

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WETZLAR

A L L G E M E I N E S

=====

Der Bauleitplanung wird durch das Bundesbaugesetz die Funktion einer Ordnung der städtebaulichen Entwicklung zugewiesen. Diese Ordnung findet ihren sichtbaren Ausdruck in der Regelung der Nutzung des Grund und Bodens, d. h. der baulichen als auch der Nutzung zu sonstigen Zwecken durch Bauleitpläne.

Um diese im BBauG verankerten Verpflichtung nachzukommen, wurde von der Stadtverordnetenversammlung der ehemaligen Stadt Lahn dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan Lahn zugestimmt und den aus der Stadt Lahn gebildeten Gemeinden und Städten empfohlen, das Planverfahren weiter zu betreiben.

Zur Vermeidung von Form- und Verfahrensfehlern wurde durch die neugebildete Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar der Aufstellungsbeschuß wiederholt.

Es wurde bewußt ein kürzerer als allgemein üblicher Planungszeitraum (1985/90) gewählt, um schwerwiegende Entscheidungen, die bei einem längeren Planungszeitraum auftreten können, zurückzustellen, um so möglichst schnell und problemlos zu einer Rechtsgrundlage zu kommen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WETZLAR

METHODISCHES VORGEHEN

Mit dem Zusammenschluß der Kernstadt Wetzlar und den Gemeinden Blasbach, Dutenhofen, Garbenheim, Hermannstein, Münchholzhausen, Nauborn, Naunheim und Steindorf am 01. August 1979 zur Stadt Wetzlar ergibt sich die Verpflichtung, einen einheitlichen, das ganze Stadtgebiet abdeckenden Flächennutzungsplan zu erstellen.

Der den Gemeinden auferlegten Planungsverpflichtung, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, ist der Vorgänger der Stadt Wetzlar, die ehem. Stadt Lahn, insoweit nachgekommen, als ein Flächennutzungsplanvorentwurf für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Lahn aufgestellt wurde, der als Grundlage zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar in überarbeiteter Form übernommen wird.

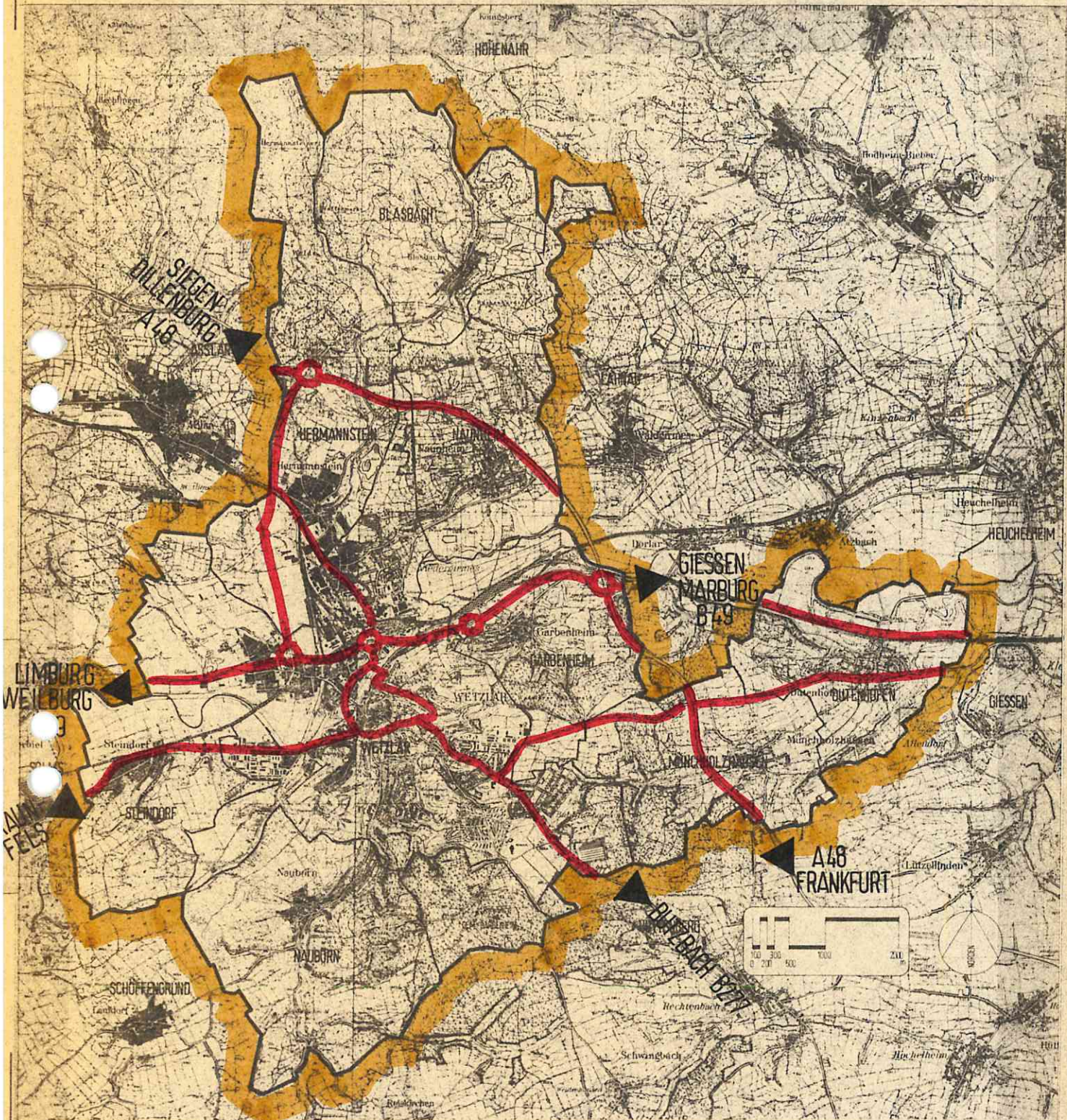
Durch die Tatsache, daß aufgrund des fehlenden Gesamtplanes die Entwicklungsgrundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen entzogen war, erhält die Aufstellung des Flächennutzungsplanes besondere Priorität.

Die der neugebildeten Stadt Wetzlar zur Verfügung gestellte Plangrundlage (Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahn) wurde durch umfangreiche Bestandshebungen der Siedlungs- und Freiflächen, der Grundstücks- und Gebäudenutzungen, der Infra-Struktureinrichtungen sowie Abstimmung mit parallel laufenden Planungen und Gutachten, wie "Städtebaulicher Rahmenplan Gießen - Wetzlar", "Landschaftsplankonzept" und "Generalverkehrsplan" überarbeitet.

Darüber hinaus wurde eine Aktualisierung der bestehenden Bauleitplanungen auf die tatsächlich herrschenden Verhältnisse vorgenommen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WETZLAR

- 2 -



PLANGEBIET - LAGE IM RAUM -

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WETZLAR

- 3 -

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes Wetzlar wurde im Febr. 1980 den Trägern öffentlicher Belange zur Vorabstimmung zugeleitet. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und z. T. erörtert und in den vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf eingearbeitet.

VORGABEN UND GRUNDLAGEN

Der festgestellte Regionale Raumordnungsplan Mittelhessen mit seinen ausgewiesenen potentiellen Siedlungs- und Gewerbeflächen, sowie den Regionalen Grünzügen wurde eingehalten. Teilweise wurde der Regionale Grünzug durch Ortsbesichtigung mit den Vertretern der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelhessen abgestimmt und festgelegt.

Die bestehenden rechtswirksamen Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Gemeinden - heute Stadtteile - und rechtswirksamen Änderungen wurden überprüft und in den Flächennutzungsplanvorentwurf weitestgehend übernommen.

Aufgrund der Tatsache, daß der Regionale Raumordnungsplan Mittelhessen zwischenzeitlich festgestellt wurde, mußten jedoch gegenüber dem F-Plan-Vorentwurf gravierende Änderungen, d. h. Reduzierungen von Bauflächen vorgenommen werden.

Diese Änderungen wurden mit den Trägern öffentl. Belange abgestimmt und sind in dem vorliegenden Plan eingeflossen.

Eingearbeitet sind auch die Beschlüsse städtischer Gremien und der ehemaligen Gemeindevertretungen bezüglich Baugebietserweiterungen, Verkehrsführungen etc. insoweit, als sie mit anderen Belangen vereinbar sind.

Ebenfalls sind die Gebiete, für die Bebauungs- bzw. Nutzungskonzepte erarbeitet sind oder werden, oder solche, die einem städtebaulichen Wettbewerb unterzogen werden sollen, entsprechend den bestehenden Vorstellungen eingearbeitet.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WETZLAR

- 4 -

BEVÖLKERUNG UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Im verabschiedeten Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes - Stand Februar 1980 - sind der Stadt Wetzlar für das Planziel 1985 52.753 Einwohner zugeordnet. Diese Größenordnung bedeutet, gegenüber der derzeitigen Einwohnerzahl - amtl. gemeldet am 30. 10. 1980 - eine geringfügige Zunahme der Wohnbevölkerung, die auch seitens der Stadt Wetzlar als realistisch angesehen wird.

Aufgrund der geographisch günstigen Lage im mittelhessischen Bereich und seiner räumlich funktionalen Bedeutung als wirtschaftlicher Schwerpunkt zwischen den Ballungsbieten Rhein-Main und Kassel ist es u. a. Ziel des Flächennutzungsplanes, attraktive Siedlungsflächen für die Eigenentwicklung auszuweisen. Dadurch wird nicht nur der Zuwanderungsgewinn der Wohnbevölkerung erhöht, sondern auch die Altersstruktur günstig beeinflusst.

Gem. vorgesehener Wohnbauflächenausweisungen gliedern sich die Einwohnerzahlen bzw. -zuwachs in den einzelnen Stadtteilen und Kernstadt wie folgt auf:

	Stand 30.10.80	Zieljahr 1985
Kernstadt	31.600	30.298
Blasbach	984	1.141
Dutenhofen	2.796	3.332
Garbenheim	2.240	2.456
Hermannstein	3.812	3.559
Münchholzhausen	1.903	2.318
Nauborn	3.406	3.825
Naunheim	3.936	3.752
Steindorf	1.812	2.072
	52.489	52.753 Einw.

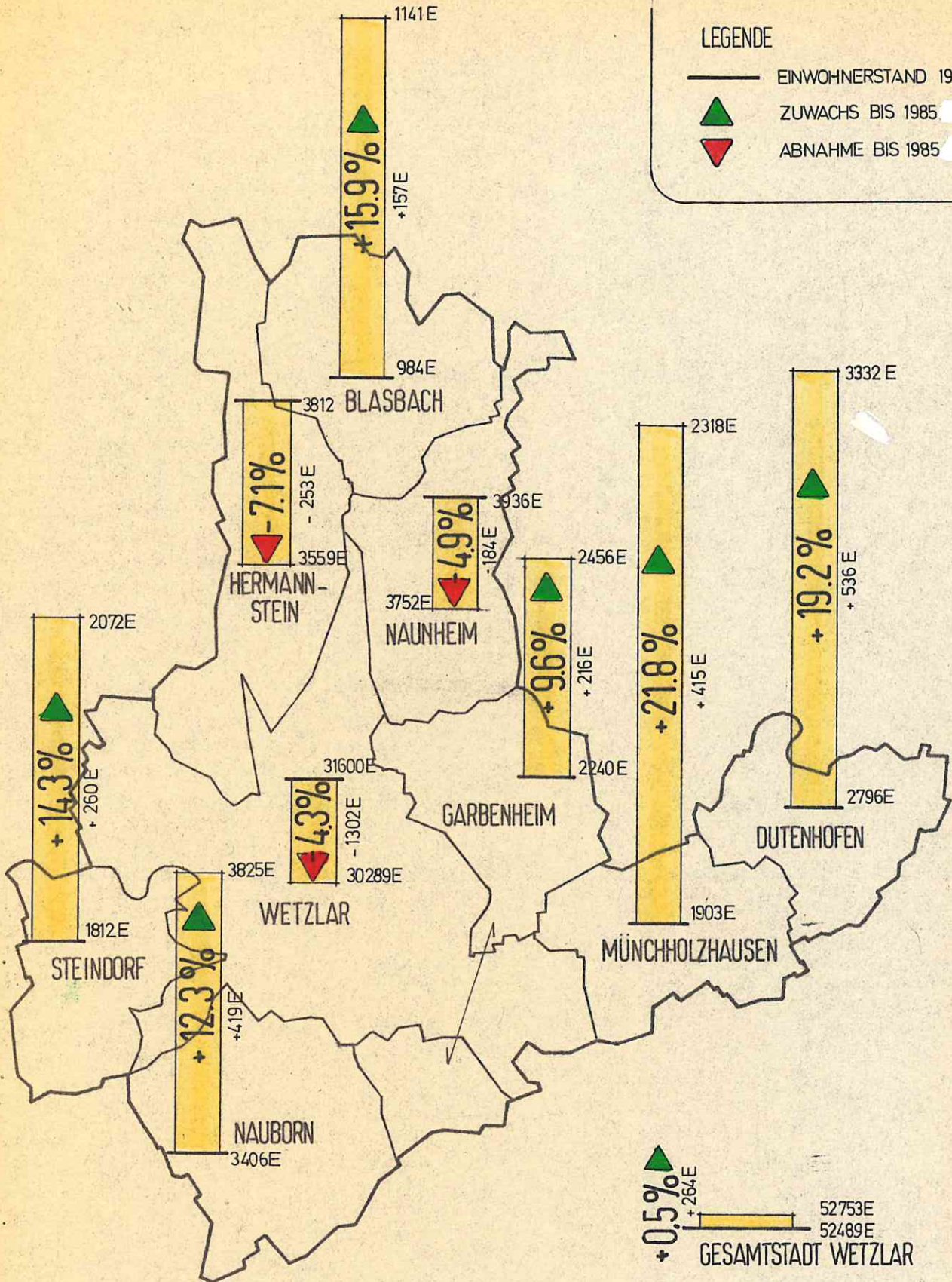
-5-

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WETZLAR

- 5 -

LEGENDE

- EINWOHNERSTAND 1980
- ▲ ZUWACHS BIS 1985
- ▼ ABNAHME BIS 1985



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VON 1980 BIS 1985 (ZUWACHS - ABNAHME) IN %

[BEZOGEN AUF DEN EINWOHNERBESTAND
DER EINZELNEN STADTTEILE IM JAHR 1980]

1. WOHNBAUFLÄCHEN

Es ist vordringliches Ziel des Flächennutzungsplanes kurz- bzw. mittelfristig ausreichende Wohnbauflächen in jedem Stadtteil bereitzustellen. Aufgrund einer genauen Untersuchung der Flächen bezüglich Bebauungsfähigkeit, Eignung, Attraktivität und des Bedarfs hat das Planungsamt die Neuausweisungen im Vorentwurf vorgenommen.

Es ist das Ziel dieses Flächennutzungsplanes, dem Abwanderungstrend von Bauwilligen in die Landgemeinden durch ein verstärktes Angebot an Wohnbauflächen entgegenzutreten.

Eine schwerpunktmäßige Verteilung der Wohnbauflächen auf bestimmte Stadtteile ist nicht zweckmäßig. Es müssen - um dem Abwanderungstrend vergangener Jahre zu begegnen - Auswahlmöglichkeiten in den einzelnen Stadtteilen geschaffen werden.

Bei den Bauflächen wurde lediglich nach Bestand und Planung unterschieden. Auch gibt die Grundkarte den aktuellen Siedlungsstand wieder. Aus Gründen der Eindeutigkeit und guten Lesbarkeit wurden nur Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung unterschieden und dargestellt.




Im einzelnen gliedern sich die Wohnbauflächen in den Stadtteilen wie folgt auf:

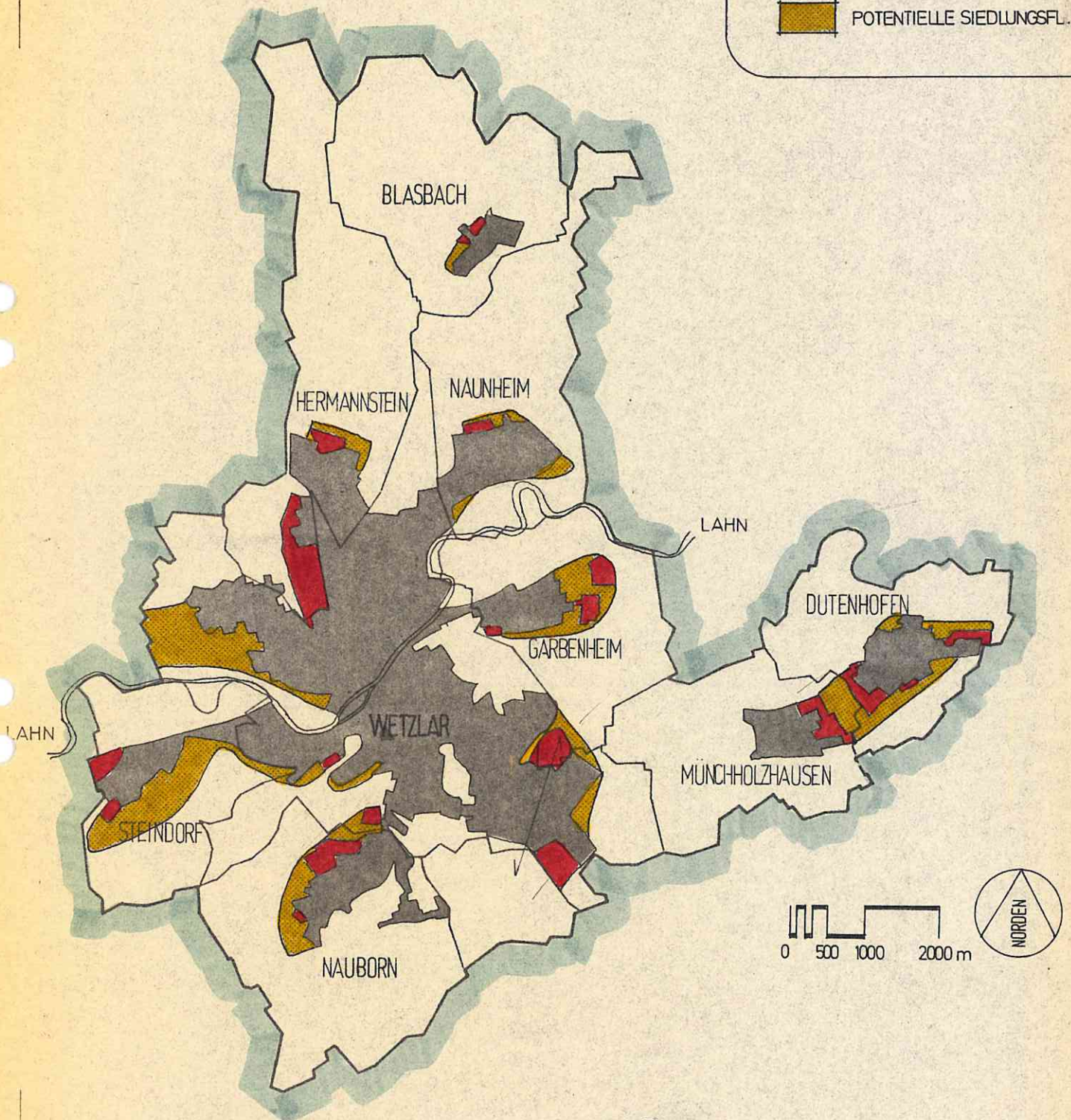
Kernstadt	21,2 ha*
Blasbach	7,2 "
Dutenhofen	16,6 "
Garbenheim	11,2 "
Hermannstein	5,5 "
Münchholzhausen	11,0 "
Nauborn	19,2 "
Naunheim	7,0 "
Steindorf	8,2 "
Summe:	107,1 ha

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WETZLAR

- 7 -

LEGENDE

-  BEBAUTE FLÄCHEN
-  BAUERWEITERUNGSFLÄCHEN
-  POTENTIELLE SIEDLUNGSFL.



BAUFLÄCHEN IN DER STADT WETZLAR [ÜBERSICHTSPLAN]
- SIEDLUNGSFLÄCHEN STAND 1980 -
- ERWEITERUNGSFLÄCHEN ZIEL 1985 -
- POTENTIELLE SIEDLUNGSFLÄCHEN GEM. RROP -



QUELLE: F-PLAN / RROP

ERLÄUTERUNGSBERICHT - ABB 3

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WETZLAR

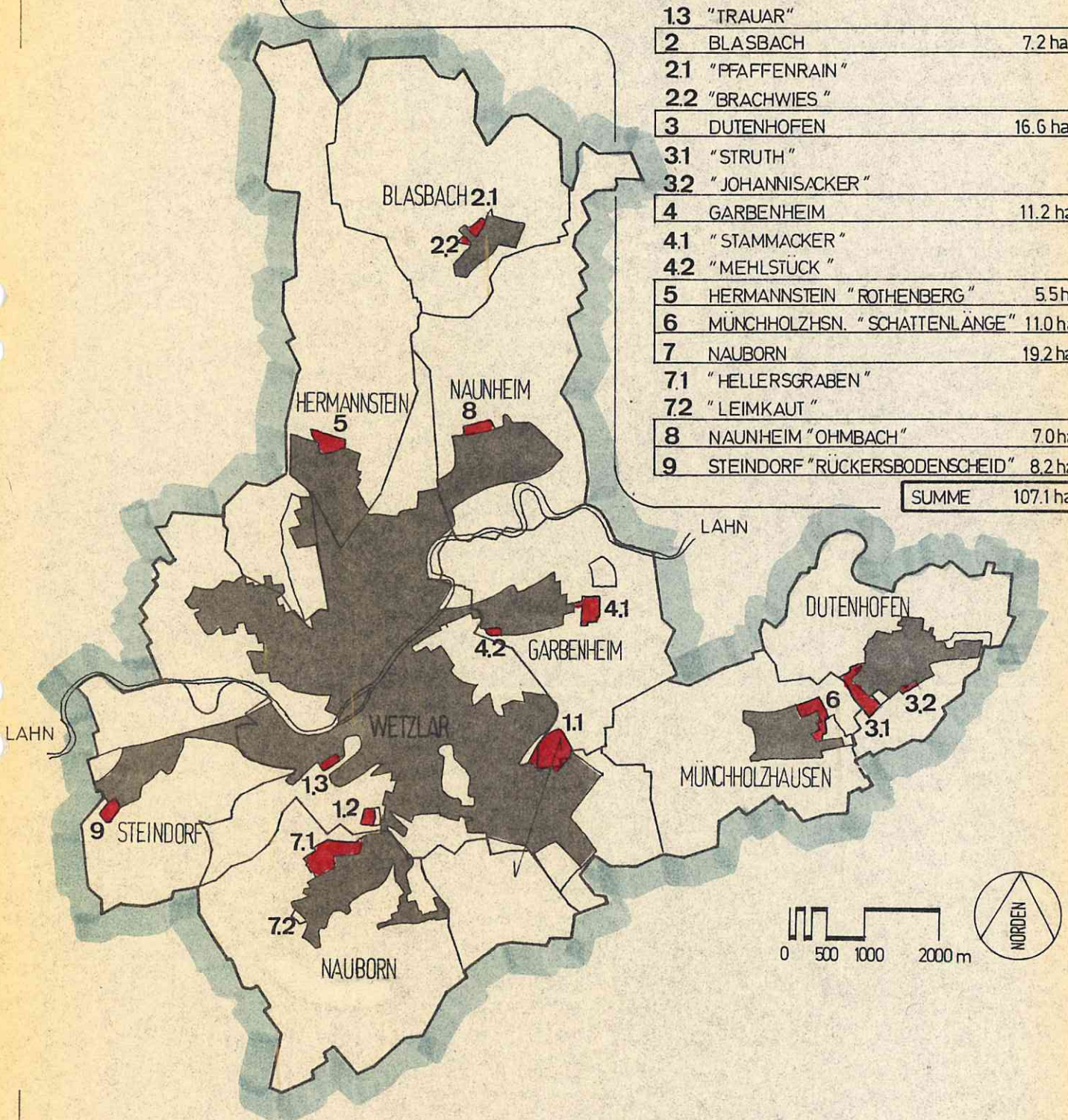
- 8 -

LEGENDE

-  BEBAUTE FLÄCHEN
-  WOHNBAUERWEITERUNG

BAUGEBIETE

1	WETZLAR	21.2 ha
1.1	"BLANKENFELD"	
1.2	"NAUBORNER FELD"	
1.3	"TRAUAR"	
2	BLASBACH	7.2 ha
2.1	"PFAFFENRAIN"	
2.2	"BRACHWIES"	
3	DUTENHOFEN	16.6 ha
3.1	"STRUTH"	
3.2	"JOHANNISACKER"	
4	GARBENHEIM	11.2 ha
4.1	"STAMMACKER"	
4.2	"MEHLSTÜCK"	
5	HERMANNSTEIN "ROTHENBERG"	5.5 ha
6	MÜNCHHOLZHSN. "SCHATTENLÄNGE"	11.0 ha
7	NAUBORN	19.2 ha
7.1	"HELLERSGRABEN"	
7.2	"LEIMKAUT"	
8	NAUNHEIM "OHMBACH"	7.0 ha
9	STEINDORF "RÜCKERSBODENSCHIED"	8.2 ha
SUMME		107.1 ha



WOHNBAUERWEITERUNGSFLÄCHEN ZIEL JAHR 1985

- Hierin ist die Wohnbauerweiterungsfläche "Blankenfeld" (ca. 14 ha), die gemarkungsmäßig zum Stadtteil Garbenheim gehört, sich jedoch an das bestehende Wohngebiet Wetzlar-Büblingshausen angliedert, enthalten.

2. GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

Die Neuausweisung von gemischten Bauflächen ist nur an solchen Stellen erfolgt; wo bestimmte Anforderungen zu erfüllen oder Funktionen zu übernehmen sind.

Es müssen Flächen für Aussiedlungen von Handwerks- und Kleinbetrieben bereitgestellt werden. Ebenfalls können diesen Flächen, je nach Fall und Umgebung, auch Funktionen der Abschirmung bzw. Übergangsfunktionen zwischen gewerblicher - und Wohnbebauung zukommen.

Übersicht der geplanten gemischten Bauflächen:

Kernstadt	26,5 ha
Dutenhofen	5,1 ha
Münchholzhausen	5,7 ha
Naunheim	0,5 ha
Steindorf	4,3 ha
Summe:	<u>42,1 ha</u>



3. GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Eines der Hauptziele des Flächennutzungsplanes ist die Neuausweisung von Gewerbeflächen, um die Wanderungsverluste durch Neuschaffung von Arbeitsplätzen aufzufangen. Es sollen planungsrechtlich Expansionen bestehender Betriebe wie auch Neuansiedlungen gesichert werden.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WETZLAR

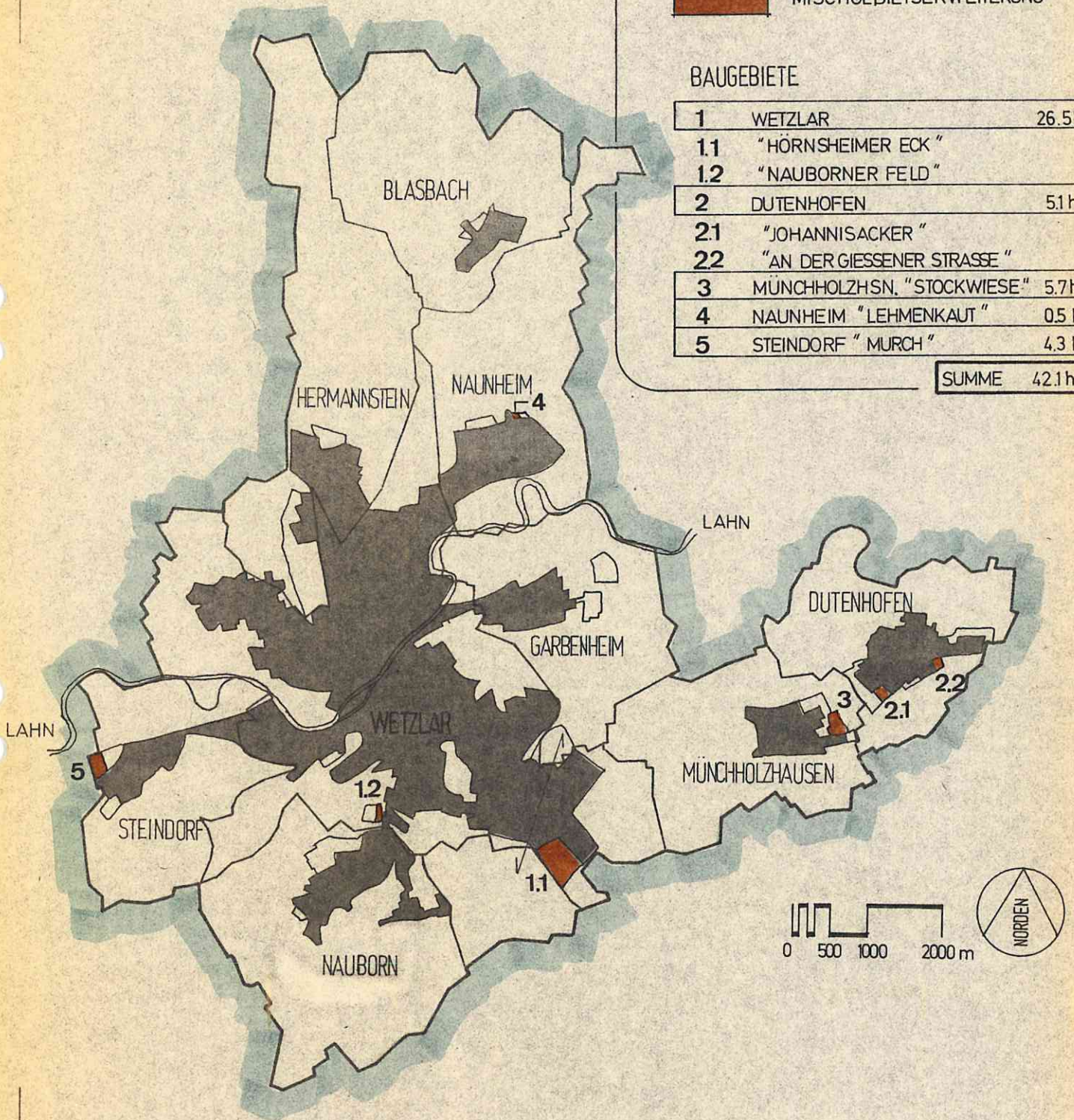
- 10 -

LEGENDE

	BEBAUTE FLÄCHEN
	MISCHGEBIETERWEITERUNG

BAUGEBIETE

1	WETZLAR	26.5 ha
1.1	"HÖRNSHEIMER ECK"	
1.2	"NAUBORNER FELD"	
2	DUTENHOFEN	5.1 ha
2.1	"JOHANNISACKER"	
2.2	"AN DER GIESSENER STRASSE"	
3	MÜNCHHOLZHSN. "STOCKWIESE"	5.7 ha
4	NAUNHEIM "LEHMENKAUT"	0.5 ha
5	STEINDORF "MURCH"	4.3 ha
SUMME		42.1 ha



MISCHGEBIETERWEITERUNGEN ZIELJAHR 1985

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WETZLAR

- 11 -

Seitens der Landesplanung ist diesem Raum aufgrund seiner geographischen Lage und Bedeutung als Oberzentrum eine Entlastungsfunktion der Ballungsräume Rhein-Main und Kassel zugewiesen.

Das zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung eingeholte Gutachten für den Bereich der ehem. Stadt Lahn kommt zu der Feststellung, daß in der Summe noch große unbesiedelte Flächenausweisungen bestehen. Jedoch auf die Stadt Wetzlar bezogen, sind - abgesehen vom "Bereich Dillfeld", das überwiegend den Erweiterungsmöglichkeiten der Firmengruppe Buderus vorbehalten bleibt, - Gewerbeflächenausweisungen kaum vorhanden, jedoch dringend erforderlich.

Aufgrund der besonderen Situation innerhalb des Stadtgebietes Wetzlar, insbesondere im Hinblick auf die Topographie und den hohen Flächenanspruch für die Sondernutzung des Bundes (Standortübungsplätze I und II) sind die Möglichkeiten zur Ausweisung von zusätzlichem Gewerbegebiet nur noch bedingt gegeben.

Übersicht der gepl. Gewerbeflächen:

Dutenhofen	5,0 ha
Garbenheim	16,4 " *
Hermannstein	60,6 " **
Naunheim	0,8 "
Münchholzhausen	1,0 "
Steindorf	3,0 "
Summe:	<hr/> 86,8 ha

- * Die Gewerbeflächen im ST Garbenheim wurden 1978 in einem Gutachten der HLT untersucht und als solche vorgeschlagen.
- ** Hierbei handelt es sich um die Gewerbeflächen "Dillfeld", die sich als Streubesitz größtenteils im Besitz der Firmengruppe Buderus befinden und somit für sonstige Gewerbetreibende kaum zur Verfügung stehen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WETZLAR

- 12 -

LEGENDE



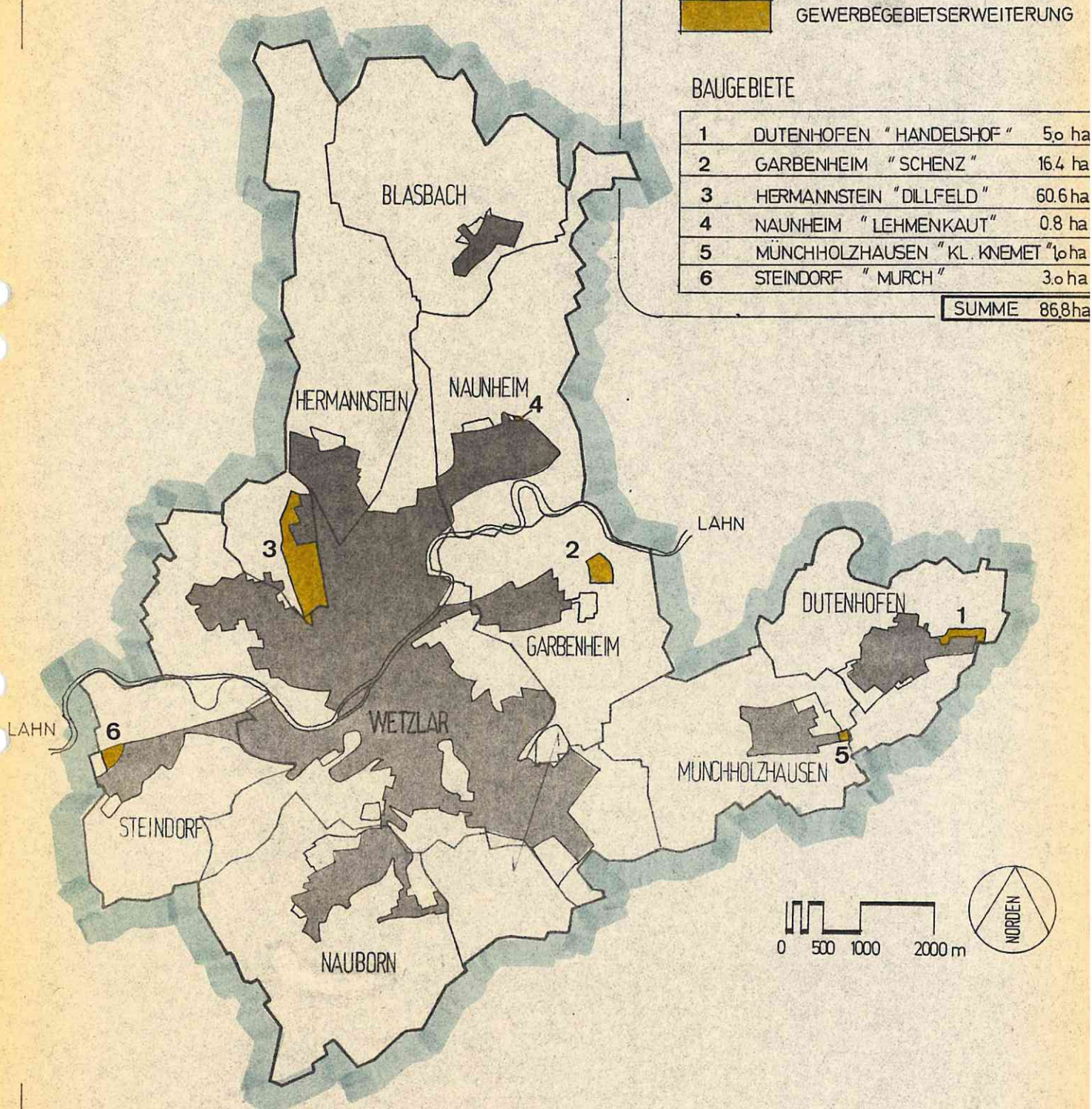
BEBAUTE FLÄCHEN



GEWERBEGEBIETSERWEITERUNG

BAUGEBIETE

1	DUTENHOFEN "HANDELSHOF"	5,0 ha
2	GARBENHEIM "SCHENZ"	16,4 ha
3	HERMANNSTEIN "DILLFELD"	60,6 ha
4	NAUNHEIM "LEHMENKAUT"	0,8 ha
5	MÜNCHHOLZHAUSEN "KL. KNEMET"	1,0 ha
6	STEINDORF "MURCH"	3,0 ha
SUMME		86,8 ha



GEWERBEGEBIETSERWEITERUNGEN ZIELJAHR 1985

4. SONDERFLÄCHEN - SONDERGEBIETE

Bei den Ausweisungen wurde im Flächennutzungsplan zwischen Sonderflächen und Sondergebieten unterschieden.

Bei den Sonderflächen handelt es sich um Freiflächen - Standortübungsplätze der Bundeswehr -, deren Grenzen nachrichtlich übernommen und durch Einschrieb "Sondernutzung Bund" gekennzeichnet wurden.

Bauflächen (Kasernenanlagen, Einkaufszentren, Wochenendhausgebiete, Campingplätze) wurden als Sondergebiet mit der jeweiligen Nutzungsbestimmung ausgewiesen.

5. ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Neben dem Bestand wurden die bekannten Planungen und in den neu ausgewiesenen Bauflächen die erforderlichen Einrichtungen nach Erfahrungswerten aufgenommen.

6. VERKEHRSNETZ

Die Darstellungen sind auf den Bestand der klassifizierten und städtischen Hauptverkehrsstraßen sowie der bestehenden Planungen beschränkt.

Der z. Z. in Aufstellung befindliche Generalverkehrsplan für den Bereich Wetzlar-Gießen wurde im Vorstadium mit dem Flächennutzungsplanentwurf abgestimmt.

Die vorhandenen Bahntrassen wurden ebenfalls nachrichtlich übernommen. Aufgrund des abgeschlossenen Linienbestimmungsverfahrens gem. § 16 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz wurde verfügt, die gepl. Trasse der A 48 Koblenz-Gießen im Streckenbereich zwischen BAB-Kreuz Wetzlar (A 45) und dem Anschluß an die A 5 bei Reiskirchen nachrichtlich in den Plan zu übernehmen.

7. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Grundstücke sowie Flächen, die der Ver- und Entsorgung oder der Beseitigung von festen Abfallstoffen dienen, wurden mit aufgenommen und durch Symbol gekennzeichnet.

Hierunter fallen:

- Umspannwerke
- Umformerstationen
- Wassergewinnungsanlagen
- Wasserbehälter
- Pumpwerke
- Kläranlage
- Sonderdeponie

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie abgestimmte Planungen wurden nach Angaben der jeweiligen Träger nachrichtlich übernommen.

8. GRÜNFLÄCHEN, SPIEL- UND SPORTSTÄTTEN; FREIZEIT- UND ERHOLUNGSANLAGEN

Außer dem Bestand wurden u. a. Neuausweisungen von Dauerkleingärten, Sportanlagen, Parkanlagen, Verkehrsgrünflächen, Immissionsschutzpflanzungen mit möglichst wohnungsnaher Zuordnung ausgewiesen.

Friedhöfe einschl. der bis etwa 1990 erforderlichen Erweiterungen wurden ebenfalls nachrichtlich erfaßt.

Die Aussagen des Landschaftsplankonzeptes wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanentwurfes weitestgehend berücksichtigt bzw. im Abweichungsfall mit dem Verfasser des Landschaftsplankonzeptes abgestimmt - Anlage zum Erläuterungsbericht -.

9. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Forstwirtschaft: Die Flächen für die Forstwirtschaft wurden nachrichtlich aus dem Forstkataster übernommen. Größere zusammenhängende Aufforstungsflächen sind nur in den Stadtteilen Naunheim - Ersatzaufforstung für das teilweise für die Kalkabbaufläche Hermannstein benötigte "Fichtenwäldchen" - sowie Steindorf - Immissionsschutzpflanzung für den Standortübungsplatz I "Magdalenenhausen" - vorgesehen.

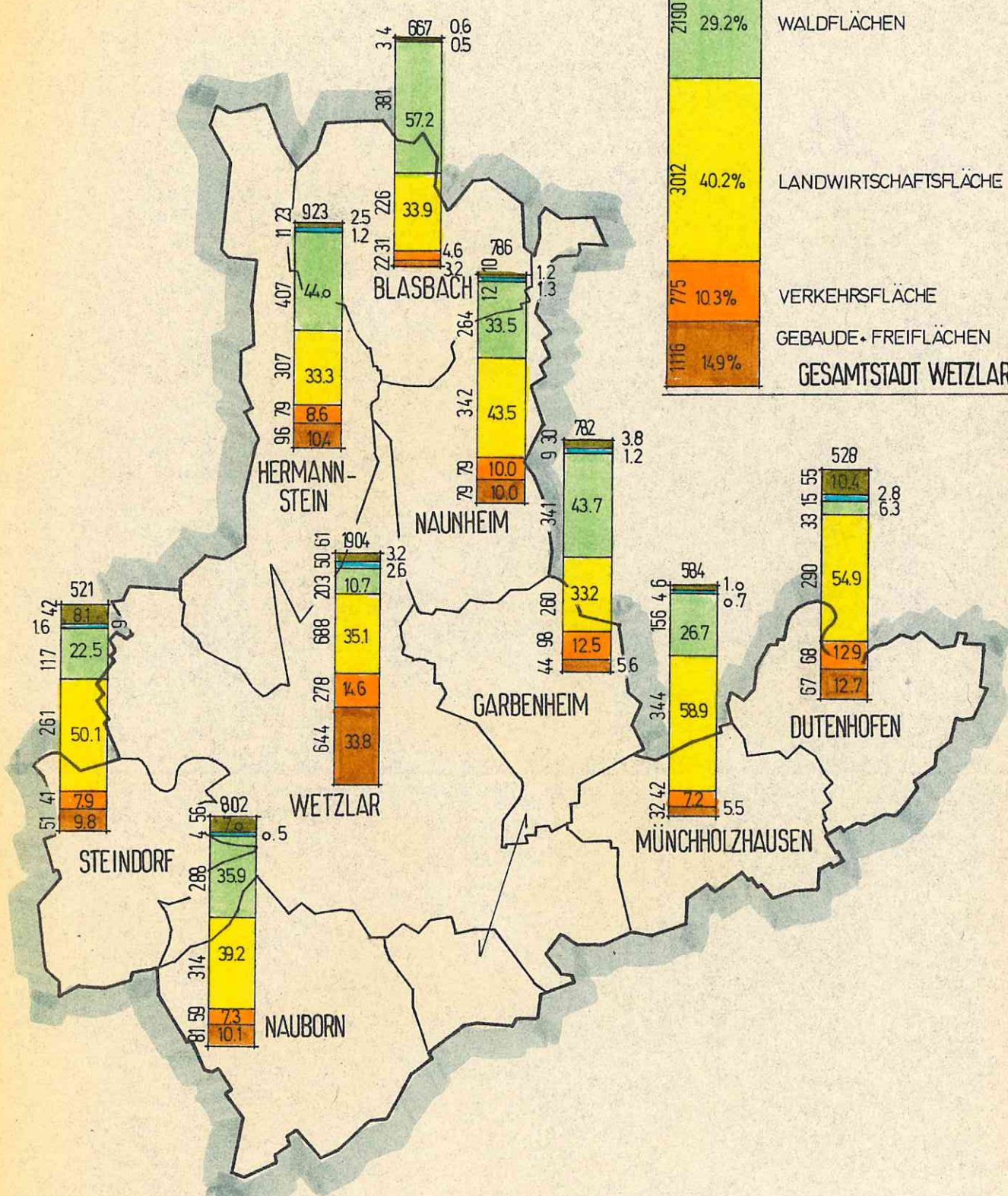
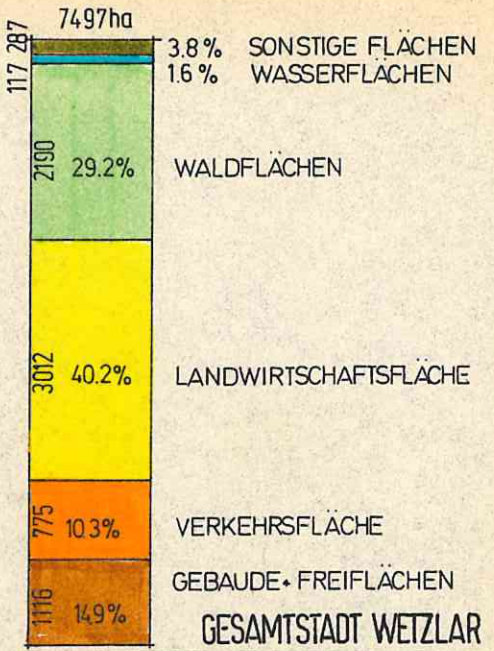
Als landschaftsgestaltende Grünflächen sind Flächen bezeichnet, die aufgrund einer Luftbildauswertung und eines Ortsvergleichs als Waldflächen bzw. Feldgehölze von landschaftsgestaltender Bedeutung zu erkennen, jedoch nicht im Forstkataster erhalten sind.

Landwirtschaft: Die im Regionalen Raumordnungsplan dargestellten Vorrangflächen für die Landwirtschaft wurden weitgehend berücksichtigt.

Desweiteren sind die im Außenbereich vorhandenen Aus-siedlerhöfe und Erwerbsgärtnereien durch Symbol gekennzeichnet.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WETZLAR

- 16 -



NUTZUNG DER GEMARKUNGSFLÄCHEN IN % UND ha



 REGIONALER GRÜNZUG

REGIONALER GRÜNZUG IM GELTUNGSBEREICH

10. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorhandene oder geplante Schutzgebiete und Einrichtungen, wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natur- u. Bodendenkmale, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzzonen, Richtfunktrassen, Bergschadensgebiete und Abbauflächen wurden nachrichtlich übernommen. Desweiteren sind Grenzen der für den Abbau geeigneten oberflächennahen Lagerstätten gekennzeichnet.

Aufgestellt:

Wetzlar, im Jan. 1981/Ufer

- Stadtplanungsamt -

Walter