



Flächennutzungsplan Wetzlar, 59. Änderung

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Im Heidegarten“, Stadtteil Nauborn

Bereich: Gemarkung Nauborn, Flur 23, Flurstücke 73/1 teilweise, 55/2 teilweise, 226/3 teilweise, 74/1, 50/4 teilweise

Lage: Das Plangebiet befindet sich am Südrand des Stadtteils Nauborn zwischen dem Bachlauf des Wetzaches, des bebauten Gewerbegebietgrundstückes Flur 23, Flurstück 50/4 und der L 3284.

Größe der Änderung: ca. 0,75 ha

Übersichtskarte: M 1 : 25.000

Art der Änderung:

- Umwidmung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sondergebiet“ - großflächiger Einzelhandel
- Umwidmung von „Fläche für Landwirtschaft“ in „Sondergebiet“ - großflächiger Einzelhandel

Derzeitige Nutzung: Der zur Änderung anstehende Bereich wird überwiegend als Grünland (Weide) genutzt. Lediglich der ehemalige Straßenstreifen (Asphalt) ist hiervon ausgeschlossen. Eine direkte Nutzung dieses Streifens ist nicht erkennbar.

Topographie: nach Osten abfallend bis zur ehemaligen Landesstraße, ansonsten eben



Landschaftspflegerische

Wertung:

Auf eine Bewertung kann im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Zeit verzichtet werden. Detaillierte Aussagen werden im Landschaftsplan zum Bebauungsplan bzw. im Rahmen des Umweltberichtes erfolgen.

Altlasten/Altstandorte: Detaillierte Aussagen erfolgen

Landschaftsschutz-
verordnung:

Die zur Änderung anstehende Fläche grenzt an die Landschaftsschutzverordnung Taunus vom 06.04.1995 an bzw. ist im Ostteil geringfügig betroffen. Durch die Novellierung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 04.12.2006 tritt diese Landschaftsschutzverordnung außer Kraft, wenn die NATURA 2000-Gebiete ausgewiesen worden sind. Mit dem Inkrafttreten der neuen Verordnung ist bis Ende September diesen Jahres zu rechnen.

Umweltprüfung/
Umweltbericht:

werden.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht dargelegt

Raumordnung:

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im Regionalplan Mittelhessen als Siedlungsfläche – Bestand gekennzeichnet. Der Entwicklungsgrundsatz ist somit gewahrt. Bezüglich der geplanten Sondergebietsnutzung wurde mit dem Regierungspräsidium Gießen im Vorfeld eine positive Abstimmung erzielt.

Erschließung/ Ver- und
Entsorgung:

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über eine Erschließung von der L 3284. Die bestehende Anbindung wird geringfügig nach Süden verschoben. Die Ver- und Entsorgung mit Energie, Telekommunikation und Wasser sowie die Entsorgung ist vorhanden.



Erläuterung der Änderung:
Anlaß und Ziel der Planung:

Es ist geplant, auf der südwestlich gelegenen noch unbebauten Fläche einen Einzelhandelsstandort für einen Vollsortimenter zu schaffen.

Veranlassung für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die geplante Schließung des Rewe-Marktes in der Ortsdurchfahrt von Nauborn. Aufgrund der Größe des Marktes, der damit verbundenen fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten sowie der unzureichenden Stellplatzsituation strebt die Firma Rewe eine Standortverlagerung an, um auch künftig die Grundversorgung mit Lebensmitteln aus Gütern des täglichen Bedarfs an einen zentralen Standort für den Stadtteil Nauborn zu sichern.

Der nördlich an die Änderung angrenzende Bereich des Gewerbegebietes ist bauplanungsrechtlich als bebauter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die zur Änderung anstehende Fläche ist obwohl im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet deklariert gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu werten.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das parallel zur Änderung betriebene Bebauungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 15, Nauborn, „Im Heidegarten“) zu schaffen.

Handlungsbedarf zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist gegeben, um den Entwicklungsgrundsatz gem. § 8 (2) BauGB sicherzustellen.

Planungs- und Hochbauamt
6102/FInp/59. Änderung U/igs
im Juli 2007

