betriebenen Bebauungsplanverfahrens wird für die Belange des Umweltschutzes eine zusätzliche Umweltprüfung durch das Büro Regioplan durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes detailliert ermittelt und in einem Umweltbericht dargelegt werden.
Amt für Stadtentwicklung im Mai 2016 Endfassung	