



Flächennutzungsplan Wetzlar, 67. Änderung **Bereich „Am Rotenberg“, Stadtteil Hermannstein** - Begründung gem. § 2a BauGB

Veranlassung:

Am nördlichen Ortsrand des Wetzlarer Stadtteils Hermannstein soll ein Wohngebiet mit insgesamt rd. 100 Baugrundstücken entwickelt werden, um dem dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. Der Bereich „Am Rotenberg“ bietet sich aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung, der nach Süden hin orientierten Lage, der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen sowie der geringen naturschutzrechtlichen Wertigkeit hervorragend für eine Entwicklung als Wohnstandort an.

Lage:

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Wetzlarer Stadtteils Hermannstein. Es liegt nordöstlich der Großaltenstädter Straße, südwestlich der ehemaligen Grube „Roter Berg“ sowie östlich der Autobahn BAB 480.

Größe der Änderung:

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,5 ha.

Übersichtskarte:



Genordet, ohne Maßstab

Art der Änderung:	Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt den westlichen Teilbereich des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche und den nördlichen sowie östlichen Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Plangebiet soll künftig als Wohnbaufläche Bestand sowie als Grünfläche dargestellt werden.
Regionalplan 2010:	Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist den westlichen Teilbereich des Plangebietes als Vorranggebiet <i>Siedlung Planung</i> aus. Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist als <i>Vorranggebiet für Landwirtschaft</i>, als <i>Vorranggebiet Regionaler Grünzug</i>, als <i>Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten</i> und als <i>Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen</i> ausgewiesen. Mit dem östlichen Teilbereich des Plangebietes weicht die Planung von der Zielsetzung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 ab. Die Obere Landesplanungsbehörde wies in einem Abstimmungsgepräch am 09.08.2013 darauf hin, dass ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 8 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) nicht erforderlich sei, wenn für den in Rede stehenden Bereich an anderer Stelle im Stadtgebiet eine identisch große Teilfläche eines Vorranggebietes <i>Siedlung Planung</i> im Sinne eines Flächentausches zurückgenommen wird. Hierfür kommt eine Teilfläche im Bereich „Auf der Scheib“ und „Vor der Tann“ westlich des Plangebietes in Betracht. Eine städtebauliche Entwicklung dieser Fläche zu Wohnzwecken ist aufgrund der Nähe zur BAB 480 weniger geeignet, so dass sich dieser Bereich für den Flächentausch anbietet.
Derzeitige Nutzung:	Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.
Topographie:	Das Gelände fällt nach Süden hin ab. Zwischen dem tiefsten Punkt im Südwesten und dem höchsten Punkt im Nordosten des Plangebietes liegt ein Höhenunterschied von ca. 31 m.
Umweltprüfung:	Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.
Landschaftspflegerische Wertung:	Die Strukturvielfalt ist innerhalb des Plangebietes als gering zu bewerten. Im Nordwesten des Plangebietes sind einzelne Gehölzstrukturen vorzufinden, ansonsten stellt das Plangebiet eine strukturarme Fläche für die Landwirtschaft dar. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. In der Bodenrichtwertkarte des Landes Hessen wird dem Gebiet eine durchschnittliche Wertigkeit zugeordnet.
Kompensationsmaßnahmen:	Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden Kompensationsmaßnahmen entwickelt und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung rechtsverbindlich festgesetzt.
Erschließung:	Die Hapterschließung erfolgt über die Großaltenstädter Straße. Eine weitere Anbindung erfolgt an die Rotenbergstraße. In der Großaltenstädter Straße ist in direkter Nachbarschaft eine Bushaltestelle vorhanden.

Altlasten/Hinweise: Im westlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich eine Altlast mit der AFD-Nr. 532.023.040-000.051.
Die Sanierung dieser Altlast ist abgeschlossen.

Planungs- und Hochbauamt
6102-HE67. FPÄ
Stand: Oktober 2013



Flächennutzungsplan Wetzlar, 67. Änderung **Bereich „Am Rotenberg“, Stadtteil Hermannstein** - Begründung gem. § 2a BauGB

Veranlassung:

Am nördlichen Ortsrand des Wetzlarer Stadtteils Hermannstein soll ein Wohngebiet mit insgesamt rd. 100 Baugrundstücken entwickelt werden, um dem dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. Der Bereich „Am Rotenberg“ bietet sich aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung, der nach Süden hin orientierten Lage, der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen sowie der geringen naturschutzrechtlichen Wertigkeit hervorragend für eine Entwicklung als Wohnstandort an.

Lage:

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Wetzlarer Stadtteils Hermannstein. Es liegt nordöstlich der Großaltenstädter Straße, südwestlich der ehemaligen Grube „Roter Berg“ sowie östlich der Autobahn BAB 480.

Größe der Änderung:

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,5 ha.

Übersichtskarte:



Genordet, ohne Maßstab

Art der Änderung:	Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt den westlichen Teilbereich des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche und den nördlichen sowie östlichen Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Plangebiet soll künftig als Wohnbaufläche Bestand sowie als Grünfläche dargestellt werden.
Regionalplan 2010:	Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist den westlichen Teilbereich des Plangebietes als Vorranggebiet <i>Siedlung Planung</i> aus. Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist als <i>Vorranggebiet für Landwirtschaft</i>, als <i>Vorranggebiet Regionaler Grünzug</i>, als <i>Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten</i> und als <i>Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen</i> ausgewiesen. Mit dem östlichen Teilbereich des Plangebietes weicht die Planung von der Zielsetzung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 ab. Die Obere Landesplanungsbehörde wies in einem Abstimmungsgepräch am 09.08.2013 darauf hin, dass ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 8 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) nicht erforderlich sei, wenn für den in Rede stehenden Bereich an anderer Stelle im Stadtgebiet eine identisch große Teilfläche eines Vorranggebietes <i>Siedlung Planung</i> im Sinne eines Flächentausches zurückgenommen wird. Hierfür kommt eine Teilfläche im Bereich „Auf der Scheib“ und „Vor der Tann“ westlich des Plangebietes in Betracht. Eine städtebauliche Entwicklung dieser Fläche zu Wohnzwecken ist aufgrund der Nähe zur BAB 480 weniger geeignet, so dass sich dieser Bereich für den Flächentausch anbietet.
Derzeitige Nutzung:	Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.
Topographie:	Das Gelände fällt nach Süden hin ab. Zwischen dem tiefsten Punkt im Südwesten und dem höchsten Punkt im Nordosten des Plangebietes liegt ein Höhenunterschied von ca. 31 m.
Umweltprüfung:	Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.
Landschaftspflegerische Wertung:	Die Strukturvielfalt ist innerhalb des Plangebietes als gering zu bewerten. Im Nordwesten des Plangebietes sind einzelne Gehölzstrukturen vorzufinden, ansonsten stellt das Plangebiet eine strukturarme Fläche für die Landwirtschaft dar. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. In der Bodenrichtwertkarte des Landes Hessen wird dem Gebiet eine durchschnittliche Wertigkeit zugeordnet.
Kompensationsmaßnahmen:	Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden Kompensationsmaßnahmen entwickelt und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung rechtsverbindlich festgesetzt.
Erschließung:	Die Hapterschließung erfolgt über die Großaltenstädter Straße. Eine weitere Anbindung erfolgt an die Rotenbergstraße. In der Großaltenstädter Straße ist in direkter Nachbarschaft eine Bushaltestelle vorhanden.

Altlasten/Hinweise: Im westlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich eine Altlast mit der AFD-Nr. 532.023.040-000.051.
Die Sanierung dieser Altlast ist abgeschlossen.

Planungs- und Hochbauamt
6102-HE67. FPÄ
Stand: Oktober 2013