



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Planungs- und Hochbauamt	21.01.2015	2335/15 - I/518
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	16.02.2015		
Ortsbeirat Naunheim	09.02.2015		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung	18.03.2015		

### **Betreff:**

**68. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Am Waldgirmeser Weg",  
Stadtteil Naunheim  
- Einleitungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

68. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Begründung zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes

### **Beschluss:**

1. Der Einleitung der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt.
2. Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Wetzlar, den 21.01.2015

Semler  
Stadtrat

## **Begründung:**

Ziel der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung betriebene Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung) zu schaffen.

Anfragen für Nutzungsänderungen in dem weitestgehend bebauten und durch Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen und Hobby-Pferdehaltung geprägten Gebiet haben Anlass zur Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 2. Änderung, gegeben. Hierbei ist insbesondere die Bauvoranfrage zur städtebaulich unerwünschten Umnutzung einer Kfz-Werkstatt mit einer Kfz-Aufbereitungs- und Ausstellungshalle zur Spielhalle mit Bistro zu nennen. Darüber hinaus lag die Anfrage für eine städtebaulich erwünschte gewerbliche Umnutzung des leerstehenden Penny-Marktes vor. Um die städtebauliche Entwicklung des Gebietes im Sinne der Gemeinde steuern zu können, wurde am 29. April 2013 der Einleitungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“ zeitgleich mit der Aufstellung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. Die Veränderungssperre soll zeitgleich mit dem Einleitungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung zur Sicherung der Planungsziele verlängert werden.

Der Fokus der Planung liegt im Wesentlichen auf der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe im Plangebiet sowie der Sicherung der Qualität des Wohnumfeldes der Wohnnutzungen im Quartier. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten vorgesehen, in denen gebiets- und nachbarschaftsunverträgliche Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen sind, um eine Verschlechterung der städtebaulichen Qualität des Gebietes zu verhindern.

Da im Zuge der Grundstücksverhandlungen zwischen dem anfragenden Gewerbebetrieb und dem Eigentümer des Grundstückes des leerstehenden Penny-Marktes keine Einigung erzielt werden konnte, ist die weitere Entwicklung der Immobilie derzeit ungeklärt. In Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung ist nach wie vor vorgesehen, den Einzelhandel in den künftig als Gewerbegebiet vorgesehenen Bereichen entlang der A 45 einzuschränken (sog. Einzelhandelsausschluss). Dies betrifft auch den Standort des Penny-Marktes. Die Genehmigungslage wird im Rahmen der Planung berücksichtigt, d.h. es wird dem Penny-Markt ein erweiterter Bestandsschutz bis zur Nutzungsänderung gewährt. Der der Nahversorgung dienende, bestehende Netto-Markt wird hingegen durch eine Mischgebietsausweisung planungsrechtlich gesichert.

Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich Abweichungen zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, der den Großteil des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen darstellt. Zur Anpassung des Planungsrechts an die tatsächlich vorhandene und im Bebauungsplan geplante Mischnutzung in großen Teilen des Gebietes soll im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine Umwidmung der „gewerblichen Bauflächen“ in „gemischte Bauflächen“ sowie in einem kleinen Teilbereich eine Umwidmung der „gemischten Bauflächen“ in „gewerbliche Bauflächen“ erfolgen.

Zudem lagen Teile des Plangebietes ursprünglich im Bereich des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Brunnen Naunheim“, das mit der Verordnung vom 20.02.2008 (StAnz 23/2008 S. 1462) aufgehoben wurde. Der Brunnen wurde

zurückgebaut. Die entsprechenden Darstellungen der nachrichtlichen Übernahme wurden aus dem Flächennutzungsplan entfernt.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist den Großteil des Plangebietes als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe* und einen kleineren Teil als *Vorranggebiet Siedlung* aus. Die geplante Umzonung von gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen entspricht grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.