

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 24.08.1992.....

[Signature]  
.....  
Dezernent/Oberbürgermeister

**BÜRGERBETEILIGUNG**

Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch

**BESCHLUSS**

Die Änderung des FNP wurde am 25.05.1993... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

[Signature]  
.....  
Dezernent/Oberbürgermeister

**OFFENLEGUNG**

Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 10.01.1993 bis 19.02.1993... öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 08.01.1993.. vollendet.

[Signature]  
.....  
Dezernent/Oberbürgermeister

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**

Die Genehmigung des Planes wurde am 22.11.93..... öffentlich bekanntgemacht.

STADT WETZLAR



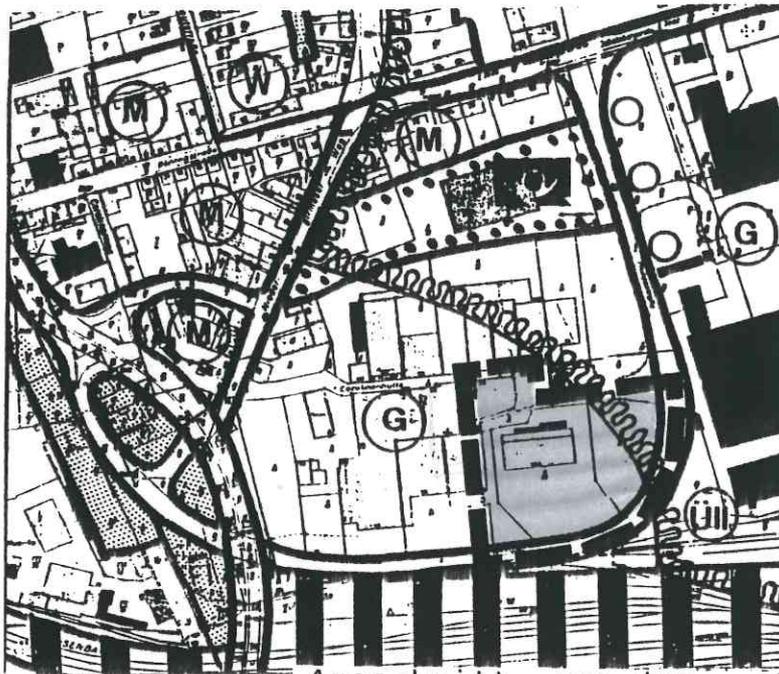
DOM-UND  
GOETHESTADT  
KREISSTADT  
DES LAHN-DILL-  
KREISES

**15. ÄNDERUNG DES FLÄCHEN -  
NUTZUNGSPLANES WETZLAR**

» PHILIPSTRASSE «

PLANUNGSSTAND : MÄRZ 93 / MAI 93

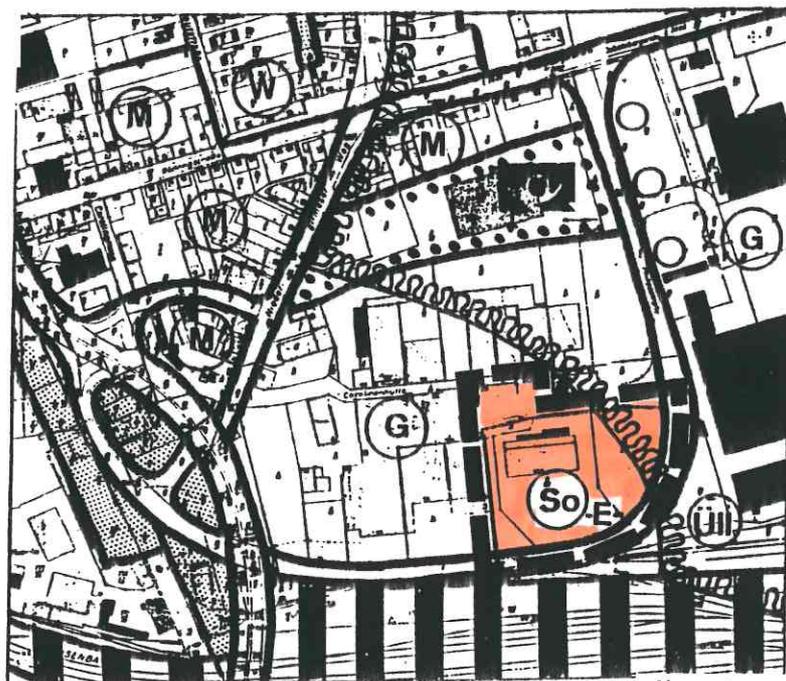
STADTPLANUNGSAMT WETZLAR



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen  
Flächennutzungsplan mit eingezeich-  
netem Geltungsbereich



M. 1:5000



Änderung

# ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand Planung



## ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 5 (2) NR. 1 BAUGB

Wohnbauflächen (Kernsiedlungsgebiete, reine, besondere und allgemeine Wohngebiete)



Gemischte Bauflächen (Dorf-, Misch- u. Kerngebiete)



Gewerbliche Bauflächen



Sonderbauflächen: -E- EKZ/Baumarkt

Bestand Planung



Flächen für den Gemeinbedarf



Öffentliche Verwaltungen



Schule



Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Kindergarten



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Post



Feuerwehr



Turnhalle

Bestand Planung



## GRÜNFLÄCHEN GEM. § 5 (2) NR. 5 BAUGB

Grünfläche



Sportplatz



Spielplatz



Friedhof



Garten



Park-, Grünanlage



Festplatz



Tennisplatz



Bolzplatz

**G e n e h m i g t**

mit Vfg. vom **28. SEP. 1993**

Az.: 34-61 d 04/01

Giessen, den **28. SEP. 1993**

Regierungspräsidium

Im Auftrag

*Ketz in V.*



## FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT GEM. § 5 (2) NR. 9 BAUGB

Flächen für die Landwirtschaft



Wald



## GRÜNBESTÄNDE UND LANDSCHAFTSBESTÄNDE

Bestand Planung



Baumbestand, Einzelbäume



Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen



Streuobst



**BEGRÜNDUNG** zur Drucksache-Nr. 6045 - I / 11

Die 15. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes beinhaltet die Umzonung des östlichen Teilbereiches des Gewerbegebietes "Carolinenhütte" von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukunftsorientierte Nutzung zu schaffen.

Durch die angestrebte Neuordnung im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens (B-Plan Nr. 261, 2. Änderung "Philipsstraße") werden detaillierte Vorgaben bezüglich Überbauung, Ausnutzung und Pflanzmaßnahmen getroffen. Der derzeitige Zustand wird sich maßgeblich verbessern.

Der Bebauungsplan Nr. 261, 2. Änderung "Philipsstraße", kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist somit unumgänglich, die Grundlagen gem. § 8 (2) BauGB (Entwicklungsgrundsatz) zu schaffen.

Im Rahmen einer Vorabstimmung mit den Trägern öffentl. Belange wurden Bedenken aus der Sicht der Regionalplanung geäußert, die vorab durch ein von der Stadt Wetzlar beantragtes Abweichungsverfahren von den Festsetzungen des Reg. Raumordnungsplanes auszuräumen waren.

Die Zulassung der beantragten Abweichung wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Gießen v. 25.06.1992 gem. § 8 Abs. 3 Hess. Landesplanungsgesetz gewährt.

Nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.08.1992 wurden mit Schreiben v. 01.10.1992 die wichtigsten zu beteiligenden Träger öffentl. Belange parallel zum Bebauungsplan Nr. 261, 2. Änderung, und zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes gehört.

Die Träger öffentl. Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB gebeten, sich bis zum 06.11.1992 zu der 15. Änderung des F-Planes zu äußern. Bis dato wurden seitens der Träger öffentl. Belange weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

Auf eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB konnte im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren verzichtet werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Darlegung der bauleitplanerischen Ziele im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detailliert erfolgten (Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) zum B-Plan Nr. 261, 2. Änderung, v. 26.10.-09.11.1992).

Nach Beschluß des Entwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.92 erfolgte die öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB parallel mit dem B-Plan Nr. 261, 2. Änderung, "Philipsstraße" in der Zeit v. 18.01. bis einschl. 19.02.1993 im Stadtplanungsamt sowie im Rathaus der Stadt Wetzlar. Sie wurde form- und fristgerecht öffentlich bekanntgemacht und den Trägern öffentl. Belange mit Schreiben v. 04.01.93 mitgeteilt.

Während der Offenlegungszeit bis einschl. 19.02.93 wurden weder von Bürgern noch von den Trägern öffentl. Belange Bedenken und Anregungen zur 15. Änderung vorgebracht.

Nach dem erfolgten Beschluß kann die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Genehmigungsbehörde vorgelegt werden.

## ERLÄUTERUNG der Änderung

=====

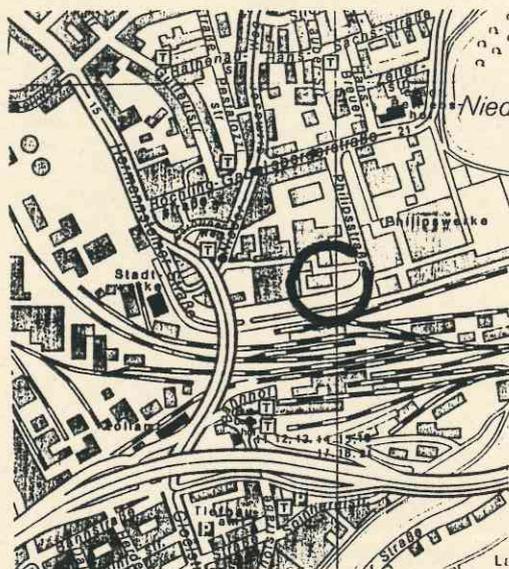
Änderungspunkt: Kernstadt Wetzlar, "Philipsstraße",  
nördl. des Bahnhofs  
(Bebauungsplan Nr. 261 "Philipsstraße",  
2. Änderung)

Bereich: Flur 22, Flurst. 6/44, 6/45, 6/46, 6/63 u. 6/62 tlv

Art der Änderung: Umzonung von gewerbl. Baufläche in  
Sondergebiet § 11 (2) BauNVO

Lage: Kernstadt Wetzlar, nördl. des Bahnhofs,  
im Osten der ehem. Karolinenhütte an  
die Philipsstraße angrenzend.

Größe der Änderung: ca. 1,0 ha



derzeitige Nutzung: Die Fläche ist überwiegend bebaut bzw.  
versiegelt und wird gewerblich genutzt.  
Die Bausubstanz befindet sich z. Z. in  
desolatem Zustand.

landschaftspflegerische Wertung: Der zur Änderung anstehende Bereich ist  
überwiegend bebaut bzw. durch asphaltierte  
Flächen (Stellplätze, Ladestraßen) versie-  
gelt. Landschaftspflegerisch wertvolle  
Flächen werden nicht in Anspruch genommen.  
Eine Neuordnung des Bereiches im Rahmen  
der verbindlichen Bauleitplanung wird land-  
schaftspflegerisch grundsätzlich als un-  
problematisch angesehen, zumal der im Ver-  
fahren betriebene Bebauungsplan Nr. 261  
"Philipsstraße", 2.Änd., grünordnerische



Bindungen und Pflanzmaßnahmen festschreibt, die den derzeitigen Zustand im Bereich der Umzonung maßgeblich verbessern werden. Auf eine detaillierte Beschreibung dieser Maßnahmen kann im Erläuterungsbericht verzichtet werden. Im Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die mit der Umwidmung der bestehenden gewerblich genutzten Fläche im Sondergebiet mögliche Eingriffe soweit auszugleichen, daß keine negativen Veränderungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

Altlasten:

Altlasten sind gem. Altlastenkataster im näheren Umfeld sowie im Bereich der Umzonung nicht bekannt.

Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Philipsstraße, dem Niedergirmeser Weg und die Gabelsbergerstraße gesichert.

Erläuterung  
der Änderung:

Für den Bereich "Philipsstraße" besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahre 1977. Der Grund für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes war die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum Ausbau der Philipsstraße (neu) und somit die Herbeiführung eines leistungsfähigen Straßennetzes, verbunden mit entsprechenden verkehrsgerechten Anbindungen verschiedener Gewerbegebiete.

Die Ausweisung des rechtskräftigen Planes deckt sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Durch die Ansiedlungsabsichten eines Bau- und Heimwerkermarktes ist die Beibehaltung der Ausweisung als Gewerbegebiet in einem Teilbereich nicht mehr aufrechtzuerhalten. Um planungsrechtlich die Vorgaben für eine Genehmigungsfähigkeit zu schaffen, ist nicht nur eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern auch des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich, um den Entwicklungsgrundsatz gem. § 8 (2) BauGB sicherzustellen.

Diese Umzonung von Gewerbegebiet in Sondergebiet ist städtebaulich erforderlich und entspricht den Zielsetzungen der Stadt Wetzlar.

Die angesetzte Umzonung hilft u. a. die Ansiedlung von Betriebsformen zu fördern, die nur begrenzt in gewerblicher Baufläche möglich sind und auf diese Weise den strukturschwachen Wirtschaftsraum Wetzlar für die Zukunft zu stärken.

Durch die einzuleitende Änderung werden u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen ge-



schaffen, die bestehende Investitionsbereitschaft von Firmen zu unterstützen und Flächen für entsprechende Betriebsformen zur Verfügung zu stellen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landschaftsplanung.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, sowie negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auf das Orts- oder Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt sind ausgeschlossen.

Stadtplanungsamt Wetzlar  
6102/FLNP/15.Änd. u-my  
Nov. 1992