



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	07.05.2008	0902/08 - I/352
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	19.05.2008	5.1	
Ortsbeirat Nauborn	21.05.2008	3	
Magistrat	26.05.2008	5.7	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	03.06.2008	3	
Bauausschuss	05.06.2008	2	
Stadtverordnetenversammlung	17.06.2008	5	

Betreff:

**59. Änderung des Flächennutzungsplanes
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Im Heidegarten“, Stadtteil Nauborn
Umzonung von „Gewerblicher Baufläche“ und „Fläche für Landwirtschaft“
in „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“
- Entwurfsbeschluss -**

Anlage/n:

59. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschluss:

1. Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Entwurf beschlossen.
2. Gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Wetzlar, den 13.05.2008

gez. Beck

Begründung:

Die Stadt Wetzlar besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der durch entsprechende Änderungsverfahren den planungsrechtlichen Erfordernissen anzupassen und zu aktualisieren ist.

Die 59. Änderung beinhaltet die Umzonung einer „Gewerblichen Baufläche“ sowie ein Teil einer „Fläche für Landwirtschaft“ in „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“.

Veranlassung für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung eines Einzelhandelstandortes für einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche (Lebensmittel und Getränke) von 1.550 qm² im Südwesten der noch unbebauten Gewerbefläche, bedingt durch die geplante Schließung des Rewe-Marktes in der Ortslage Nauborn. Es wird eine Standortverlagerung zur Verbesserung der unbefriedigten Parkplatzsituation sowie der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort angestrebt. Die Grundversorgung mit Lebensmitteln aus Gütern des täglichen Bedarfs für den Stadtteil Nauborn soll somit verbessert und weiterhin gewährleistet werden.

Die Entwicklung aus dem rechtskräftigen Regionalplan Mittelhessen 2001 ist gegeben. Auch der derzeit im Verfahren befindliche Regionalplan 2006 steht dem zukünftigen Inhalt der Änderung nicht entgegen.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde parallel mit der des Bebauungsplanes Nr. 15 „Im Heidegarten“ in der Zeit vom 08.02.2008 bis einschließlich 25.02.2008 durchgeführt. Sie wurde form- und fristgemäß am 01.02.2008 in der WNZ bekanntgemacht.

Die Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung wurden nicht eingesehen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.12.2007 von der Planung unterrichtet und gebeten, sich bis spätestens 31.01.2008 zur Planung zu äußern.

Folgende Anregungen - die Änderung des Flächennutzungsplanes betreffend - wurden vorgebracht und wie folgt behandelt:

Regierungspräsidium Gießen vom 25.01.2008

Abt. Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Es wird festgestellt, dass es für den Planungsraum Einträge im Altlasten-Informationssystem (ALTIS) gibt. Diese Informationen wurden in den Erläuterungsbericht unter Altlasten/Altlastenstandorte übernommen und der Erläuterungsbericht dementsprechend ergänzt.

Regierungspräsidium Gießen vom 25.01.2008
Abteilung Obere Naturschutzbehörde

Es wird mitgeteilt, dass *der Geltungsbereich des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Taunus“ VO vom 06.04.1995 in der derzeit gültigen Fassung liegt.*

Nach § 61 Abs. 2 des novellierten Hessischen Naturschutzgesetzes vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619 ff.) tritt diese Landschaftsschutzverordnung Taunus vom 06.04.1990 außer Kraft, wenn die NATURA 2000-Gebiete nach § 32 Abs. 1 HENatG ausgewiesen worden sind.

Am 09.03.2008, dem Tag nach dem Inkrafttreten der Verordnung über die NATURA-2000-Gebiete in Hessen vom 16.01.2008 (GVBl I S. 30) ist nach § 61 Abs. 2 Nr.2 des Hessischen Naturschutzgesetzes die Landschaftsschutzverordnung Taunus vom 04.04.1990 außer Kraft getreten.

Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend aktualisiert.

Untere Naturschutzbehörde vom 07.02.2008

Es wird angeregt, zu den erwähnten Umwidmungen der Flächen.... ist die Aufhebung einer rechtlichen Bindung als Ausgleichsfläche für bestimmte Teilbereiche des Plangebietes in die Darstellungen aufzunehmen und im Kapitel „Erläuterung der Änderung“ zu beschreiben.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Ausgleichsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan nicht dargestellt, eine Änderung entfällt somit auf der Basis des Flächennutzungsplanes. Das Thema Ausgleich wird im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 15 „Im Heidegarten“ abgearbeitet.

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Entwurfs der 59. Änderung.

Hier ist den Bürgern gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit der Einsichtnahme gegeben. Ggf. können die Bürger während der Offenlegung Anregungen und Bedenken äußern, über die die Stadtverordnetenversammlung im Verfahren zum Satzungsbeschluss zu beraten und endgültig zu beschließen hat.

Die Träger öffentlicher Belange werden von der Offenlegung unterrichtet. Ihnen wird im Offenlegungsverfahren Gelegenheit gegeben, sich gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes zu äußern.

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