



Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, 60. Änderung Für den Planbereich „Schattenlänge“, Stadtteil Münchholzhausen

- Begründung gem. § 2a BauGB

Teil 1 – Ziel und Zweck des Bauleitplans

In Wetzlar besteht ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Die Bewerberliste der Stadt Wetzlar weist aktuell ca. 350 Bauplatzinteressenten auf (Stand: Mai 2017). Trotz der Erschließung der Baugebiete „Am Rasselberg“ und „Am Rotenberg“ müssen weitere Bauflächen für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet von Wetzlar geschaffen werden, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden. Von daher sollen im Ortsteil Münchholzhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes geschaffen werden.

Weiterhin kann mit der vorliegenden Planung die Versorgungsstruktur im Stadtteil Münchholzhausen nachhaltig verbessert werden. Derzeit verfügt Münchholzhausen über keine eigene Grundversorgung im Lebensmittelbereich. Daher soll im Süden des Plangebietes die Ansiedlung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes ermöglicht werden. Ein Investor sowie ein Betreiber für einen Vollsortimentsmarkt sind bereits gefunden.

Übersichtskarte:



Gegenstand der Änderung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Plangebiet als bestehende und geplante Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet soll künftig als Wohnbaufläche - Bestand und im Süden als gemischte Baufläche - Bestand sowie private Grünfläche dargestellt werden. Des Weiteren soll das für einen Lebensmittelmarkt vorgesehene Grundstück an der Gießener Straße als Sonderbaufläche dargestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“ durchgeführt.

Regionalplan 2010:

Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 liegt das Plangebiet innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung Planung“. Diese Flächen umfassen die zentralörtlichen Standorte für notwendige neue Bauflächen, innerhalb dieser Bereiche soll die Siedlungsentwicklung stattfinden.

Hinsichtlich der Darstellung einer Sonderbaufläche Einzelhandel fand am 20.11.2013 ein Abstimmungsgespräch bei der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen statt, mit dem Ergebnis, dass der Festsetzung des Sondergebietes für einen Lebensmittelmarkt zugestimmt werden kann, sofern eine Begrenzung der Sortimente Nahrung und Genuss auf 950 m² Verkaufsfläche sowie des Sortimentes Getränke auf 350 m² Verkaufsfläche vorgenommen wird. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die Begrenzung der Verkaufsflächen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bauleitplan an die Zielsetzung der Raumordnung angepasst.

Plangebiet und derzeitige Nutzung:

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Im südlichen Planbereich bestehen Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen, u.a. alte Obstbäume und Feldgehölze.

Die Größe des Plangebietes beträgt 9,2 ha. Der Höhenunterschied zwischen der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt ca. 12 m und fällt zum Süden hin ab.

Bewertung des Plangebietes:

Die flach geneigten Äcker im Anschluss an die bestehende Bebauung, die gute Lage von Münchholzhausen im regionalen Verkehrsnetz, die Möglichkeit einer vorteilhaften örtlichen Erschließung und die Orientierung des Baugebietes nach Süden sprechen für die bauliche Entwicklung des Plangebietes Schattenlänge. Die überregionale Verkehrsanbindung ist mit dem Autobahnanschluss Wetzlar-Süd im Nordwesten von Münchholzhausen als sehr gut anzusehen.

Die Strukturvielfalt ist innerhalb des Plangebietes als gering zu bezeichnen. Im Süden des Plangebietes sind einzelne Gehölzstrukturen vorzufinden, ansonsten stellt das Plangebiet eine strukturarme Fläche dar.

In der Bodenfunktionskarte des Landes Hessen wird dem Plangebiet eine geringe Wertigkeit zugeordnet.

Bombenabwurf-
gebiet:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Mit dem Schreiben vom 24.02.2014 wird seitens des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen folgende Aussage getroffen:

„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.“

Des Weiteren bestehen mehrere Verdachtspunkte, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich, auch dann, wenn sich der Punkt in einem Radius von 15 m außerhalb des Baufeldes befindet.

Bodendenkmäler:

Das Landesamt für Denkmalpflege vermutet eine vorgeschichtliche Siedlung in Teilbereichen des Plangebietes, was zunächst zu untersuchen sei. Daraufhin wurde eine magnetische Prospektion der betroffenen Fläche durchgeführt. Das Resultat der geophysikalischen Untersuchungen zeigt insgesamt 21 Rundstrukturen, die sich mit Resten hallstattzeitlicher Hügelgräber assoziieren lassen. Die vermuteten Grabanlagen sind eingeebnet und zum Teil tiefgründig zerstört.

Nach Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes Hessen sind im Messgebiet einige Bombenrichter anzutreffen. Da Bombenrichter ähnliche Dimensionen und Muster wie die postulierten Grabhügel aufweisen, kann eine Gewissheit der Herkunft der Anomalien nur über direkte Aufschlüsse im Gelände erlangt werden. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wurde daraufhin die Baufeldfreigabe in Aussicht gestellt mit der Auflage, dass die Räumungsarbeiten des Kampfmittelräumdienstes gutachterlich von einer archäologischen Grabungsfirma begleitet werden.

Altlasten:

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Schutzgebiete:

FFH-Gebiete, Vogelschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Forstliche Belange werden nicht berührt.

Bergbau:

Der Geltungsbereich liegt nach Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht in einem Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den dort vorliegenden Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Erschließung:

Das Plangebiet ist über die K 355 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Verkehrsknoten soll als Kreisverkehrsplatz ausgebaut werden. Des Weiteren ist das Plangebiet über die Haltestelle Stockwiese an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Innenentwicklungspotenziale:

§ 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die Stadt Wetzlar hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Im Jahre 2009 wurde ein qualifiziertes Baulückenkataster für das gesamte Stadtgebiet erstellt, in dem sämtliche nach §§ 30 und 34 BauGB sofort bebaubare Grundstücke erfasst wurden.

In Wetzlar besteht seit längerem eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, der die Stadt Wetzlar nicht gerecht werden kann, da sie nicht über Baugrundstücke in der benötigten Anzahl verfügt. Die Bewerberliste der Stadt Wetzlar weist derzeit 350 Bauplatzinteressenten auf. Der Stadt Wetzlar stehen demgegenüber derzeit keine Grundstücke zum Verkauf zur Verfügung. Gleichzeitig existieren nach dem Baulückenkataster der Stadt Wetzlar ca. 474 voll erschlossene, aber unbebaute Baugrundstücke, die sich in Privateigentum befinden (Stand: Juli 2017). Bemühungen, die privaten Baugrundstücke dem Immobilienmarkt zugänglich zu machen, waren bislang nicht erfolgreich, da viele Eigentümer ihre Bauplätze für ihre Nachkommen reservieren oder als Geldanlage betrachten.

Im Bereich der Wohnsiedlungsflächen im Stadtgebiet von Wetzlar gibt es keine größeren Brachflächen, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Kleinere Brach- bzw. Freiflächen befinden sich lediglich in Dalheim und im Umfeld der Bahnhofstraße, an dessen Mobilisierung als Bauland derzeit durch entsprechende Bebauungsplanänderungen gearbeitet wird.

Ein signifikanter Gebäudeleerstand im Wohnungsbau ist in Wetzlar nicht zu verzeichnen, sodass hier kein Potenzial besteht. Weitere Nachverdichtungspotenziale werden darüber hinaus im Rahmen der Überarbeitung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne identifiziert und die Flächen durch geänderte planungsrechtliche Festsetzungen aktiviert.

Da die vorgenannten Möglichkeiten der Innenentwicklung jedoch nicht ausreichen, um auf die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken adäquat reagieren zu können, ist neben der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen auch die Ausweisung neuer Wohngebiete erforderlich. Aus diesem Grunde wurden alle im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar und im Regionalplan Mittelhessen dargestellten potenziellen Wohnbauflächen bzw. Vorranggebiete Siedlung Planung auf Grundlage festgelegter Kriterien im Rahmen einer Siedlungspotenzialanalyse für Wohnbauflächen geprüft, bewertet und mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Juli 2013 folgende Priorisierung der potenziellen Baugebiete vorgenommen:

1. ‚Rasselberg‘, Wetzlar,
2. gleichrangig
 - 2a) ‚**Schattenlänge I**‘, Münchholzhausen und
 - 2b) ‚Am Rotenberg‘, Hermannstein,
3. ‚Blankenfeld II‘, Garbenheim/Wetzlar sowie
4. ‚Rothenberg‘, Garbenheim

Teil 2 - Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Einleitung:

In Wetzlar besteht ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, der alleine durch Nachverdichtungspotenziale nicht befriedigt werden kann. Des Weiteren soll mit der Ansiedlung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes die Nahversorgungssituation im Stadtteil Münchholzhausen verbessert werden. Von daher soll ein Bebauungsplan zur Entwicklung eines 9,2 ha großen Wohn- und Mischgebietes aufgestellt werden. Um den Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln zu können muss dieser dahingehend geändert werden, dass eine Wohnbaufläche, eine gemischte Baufläche sowie eine Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt wird.

Umweltauswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen sind vor allen ein Verlust an Freiraum zwischen den Ortsteilen Münchholzhausen und Dutenhofen. Der Nutzungsdruck auf die verbleibenden Restflächen nimmt deutlich zu. Bei einer grundsätzlich hohen Bedeutung von Freiflächen in Siedlungslagen wird die Erholungs-/Freizeitfunktion beeinträchtigt. Ein Ausgleich ist nicht möglich.

Der Biotopverlust durch Überbauung und Versiegelung wird in der Biotopwertbilanzierung nach der Kompensationsverordnung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsbestände kann insbesondere für Rebhuhn und Feldlerche nicht ausgeschlossen werden, für die die landwirtschaftlichen Flächen Lebensraum bieten. Ein Artenschutzgutachten wird in den Kartiermonaten Juli bis August noch erstellt.

Der Verlust am Schutzgut Boden ist durch die Versiegelung grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Ein Ausgleich ist nicht möglich. Der Eingriff wird multifunktional über die in Anspruch genommene Ökokontomaßnahme kompensiert.

Die Belastung des Welschbaches durch die Einleitung von Niederschlagswasser kann durch die Vorschaltung von Regenwasserrückhaltebecken wirksam reduziert werden. Bei den Schutzgütern Luft/Klima und Landschaftsbild sind die Eingriffserheblichkeiten gering bis mittel.

Maßnahmen zur Überwachung haben bei den umzusetzenden Artenschutzmaßnahmen zu erfolgen. Die Erfolgskontrolle sollte in den ersten drei Jahren jährlich, in der Folge nach dem dritten bis zum zehnten Jahr alle drei Jahre erfolgen.

Die Entwicklung von eingriffsvermeidenden und –minimierenden Maßnahmen sowie eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Das soll über das Ökokonto der Stadt Wetzlar ausgeglichen werden.

Aufgestellt
im Juli 2017

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung