

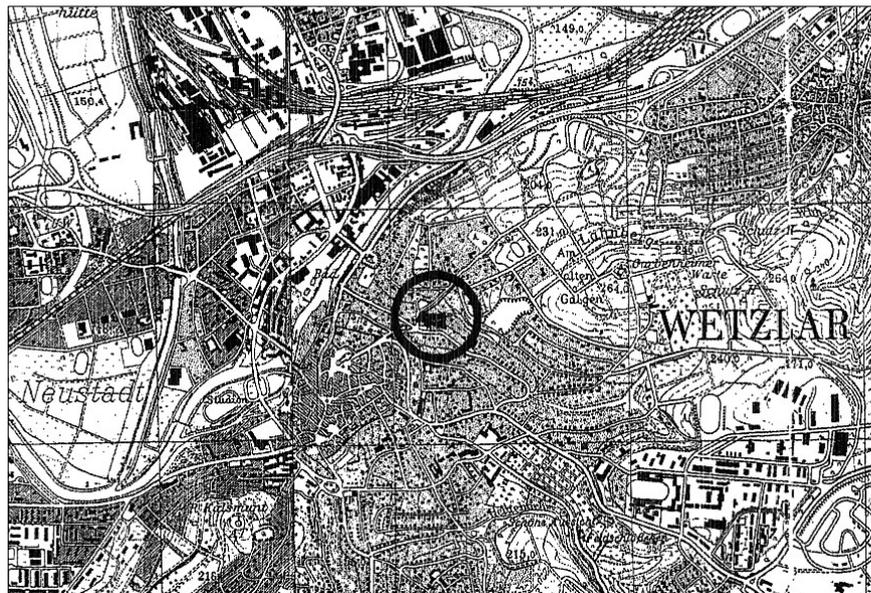
STADT WETZLAR



Flächennutzungsplan Wetzlar, 56. Änderung Planbereich „Nachtigallenpfad“, Wetzlar - Begründung gem. § 2a BauGB

Veranlassung: Ein Teilbereich des Plangebietes zwischen den Straßen Nachtigallenpfad, Wahlheimer Weg und Philosophenweg soll einer Umnutzung mit dem Ziel zugeführt werden, entlang des Nachtigallenpfades den Bau von bis zu drei Wohngebäuden zu ermöglichen. Die verbleibende Grundstücksfläche soll darüber hinaus dauerhaft als innerstädtische Grünfläche erhalten und zu einem hallenartigen Laubwald mit strukturiertem Unterwuchs und Nisthöhlen entwickelt werden.

Übersichtskarte: Ausschnitt aus der TK 25, ohne Maßstab, genordet.



Plangebiet: Gemarkung Wetzlar, Flur 11, Flurstück Nr. 16/1 (vormals Flst. Nr. 131/16). Das Grundstück ist in Privatbesitz.

Lage: Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Altstadt von Wetzlar zwischen den Straßen Nachtigallenpfad, Philosophenweg und Wahlheimer Weg.

Abwägung des Standortes: Ein bereits erschlossener, innenstadtnaher und für Wohnzwecke geeigneter Bereich soll einer geordneten und maßvollen baulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Planung entspricht dem Willen des Gesetzgebers einer vorrangigen Innenentwicklung vor der Errichtung neuer Baugebietes im Außenbereich.

<u>Art der Änderung:</u>	Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als Waldfläche dar. Der Bebauungsplan weicht im Hinblick auf die geplante Art der baulichen Nutzung von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, muss dieser geändert werden. Planziel der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.
<u>Größe des Plangebietes:</u>	Insgesamt ca.: 0,4 ha, davon entfallen rd. 0,1 auf die Wohnbaufläche und rd. 0,3 auf die Grünfläche „Parkanlage“.
<u>Regionalplan:</u>	Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als <i>Vorranggebiet Siedlung Bestand</i> aus. Die vorliegende Planung entspricht demnach der Zielsetzung der Raumordnung.
<u>Derzeitige Nutzung:</u>	Parkartiger Waldbestand in Privateigentum, der Baumbestand ist jedoch stark überaltert.
<u>Topografie:</u>	Südexponiert, stark abfallend.
<u>Umweltbericht:</u>	Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen wird durch den im Anhang beigefügten Umweltbericht Rechnung getragen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. Neben einer detaillierten Beschreibung und Bewertung des Bestandes und den damit verbundenen Umweltauswirkungen wird dort auch die Eingriffs- und Ausgleichsthematik behandelt und erläutert.
<u>Umgebung:</u>	Die Umgebung stellt sich wie folgt dar: - Im Norden: Nachtigallenpfad mit Wohnbebauung der 1950-60er Jahre mit großzügigen Hausgärten. - Im Westen: Wahlheimer Weg mit angrenzender Wohnbebauung. - Im Süden: Philosophenweg mit einer Villa und einem modernen Anbau mit überwiegender Büronutzung. - Im Osten: Wald.
<u>Landschaftspflege- gerische Wertung:</u>	Der Umweltbericht gelangt insgesamt zu der Einschätzung, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.
<u>Erschließung:</u>	Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Wahlheimer Weg und Nachtigallenpfad. Der Nachtigallenpfad wird auf eine Breite von 3,5 bis 5,0 m ausgebaut und mit einer Wendanlage versehen.
<u>Ver- und Entsorgung:</u>	Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Energie, Telekommunikation und Wasser kann grundsätzlich sichergestellt werden.

Altlasten/Altstand-

orte: Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten sind im räumlichen Geltungsbereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht bekannt.

Kampfmittel: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Bergbau: Nach Auskunft der Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau umgegangen ist. Nach den dort vorhandenen Unterlagen fand dieser jedoch außerhalb des Plangebietes statt.

Verfahren: Da die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Nachtigallenpfad“ erfolgt, wird weiterführend auf den Bebauungsplan verwiesen.

Planungs- und Hochbauamt
SG Stadtplanung
6102 – Wz - 56. FPÄ
Stand: Oktober 2013