STADT WETZLAR

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

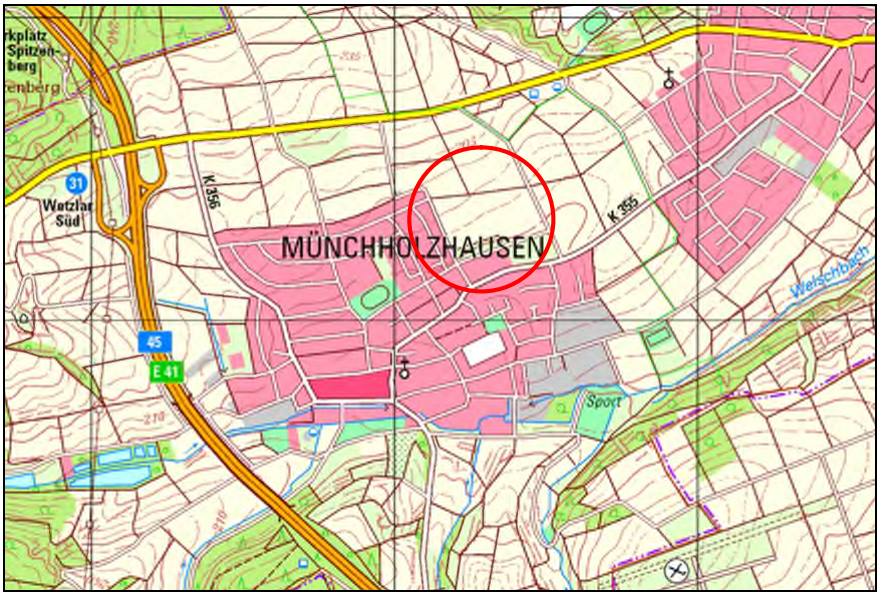
- Begründung gem. § 2a BauGB

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 über 400 Bauplatzinteressenten auf (Stand: Februar 2018). 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 geplante Wohnbaufläche, als bestehende und geplante gemischte Baufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet soll künftig, in Vorbereitung auf den sich derzeit in Erarbeitung befindlichen Bebauungsplan MÜ Nr. 8 „Schattenlänge“, als Wohnbaufläche - Bestand und im Süden als gemischte Baufläche - Bestand dargestellt werden. Des Weiteren soll das für einen Lebensmittelmarkt vorgesehene Grundstück an der Gießener Straße als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt werden.
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 liegt am nordöstlichen Ortsrand des Wetzlarer Stadtteils Münchholzhausen und wird im Süden begrenzt von der Kreisstraße K 355 (Gießener Straße) sowie von der Mischgebietsbebauung entlang der Gießener Straße, im Westen von der Wohnbebauung entlang der Forststraße und der Weingartenstraße sowie im Norden und im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gebiet 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 Geltungsbereichgrenze 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 25.10.2017 zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.*“ Des Weiteren bestehen mehrere Verdachtspunkte, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Vor bodeneingreifenden Bauarbeiten wurde daher eine Überprüfung der Verdachtspunkte erforderlich. In der Zeit vom 13.11.2017 – 14.03.2018 wurde mithin das Plangebiet von der von der Stadt Wetzlar beauftragten Gesellschaft für Liegenschaftskonversion GmbH von Kampfmitteln geräumt und freigegeben.
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 Bombentrichter anzutreffen. Da Bombentrichter ähnliche Dimensionen und Muster wie die postulierten Grabhügel aufweisen, kann eine Gewissheit der Herkunft der Anomalien nur über direkte Aufschlüsse im Gelände erlangt werden. Diese sollen gemäß den im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan nach § 4 Abs. 2 BauGB getroffenen Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege vor der Erschließung der Wohn- und Mischgebiete im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt 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.
Innenentwicklungs-potenziale:	§ 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 über 400 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. 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, im Westend und im Umfeld der Bahnhofstraße. An der Mobilisierung dieser Flächen als Bauland wird derzeit gearbeitet: • Für den Bereich Bahnhofstraße konnte durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Errichtung von Wohnungen an der Lahn ermöglicht werden. Neben der Errichtung des Pflegeheimes in der Inselstraße liegen konkrete Bauabsichten zur Errichtung weiterer Wohnungen im Bereich des Lahnhofes und des ehemaligen Kaufhauses Mauritius vor. Zur Entwicklung dieses für das Innenstadtgefüge bedeutsamen Gebietes um die Bahnhofstraße wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der u. a. die Entwicklung hochwertiger Wohnstandorte zum Ziel hat. • In Dalheim befinden sich die bestehenden Brachflächen überwiegend in Besitz einer größeren Immobiliengesellschaft. Der dort geltende rechtskräftige Bebauungsplan wurde an die aktuelle Nachfrage angepasst, um die Brachflächen marktorientiert erschließen und veräußern zu können. • Im Westend wird derzeit eine ca. 2 ha große Freifläche am Magdalenenhäuser Weg in mehreren Bauabschnitten wohnbaulich entwickelt. Ein signifikanter Gebäudeleerstand im Wohnungsbau ist in Wetzlar nicht zu verzeichnen, sodass hier kein wesentliches 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. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird dabei im Norden des Plangebietes eine zirka 0,5 ha große landwirtschaftliche Fläche in eine Wohnbaufläche geändert. Im Übrigen erfolgt im Wesentlichen im Süden des Plangebietes für eine zirka 0,7 ha große Fläche eine notwendige Anpassung der Gebietskategorie von gemischter Baufläche in eine Sonderbaufläche „Einzelhandel", um die Ansiedlung des geplanten Lebensmitteleinzelhandels zu ermöglichen.

Umweltauswirkungen:

Die Auswirkungen durch die Planung des Baugebietes „Schattenlänge" auf das Schutzgut Menschen sind vor allem 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. Anzumerken ist dabei, dass planungsrechtlich auf Ebene der

vorbereitenden Bauleitplanung ausschließlich durch die 0,5 ha große Erweiterung der Wohnbaufläche nach Norden hin ein zusätzlicher Eingriff in eine derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Fläche und mithin die bestehende Freiraumstruktur vorbereitet wird. Der Biotopverlust im gesamten Plangebiet durch Überbauung und Versiegelung wird in der Biotopwertbilanzierung nach der Kompensationsverordnung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsbestände wird insbesondere für Rebhuhn und Feldlerche angenommen, für die die landwirtschaftlichen Flächen Lebensraum bieten und deren Vorkommen nachgewiesen ist. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist daher auch für die größtenteils im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Gebiete eine Artenschutzprüfung durchzuführen und zu klären, wo und in welcher Form geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes durchgeführt werden können. Aufgrund des Anspruchsprofils der Arten mit jährlich wechselnden Brutstandorten und der grundsätzlichen Eignung der Landschaft um Münchholzhausen als Lebensraum für Feldlerche und Rebhuhn ist jedoch sicher davon auszugehen, dass das Vorhaben mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen vereinbar ist.

Der Verlust am Schutzgut Boden ist durch die Versieglung grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Ein Ausgleich ist nicht möglich. Der Eingriff soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung multifunktional über Ökokontomaßnahmen kompensiert werden.

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.

Die Entwicklung von eingriffsvermeidenden und –minimierenden Maßnahmen sowie eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Aufgestellt
im April 2018

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung