



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

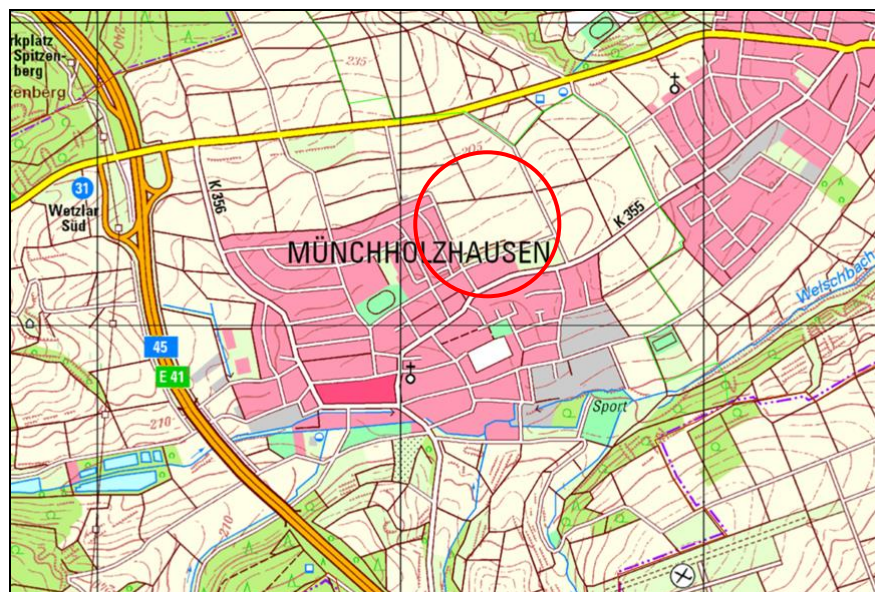
- Begründung gem. § 2a BauGB

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 800 Bauplatzinteressenten auf (Stand: November 2020). 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. Im Süden des Plangebietes wird –im Bereich des nunmehr auf Grundlage einer Planreife genehmigten REWE-Marktes - die Darstellung eines Sondergebietes für einen Lebensmittel- und Getränkemarkt vorgesehen.

Übersichtskarte:



Gegenstand der Änderung:	Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet soll künftig als Wohnbaufläche und im Süden als gemischte Baufläche dargestellt werden. Des Weiteren soll der Lebensmittelmarkt an der Gießener Straße als Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Münchholzhausen Nr. 08 „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 eines Sondergebiets 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. Teilweise befindet sich hier nunmehr der REWE-Markt. 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 25.10.2017 zum Entwurf des Bebauungsplanes wird seitens des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen folgende Aussage getroffen: <i>„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder 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.“</i> 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 vermutete eine vorgeschichtliche Siedlung in Teilbereichen des Plangebietes. Daraufhin wurde eine magnetische Prospektion der betroffenen Fläche durchgeführt. Mit der geomagnetischen Prospektion der betroffenen Teilfläche des Plangebietes konnten der Verdacht auf eine vorgeschichtliche Siedlung und somit die Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege jedoch nicht vollständig ausgeräumt werden. Ende Juli bis Mitte Oktober des Jahres 2018 wurde im Auftrag der Stadt Wetzlar durch den Wissenschaftliche Baugrund-Archäologie e. V. eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt in Begleitung durch das Landesamt für Denkmalpflege. Mit abschließender Stellungnahme vom 04.10.2018 teilte Hessen Archäologie zu den Untersuchungsergebnissen der archäologischen Voruntersuchung mit, dass hallstattzeitliche Hügelgräber nicht vorliegen würden. Gleichzeitig seien jedoch Siedlungsreste eines eisenzeitlichen Dorfes freigelegt worden. Weitere Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen seien notwendig. Die notwendigen, archäologischen Arbeiten seien mit den anstehenden Erschließungsmaßnahmen zu verknüpfen. Baubegleitend solle im Bereich der Erschließungstrassen nach den Vorgaben eines vor Ort befindlichen Archäologen der Mutterboden abgeschoben werden und die Fläche auf das Vorhandensein von archäologischen Befunden untersucht werden. Erweiterungen des Untersuchungsraums können dabei notwendig werden, sollte eine entsprechende Befundstreuung dies nahelegen. Andererseits werden die Maßnahmen eingestellt, wenn keine Nachweise von Bodendenkmälern erbracht 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 über 800 Bauplatzinteressenten auf. Der Stadt Wetzlar stehen demgegenüber derzeit keine Grundstücke zum Verkauf zur Verfügung. Gleichzeitig existieren nach dem Baulückenkataster der Stadt Wetzlar ca. 433 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 <u>Brachflächen</u> mehr, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Kleinere Brach- bzw. Freiflächen befinden sich lediglich in Dalheim, im Westend und im Umfeld der Bahnhofstraße. Im letzten Jahrzehnt wurden viele unterschiedliche Maßnahmen zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen eingeleitet; exemplarisch sind hier zu nennen: • Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Stadtteil Dalheim: Der dort geltende rechtskräftige Bebauungsplan wurde der aktuellen Nachfrage angepasst, um vorhandene Brachflächen marktorientiert erschließen und veräußern zu können. Weitere Grundstücke sollen 2021 vergeben werden. • Am Stadthaus am Dom sowie im Bereich der Avignon-Anlage konnten brachliegende und untergenutzte innerstädtische Flächen im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung u. a. zu Wohnnutzungszwecken revitalisiert werden • Im Bereich Bahnhofstraße wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans und der Änderung des bestehenden Bebauungsplans die Errichtung eines neuen Wohnquartiers an der Lahn ermöglicht, das sich derzeit in der Realisierungsphase befindet.

- Auf der Konversionsfläche der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne im Westend wird derzeit eine ca. 2 ha große Freifläche am Magdalenenhäuser Weg in mehreren Bauabschnitten wohnbaulich entwickelt.
- Im Übergang zwischen dem Baugebiet Rasselberg und der Spilburg sollen zur ehemaligen Spilburg Kaserne gehörende Flächen wohnbaulich entwickelt werden. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.
- Auf dem Grundstück der ehemaligen Ludwig-Erk-Schule entsteht derzeit ein neues Wohnquartier auf Grundlage einer zu diesem Zwecke geänderten Bebauungsplanung.

Ein signifikanter Gebäudeleerstand im Wohnungsbau ist in Wetzlar nicht zu verzeichnen, sodass hier kein wesentliches Potenzial besteht.

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 Wohn- und Mischgebietes mit ca. 96 Baugrundstücken und eines Sondergebietes aufgestellt werden. Um den Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln zu können muss dieser dahingehend geändert werden, dass eine

Wohnbaufläche, eine gemischte Baufläche sowie ein Sondergebiet 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 die Darstellung einer gemischten Baufläche und für eine zirka 0,7 ha große Fläche die Darstellung eines Sondergebiet „Einzelhandel“.

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 werden daher auch für die größtenteils im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Gebiete geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Der notwendige Ausgleich für den Verlust von Bruthabitaten für Feldlerche und Rebhuhn soll in Form zusammenhängender, in ihrer Gesamtheit extensiv bewirtschafteter Ackerflächen im Bereich Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, Flurstücke 237, 238, 239, 240 und 256 (teilweise) verwirklicht werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch vertragliche Sicherung mit dem für die Bewirtschaftung der Grundstücke verantwortlichen Landwirt und Eigentümer durch die Eintragung von Baulasten auf den entsprechenden Grundstücken gewährleistet.

Der Verlust am Schutzgut Boden ist durch die Versiegelung 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 Januar 2021, Magistrat der Stadt Wetzlar, Amt für Stadtentwicklung