



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Amt für Stadtentwicklung	20.06.2023	0833/23 - I/273 -
--------------------------	------------	-------------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	26.06.2023		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	04.07.2023		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Kernstadt**

**81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West" - Einleitungsbeschluss**

### **Anlage/n:**

Vorentwurf der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes

### **Beschluss:**

1. Der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ wird zugestimmt.
2. Der Einleitungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.

Wetzlar, den 20.06.2023

gez. Dr. Viertelhausen



## **Begründung:**

### **Veranlassung und Planziel**

Mit der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren an die den Bestand sichernden und eine gewerbliche Weiterentwicklung des Standorts ermöglichenden Festsetzungen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ angepasst werden. Dieser sieht die Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel – Lebensmittelmärkte“ im Bereich des Rewe-Centers und des Aldi-Marktes, eines Sondergebietes "Einzelhandel und Gewerbe" im Bereich der östlich der Westendstraße gelegenen diversen Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen sowie eines Gewerbegebietes im Südosten des Plangebietes vor. Derzeit wird der Bereich im Flächennutzungsplan noch als Sondergebiet „Bund“ dargestellt. Eine Änderung der Darstellungen in diesem Bereich wurde im Zusammenhang mit der Konversion des ehemaligen Kasernengeländes mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (2. Änderungspunkt) initiiert, aber nicht zu Ende geführt. Aus diesem Grund ist eine Änderung der Darstellung in Anpassung an die Bestandsnutzungen und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Vorgesehen ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Darstellung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" und einer Gewerblichen Baufläche. Der verbleibende Bereich des Sondergebietes "Bund" soll ebenfalls geändert werden. Dies soll in einem separaten Verfahren, parallel zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans für den östlichen Teil des Westends, erfolgen.

### **Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Bereiche, für die in der parallel betriebenen Bauleitplanung eine Sondergebietsfestsetzung und die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorgesehen ist. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Braunfelser Straße sowie deren begleitende Wohnbebauung.
- im Nordosten durch Wohnnutzungen sowie im Südosten einem Grünzug und daran anschließende gewerbliche Nutzungen,
- im Süden durch die Westendstraße sowie den angrenzenden Waldflächen,
- im Westen durch die gemischte Bebauung entlang der Braunfelser Straße sowie den angrenzenden Waldflächen.

### **Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ festgelegt und im Süden teilweise als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“.

Die Planung entspricht den Zielen des Regionalplans.

### **Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dokumentiert werden.

Im Übrigen wird auch in dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht erarbeitet, der die Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes erläutert sowie die Umweltauswirkungen der Planung umfassend dargestellt. Zudem werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch tierökologische Erhebungen durchgeführt und es wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der nach Abschluss der Erhebungen und Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung als Teil des Grünordnungsplans Bestandteil des Bauleitplanverfahrens wird.

### **Verfahrensablauf**

Die Aufstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit dem Einleitungsbeschluss soll das Bauleitplanverfahren formal eingeleitet werden. Daraufhin soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

### **Kosten**

Der Stadt Wetzlar entstehen im Zuge der Bauleitplanung keine Kosten für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, da es sich um eine Überplanung des Bestandes handelt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.