

Heilung eines Formfehlers / Erneute erforderliche Beschlüsse:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen
am **10.09.2007**

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

BÜRGERBETEILIGUNG

VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGERBEREITGELEGT :

VOM **08.02.2008**

BIS **25.02.2008**

OFFENLEGUNG IN FORM EINER BÜRGERVERSAMMLUNG :
AM

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

Erneute OFFENLEGUNG

Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange

VOM **16.06.2009** BIS EINSCHLIESSLICH
16.07.2009 ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am **08.06.2009** vollendet.

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

ENTWURFSBESCHLUSS

DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM **17.06.2008**

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

Erneuter BESCHLUSS

Die Änderung des FNP wurde am **23.11.2010** von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

Erneute BEKANNTMACHUNG

DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF:

AM **08.06.2009**

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

Genehmigt
Vfg. vom **31.01.2011**
AZ: **32-61 d 04/01**
Giessen, den **31.01.2011**
Regierungspräsidium
Im Auftrag
Josipew



STADT WETZLAR



59. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES WETZLAR

Sondergebiet „Im Heidegarten“, Stadtteil Nauborn

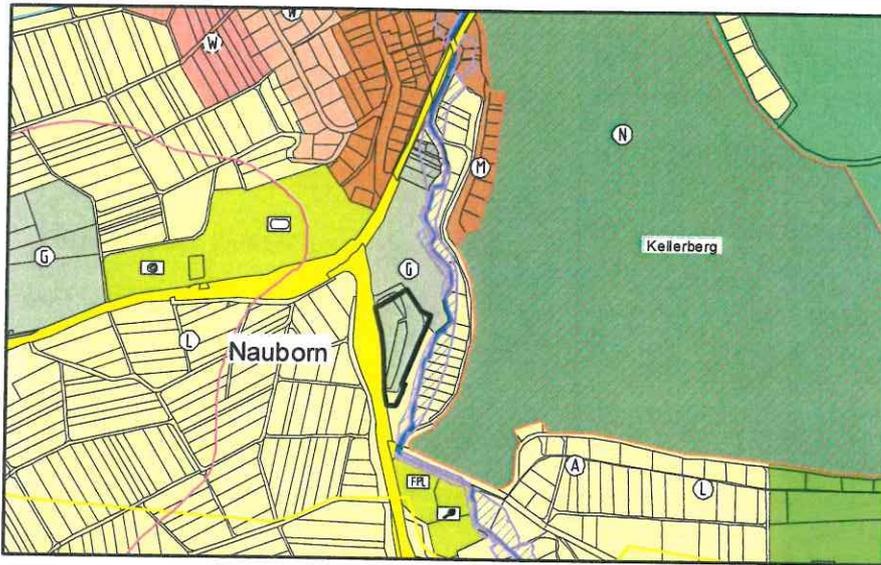
Planungsstand: **Abschließender Beschluss**

<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 10.09.2007</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p>BAUDEZERNENT</p> 	<p>BÜRGERBETEILIGUNG</p> <p>VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGERBEREITGELEGT :</p> <p>VOM 08.02.2008 BIS 25.02.2008</p> <p>OFFENLEGUNG IN FORM EINER BÜRGERVERSAMMLUNG : AM</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p>BAUDEZERNENT</p> 
<p>OFFENLEGUNG</p> <p>Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange</p> <p>VOM 08.08.2008 BIS EINSCHLIESSLICH 09.09.2008 ÖFFENTLICH AUSGELEGT</p> <p>Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 31.07.2008 vollendet.</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p>BAUDEZERNENT</p> 	<p>ENTWURFSBESCHLUSS</p> <p>DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG</p> <p>AM 17.06.2008</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p>BAUDEZERNENT</p> 
<p>BESCHLUSS</p> <p>Die Änderung des FNP wurde am <u>22.04.09</u> von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p>BAUDEZERNENT</p> 	<p>BEKANNTMACHUNG</p> <p>DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF:</p> <p>AM <u>31.07.2008</u></p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p>BAUDEZERNENT</p> 
<p>GENEHMIGUNGSVERMERK</p>	<p>STADT WETZLAR</p> 
<p>59. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES WETZLAR</p>	
<p>Sondergebiet „Im Heidegarten“, Stadtteil Nauborn</p>	
<p>Planungsstand: Abschließender Beschluss</p>	

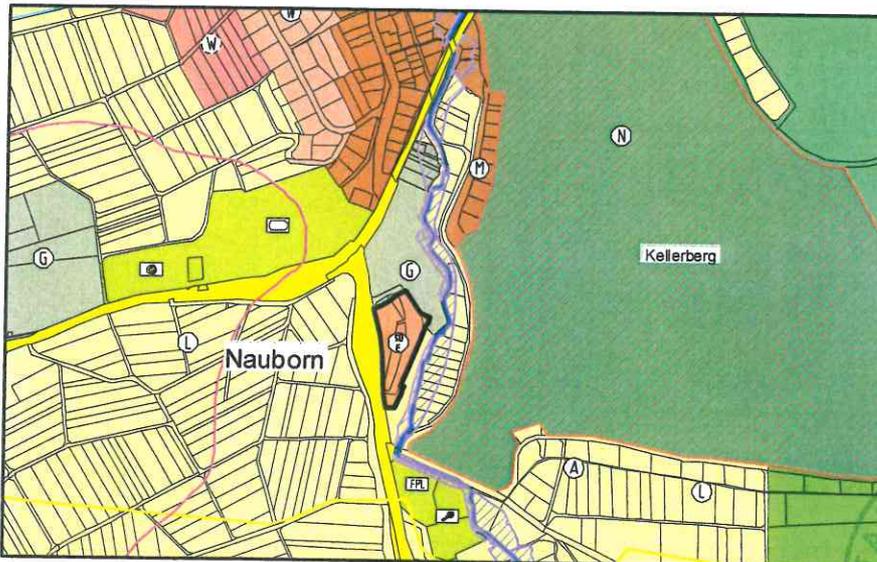


Flächennutzungsplan Wetzlar, 59. Änderung
- Sondergebiet-Einkauf - „Im Heidegarten Nauborn“

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



M 1:10000



LEGENDE

-  Geltungsbereich 59. Änderung
-  Gewerbegebiet
-  Sondergebiet Einkaufszentrum
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Überschwemmungsgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Waldflächen gem. Forstkataster

Änderung

59. Änderung des Flächennutzungsplanes





Flächennutzungsplan Wetzlar, 59. Änderung

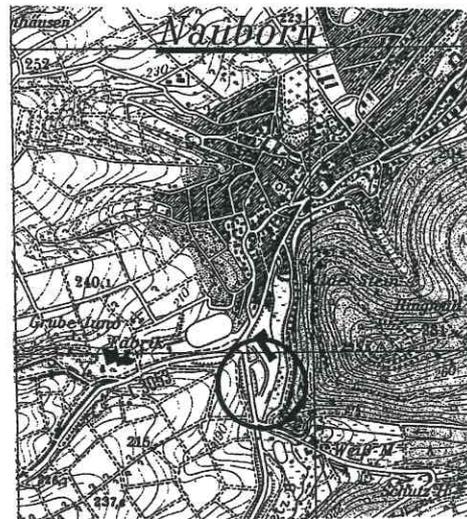
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Im Heidegarten“, Stadtteil Nauborn

Bereich: Gemarkung Nauborn, Flur 23, Flurstücke 73/1 teilweise, 55/2 teilweise, 226/3 teilweise, 74/1, 50/4 teilweise

Lage: Das Plangebiet befindet sich am Südrand des Stadtteils Nauborn zwischen dem Bachlauf des Wetzbaeches, des bebauten Gewerbegebietgrundstückes Flur 23, Flurstück 50/4 und der L 3284.

Größe der Änderung: ca. 0,75 ha

Übersichtskarte: M 1 : 25.000



Art der Änderung:

- Umwidmung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sondergebiet“ - großflächiger Einzelhandel
- Umwidmung von „Fläche für Landwirtschaft“ in „Sondergebiet“ - großflächiger Einzelhandel

Derzeitige Nutzung:

Der zur Änderung anstehende Bereich wird überwiegend als Grünland (Weide) genutzt. Lediglich der ehemalige Straßenstreifen (Asphalt) ist hiervon ausgeschlossen. Eine direkte Nutzung dieses Streifens ist nicht erkennbar.

Topographie:

nach Osten abfallend bis zur ehemaligen Landesstraße, ansonsten eben



Landschaftspflegerische Wertung:

Auf eine Bewertung kann im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung verzichtet werden. Detaillierte Aussagen erfolgen im Landschaftsplan zum Bebauungsplan bzw. im Rahmen des Umweltberichtes.

Altlasten/Altstandorte:

Im Altlasten-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Amt für Umwelt und Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v. g. Planungsraum folgende Einträge im ALTIS gibt:

Schl.-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Gauß-Krüger Koordinaten (Rechts- oder Hochwert) oder Straße u. Hausnr.	Art der Altfläche	Status/Bemerkung
532.023.060-001.100	Wetzlar/ Nauborn	R: 3463819 H: 5599033 Wilhelm-Will- Straße 7	Altstandort	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich

Wie im Rahmen der Abstimmung gem. § 4 (1) BauGB mitgeteilt, handelt es sich um einen Grundwasser-Schadensfall im Bereich der Fa. Hundt, der der UWB (Unteren Wasserbehörde) Wetzlar schon seit ca. 20 Jahren bekannt ist und auch dort fachlich bearbeitet wird. Die genauen Daten sind z. Zt. noch nicht in ALTIS eingetragen.

Landschaftsschutzverordnung:

Am 09.03.2008, dem Tag nach dem Inkrafttreten der Verordnung über die NATURA-2000-Gebiete in Hessen vom 16.01.2008 (GVBI I S. 30) ist nach § 61 Abs. 2 Nr. 2 des Hessischen Naturschutzgesetzes die Landschaftsschutzverordnung Taunus vom 06.04.1990 außer Kraft getreten.



**Umweltprüfung/
Umweltbericht:**

Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht dargelegt werden. (siehe Bebauungsplan Nr. 15 „Im Heidegarten“) Gem. Zusammenfassung im Umweltbericht sind alle Beeinträchtigungen ausgleichbar.

Raumordnung:

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im noch rechtskräftigen Regionalplan Mittelhessen 2001 sowie auch im Entwurf der Fortschreibung 2007 als Siedlungsfläche – Bestand gekennzeichnet. Der Entwicklungsgrundsatz ist somit gewahrt. Bezüglich der geplanten Sondergebietsnutzung wurde mit dem Regierungspräsidium Gießen im Vorfeld eine positive Abstimmung erzielt.

**Erschließung/ Ver- und
Entsorgung:**

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über eine Erschließung von der L 3284. Die bestehende Anbindung wird geringfügig nach Süden verschoben. Details zur herzustellenden Anbindung sind im Bebauungsplan Nr. 15 „Im Heidegarten“ dargelegt. Die Ver- und Entsorgung mit Energie, Telekommunikation und Wasser sowie die Entsorgung ist vorhanden.

**Erläuterung der Änderung:
Anlaß und Ziel der Planung:**

Es ist geplant, auf der südwestlich gelegenen noch unbebauten Fläche einen Einzelhandelsstandort für einen Vollsortimenter zu schaffen.

Veranlassung für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die geplante Schließung des Rewe-Marktes in der Ortsdurchfahrt von Nauborn.



Aufgrund der Größe des Marktes, der damit verbundenen fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten sowie der unzureichenden Stellplatzsituation strebt die Firma Rewe eine Standortverlagerung an, um auch künftig die Grundversorgung mit Lebensmitteln aus Gütern des täglichen Bedarfs an einen zentralen Standort für den Stadtteil Nauborn zu sichern.

Der nördlich an die Änderung angrenzende Bereich des Gewerbegebietes ist bauplanungsrechtlich als bebauter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die zur Änderung anstehende Fläche ist obwohl im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet deklariert gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu werten.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das parallel zur Änderung betriebene Bebauungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 15, Nauborn, „Im Heidegarten“) zu schaffen.

Handlungsbedarf zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist gegeben, um den Entwicklungsgrundsatz gem. § 8 (2) BauGB sicherzustellen.

Planungs- und Hochbauamt
6102/FInp/59. Änderung U/igs



Aufgrund der Größe des Marktes, der damit verbundenen fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten sowie der unzureichenden Stellplatzsituation strebt die Firma Rewe eine Standortverlagerung an, um auch künftig die Grundversorgung mit Lebensmitteln aus Gütern des täglichen Bedarfs an einen zentralen Standort für den Stadtteil Nauborn zu sichern.

Der nördlich an die Änderung angrenzende Bereich des Gewerbegebietes ist bauplanungsrechtlich als bebauter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die zur Änderung anstehende Fläche ist obwohl im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet deklariert gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu werten.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das parallel zur Änderung betriebene Bebauungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 15, Nauborn, „Im Heidegarten“) zu schaffen.

Handlungsbedarf zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist gegeben, um den Entwicklungsgrundsatz gem. § 8 (2) BauGB sicherzustellen.

Planungs- und Hochbauamt
6102/FInp/59. Änderung U/igs