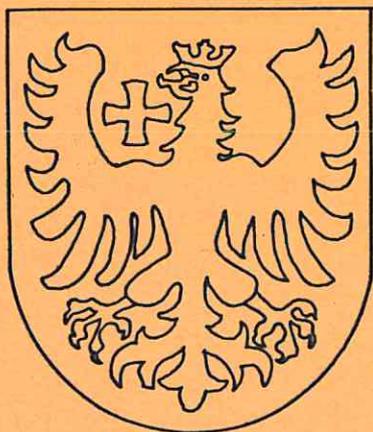


FLÄCHEN- NUTZUNGSPLAN



WETZLAR

› 1. ÄNDERUNG ‹

STADTPLANUNGSAMT

ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGSPUNKTE, ART UND LAGE IN DEN STADTEILEN

①

1. ÄNDERUNG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WETZLAR

NR.	ART DER ÄNDERUNG	GEMARKUNG / BEREICH
1	Geringfügige Erweiterung des Wohngebietes "Hainberg" in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan	Blasbach "Hainberg"
2	Reduzierung des Gewerbegebietes und Umzonung in Fläche für Dauerkleingärten	Blasbach "Am Schweinacker"
3	Umzonung der gepl. Friedhofsausweisung in Misch- und Gewerbegebiet	Naunheim "Lehmen- kaut" (s.auch Auf- stellungsbeschuß z. Bebauungsplan Naunheim Nr. 12)
4	Umzonung von Fläche für die Landwirt- schaft in öffentl. Grünfläche -Fried- hofsausweisung-	Naunheim "Loch- acker"
5	Anpassung des F-Planes an den rechts- kräftigen Bebauungsplan -Korrektur von öffentl. Grünfläche in Mischgebiet-	Wetzlar "Am Trauar"
6	Korrektur eines Darstellungsfehlers -Wohn- in Mischgebiet"	Wetzlar "Altenberger Str."
7	Reduzierung der Wohnbauerweiterungsfl. Umzonung in Fl. für die Landwirtschaft	Wetzlar "Kalsmunt-Westhan"
8	Geringfügige Erweiterung der Wohnbaufl.	Wetzlar "Laufdorfer Weg"
9	Geringfügige Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche	Wetzlar "Hainberg"
10	Umzonung von Wohn- in Mischgebiet	Wetzlar "Carl-Stuhl-Str., Friedenstr."
11	Umwandlung von Wohnbaufläche in land- schaftsgestaltendes Grün	Wetzlar zwischen "Frankfurter Str. (B 277) u. "Frieden- str." im Bereich "Auf dem Steinmal"
12	Geringfügige Erweiterung der gepl. Wohn- baufl. entspr. dem Bebauungsplanentwurf	Garbenheim "Blankenfeld"
13	Erweiterung der Fl. für Gemeinbedarf. Dementsprechende Reduzierung der gepl. Wohnbauerweiterungsfläche	Wetzlar-Garbenhei "Blankenfeld- Heidenstock"
14	Reduzierung der Fl. für Gemeinbedarf und Vergrößerung der Wohnbauerweite- rungsfläche	Wetzlar "Blankenfeld"
15	Umzonung einer Fläche für Gemeinbedarf in Mischgebiet	Wetzlar-Büblingst "Heidenstock"

ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGSPUNKTE, ART UND LAGE IN DEN STADTEILEN

②

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
WETZLAR

1. ÄNDERUNG

NR.	ART DER ÄNDERUNG	GEMARKUNG / BEREICH
16	Angleichung des Flächennutzungsplanes an den rechtskräftigen Bebauungsplan -geringfügige Erweiterung der Wohnbaufl.	Wetzlar- "Wohnstadt, Tanusstraße"
17	Reduzierung der Wohnbauerweiterungsfl. -Umzonung in Fl. für Landwirtschaft-	Steindorf "Johannesberg, an der kalten Seite"
18	Ergänzung der Bergschadensgebiete	Steindorf
19	Ergänzung der Bergschadensgebiete	Nauborn
20	Umzonung von Wohn- in Mischgebiet	Münchholzhaus "Hohe Straße"
21	Umzonung von Wohn- in Mischgebiet	Münchholzhaus "Grabenstr.- Forststr.-Wei- gartenstr."
22	Änderung des Standortes für den Fest- platz Dutenhofen	Dutenhofen
23	Kennzeichnung des Fernsehumsetzers	Wetzlar-Niede- girmes nördl. des Kalkbruch
24 A, B, C D	Änderung der Wasserschutzgebietsgrenzen	Naunheim, Hermannstein
25	Herausnahme einer 20 KV Freileitung	Dutenhofen

Begründung der Änderungspunkte

Zu Punkt 1:

Geringfügige Erweiterung des Baugebietes Blasbach "Hainberg"

Für den Bereich "Auf dem Hainberg" in Wetzlar, Stadtteil Blasbach, besteht ein Bebauungsplan, der mit Verfügung vom 16. 07. 76 vom Regierungspräsidenten genehmigt wurde. Durch die ausgewiesene und bereits vermessene Stichstraße ist die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um ca. 0,2 ha und Herstellung der inhaltlichen Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan erforderlich.

Zu Punkt 2:

Reduzierung des Gewerbegebietes in Blasbach "Am Schweinacker" und Umzonung in Fläche für Dauerkleingärten

Für das o. g. Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1974. Der Regierungspräsident hat einen ca. 0,3 ha großen Teilbereich des gepl. Gewerbegebietes aufgrund vorgebrachter Bedenken der Regionalplanung von der Genehmigung des Bebauungsplanes ausgenommen. Bei dem Umlegungsverfahren wurde dieser Bereich als Austauschland für Dauerkleingärten aufparzelliert. Die Grundstücke werden inzwischen ausnahmslos kleingärtnerisch genutzt. Durch die Änderung (Umzonung von Gewerbegebiet in Fläche für Dauerkleingärten) wird der FNP der derzeitigen Nutzung des Gebietes und dem gültigen Bebauungsplan angeglichen und die vorhandenen Dauerkleingärten planungsrechtlich legalisiert.

Zu Punkt 3:

Umzonung des ausgewiesenen gepl. Friedhofsgeländes in Misch- und Gewerbegebiet im Stadtteil Naunheim "Lehmenkaut"

Die Abänderung des Bereiches "Lehmenkaut" in Misch- bzw. Gewerbegebiet basiert inhaltlich auf dem Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Auslagerung stark expandierender Handwerksbetriebe aus dem alten Ortskern schaffen soll. Im Rahmen einer Vorabstimmung wurde mit der Straßenbauverwaltung der gem. Bundesfernstraßengesetz geforderte Abstand zwischen der das Gebiet tangierenden BAB A 45 und dem gepl. Baugebiet abgeklärt. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist diese Erweiterung unproblematisch, da der infrage kommende Bereich im RROP als potentielle Siedlungsfläche festgeschrieben ist. Die Änderungsfläche beträgt ca. 2,5 ha.

Zu Punkt 4:

Umzonung von Fläche für die Landwirtschaft in öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhofsausweisung" in Wetzlar, Stadtteil Naunheim

Der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorgesehene gepl. Friedhof kann aus verschiedenen Gründen nicht im Bereich "Lehmenkaut" verwirklicht werden. Die in der 1. Änderung vorgesehene Friedhofsausweisung im Bereich "Lochacker" von ca. 2,7 ha eignet sich vor allem aufgrund der zentralen Lage und hinsichtlich einer optimalen Einbindungsmöglichkeit in die Landschaft für die vorgesehene Neuanlage des Friedhofs Naunheim. Die Eignung dieser Fläche wurde bereits durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen.

Zu Punkt 5:

Anpassung des FNP an den rechtskräftigen Bebauungsplan. Korrektur von öffentl. Grünfläche in Mischgebiet in Wetzlar "Am Trauer"

Für das Gebiet Wetzlar "Am Trauer" besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan seit dem 13. 01. 1967. Die infrage kommende Fläche von 0,35 ha ist im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Der FNP wird dem rechtskräftigen Bebauungsplan angepaßt, d. h., Umwandlung der öffentl. Grünfläche in Mischgebiet.

Zu Punkt 6:

Korrektur eines Darstellungsfehlers
Änderung von Wohn- in Mischgebiet in Wetzlar, "Altenberger Str."

Im FNP der Stadt Wetzlar aus dem Jahr 1961 wurde der westl. Teilbereich der "Altenberger Str." als Mischgebiet festgelegt. Die heutige Nutzung entspricht dieser Ausweisung. Durch einen Übertragungsfehler wurde in der Neuaufstellung ein geringer Teil (ca. 0,25 ha) als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Fehler wird mit der 1. Änderung korrigiert, d. h., Abänderung von Wohn- in Mischgebiet.

Zu Punkt 7:

Reduzierung der Wohnbauerweiterungsfläche, "Kalsmunt-Westhang" und Umzonung zur Fläche für die Landwirtschaft.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 246 "Kalsmunt" zugunsten des Bauvorhabens Lebenshilfe eV. haben detaillierte Untersuchungen ergeben, daß eine Wohnbebauung des Kalsmunt-Westhanges über den derzeit bestehenden Bebauungsplan hinaus wegen der topographischen Verhältnisse äußerst problematisch erscheint und auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr vertreten werden kann. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche sollte deshalb auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 246 reduziert und die darüber hinaus gehende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft umgezont werden.

Zu Punkt 8:

Geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche Wetzlar "Laufdorfer Weg" um eine Parzelle

Dem Planungsamt liegt ein Änderungsantrag zur Umzonung des Flurst. Fl. 22, Parz. 127/2, von Fläche für die Landwirtschaft in Wohngebiet vor. Die Erschließung dieses Grundstückes ist gesichert, da es an die Baufläche und den "Laufdorfer Weg" unmittelbar angrenzt. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Umzonung in Wohnbebauung unbedenklich.

Zu Punkt 9: ~~ENTFÄLLT~~

~~Geringfügige Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche Wetzlar "Lahnberg"~~

~~Dem Bauordnungsamt liegt ein Antrag der Fa. Buderus auf Einzäunung der Grundstücke Fl. 32, Flurst. 202/128, 147/11, 221/11 und 222/12 sowie der damit verbundenen Einbeziehung in die Wohnbaufläche vor.~~

~~Aus städtebaulicher und regionalplanerischer Sicht bestehen gegen eine Umzonung dieser 0,6 ha großen Fläche von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche keine Bedenken.~~

Zu Punkt 10:

Umzonung von Wohn- in Mischgebiet in Wetzlar, Bereich "Carl-Stuhl-Straße - Friedenstraße"

Zur Verwirklichung dringender Erweiterungsabsichten hat die Fa. Loh Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Carl-Stuhl-Straße - Friedenstraße" und einer Teilfläche des ehem. Kreislehrgartens gestellt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine geringfügige Umzonung von Wohn- in Mischgebiet unumgänglich. Aus städtebaulichen und umweltpolitischen Gesichtspunkten wird eine Umzonung dieser ca. 0,5 ha großen Fläche als unproblematisch angesehen.

Zu Punkt 11:

Umwandlung von Wohnbaufläche in landschaftsgestaltendes Grün zwischen der "Frankfurter Straße" (B 277) und der "Friedenstr." im Bereich "Auf dem Steinmal"

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohngebiet ausgewiesen. Es handelt sich um ein nach Südwesten zur Friedenstraße hin stark abfallendes Gelände. Abgesehen vom Haus Dr. Witte und den beiden Gebäuden Friedenstr. 39 u. 39a ist der inmitten der Stadt gelegene Bereich noch unbebaut und von hoher landschaftlicher Bedeutung. Detaillierte Untersuchungen haben ergeben, daß eine Erschließung der Gesamtfläche aufgrund der Topographie enorme Schwierigkeiten bereitet und der erforderliche Erschließungsaufwand in keinem vertretbaren Verhältnis zu den damit wenigen erschlossenen Grundstücken steht. Außerdem würde die Bebauung des Steilhanges einem kaum zu verantwortenden

Eingriff in diesen wichtigen innerstädtischen Landschaftsteil bedeuten. Die Bebauung sollte sich daher auf eine Bebauungstiefe an der Friedenstraße und an der Straße Schöne Aussicht beschränken. Der Flächennutzungsplan wird, entsprechend dieser neuen Erkenntnisse, geändert; die Baufläche zugunsten einer Fläche mit "Landschaftsgestaltendes Grün" reduziert.

Zu Punkt 12:

Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche
Gem. Garbenheim "Blankenfeld" um ca. 2,0 ha und dementsprechende Reduzierung der Fläche für die Landwirtschaft

Für das Baugebiet "Blankenfeld" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 18. 12. 1981 die Aufstellung und am 23. 03. 1982 der Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Bei der Detailplanung erwies es sich als sinnvoll, das Wohnbaugebiet gegenüber den Ausweisungen im Flächennutzungsplan um ca. 2,0 ha auszuweiten. Diese Erweiterung ist aus städtebaulicher und regionalplanerischer Sicht unbedenklich, da die infrage kommende Fläche gem. Ausweisung des RROP als potentielle Siedlungsfläche vorgesehen ist. Die Änderung im Flächennutzungsplan wurde, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, dem Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 271 "Blankenfeld" angepaßt.

Zu Punkt 13:

Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf (Schule) im Bereich
"Blankenfeld"

und

Zu Punkt 14:

Reduzierung der Fläche für Gemeinbedarf und Vergrößerung der
gepl. Wohnbaufläche im südöstl. Bereich "Blankenfeld"

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes Wetzlar konnten noch keine konkreten Abgrenzungen der gepl. Gemeinbedarfsflächen für die "Siemens" und "Fröbelschule" sowie den dazugehörigen Flächen für Nebenanlagen (Parkplätze) vorgenommen werden. Nach Vorliegen des Bebauungsplanentwurfes für den Bereich Blankenfeld wurden zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die infrage kommenden Flächen als Änderungspunkte in den Flächennutzungsplan übernommen und dem Bebauungsplanentwurf angepaßt (s. auch Punkt 12).

Zu Punkt 15:

Umwidmung einer Fläche für Gemeinbedarf in Mischgebiet in
Wetzlar-Büblingshausen "Am Heidenstock"

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück Frankfurter Str. 89 (Tankstelle Grulich) als Fläche für Gemeinbedarf,

die städt. Parz. Fl. 36, Flurst. 62/1 als öffentl. Grünfläche festgelegt. Bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes ging man davon aus, daß diese Flächen möglicherweise zur Erschließung des angrenzend geplanten Schulkomplexes Fröbel- und Siemensschule bzw. zur Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden. Nach Konkretisierung des Flächenbedarfes des o. g. Schulkomplexes im Rahmen des Bebauungsplanes werden diese Flächen nicht mehr benötigt und können erneut als Mischgebiet ausgewiesen und der Aussage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 220 "Büblingshausen" angepaßt werden.

Zu Punkt 16:

Angleichung des Flächennutzungsplanes an den rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich Wetzlar "Taunusstraße" -geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche-

Für das Baugebiet "Sturzkopf" besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan seit dem 03. 01. 1969. Dieser Plan weist die Parz. Fl. 44, Flurst. 33/75, 33/76 u. 33/77 insgesamt als "Reines Wohngebiet" aus.

Der FNP wird in diesem Punkt an den rechtskräftigen Bebauungsplan angeglichen, d. h., vollflächige Ausweisung der drei Parzellen als Wohngebiet.

Zu Punkt 17:

Reduzierung der gepl. Wohnbaufläche in Wetzlar, Stadtteil Steindorf "Johannesberg" u. "An der kalten Seite" und dementsprechende Umwidmung in Fläche für die Landwirtschaft

Für das Gebiet "Rückersbodenseit" im ST Steindorf hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die Wohnbauerweiterungsfläche wird dem Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes angepaßt, die nicht mehr für eine Bebauung vorgesehenen Flächen von ca. 1,8 ha in Fläche für die Landwirtschaft zurückgezont.

Zu Punkt 18 und 19:

Ergänzung der Bergschadensgebiete in den Stadtteilen Steindorf und Nauborn

Durch Schreiben des Bergamtes Weilburg v. 11. 01. 1982 wurde das Planungsamt nachträglich gebeten, die Bergschadensgebiete in den ST Steindorf und Nauborn im Rahmen der Fortschreibung des FNP zu ergänzen. Diese Festsetzungen werden in die 1. Änderung gem. den Angaben des Bergamtes übernommen.

Zu Punkt 20:

Umzonung von Wohn- in Mischgebiet in Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen, Fl. 4, Flurst. 279 u. 280 "Hohe Straße"

Die angesprochenen Grundstücke liegen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 "Nord", der in diesem Punkt z. Z. geändert wird. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird der Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan angepaßt, d. h., die Grundstücke Fl. 4, Flurst. 279 u. 280 von Wohn- in Mischgebiet umgezont.

Zu Punkt 21:

Umzonung von Wohn- in Mischgebiet in Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen, Fl. 4, Flurst. 410, 425, 426 u. 427

Wie unter Änderungspunkt 20 ist auch hier die Anpassung des Flächennutzungsplanes an den sich im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplan notwendig. Die o. g. Parzellen werden von Wohn- in Mischgebiet umgezont, um dem ansässigen Feinmechanikerbetrieb die Möglichkeit zur gepl. Betriebs-erweiterung einzuräumen.

~~Zu Punkt 22: ENTFÄLLT~~

~~Verlegung des Festplatzes in Wetzlar, ST Dutenhofen~~

~~In der 1. Änderung wird ein Alternativstandort mit besseren allgemeinen Voraussetzungen auf einem ca. 4.800 qm großen Grundstück nördlich der Straße "Am Langen Morgen" aufgenommen und durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet. Das Symbol "Festplatz" im Bereich der Sportanlage wird aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.~~

Zu Punkt 23:

Kennzeichnung des bestehenden Fernsehumsetzers in Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens hat der Hess. Rundfunk mit Schreiben vom 21.06.1982 mitgeteilt, daß er im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes den Fernseh-umsetzer Wetzlar, - Standort nördl. des Kalkbruches Niedergirmes - betreibt. Der Standort des Umsetzers wurde durch Symbol (Sendeanlage) gekennzeichnet.

Zu Punkt 24 A,B,C,D

Änderung der Grenzen der Wasserschutzgebiete in den Gemarkungen Naunheim und Hermannstein

Durch Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 7.6.82 wurde das Planungsamt gebeten, die Grenzen der Wasserschutzgebiete in den Stadtteilen Naunheim und Hermannstein

in der 1. Änderung des F-Planes zu korregieren.
Die Änderungen wurden mit den Nummern 24 A-D
gekennzeichnet.

Zu Punkt 25

Herausnahme einer 20 KV-Freileitung im Stadtteil Dutenhofen

Gemäß Mitteilung der EAM vom 14.06.1982 wurde in der
Gemarkung Dutenhofen eine 20 KV-Freileitung abgebaut.
Die im rechtskräftigem F-Plan eingetragene Freileitungs-
trasse wurde aus dem Plan herausgenommen.