

STADT WETZLAR

Flächennutzungsplan Wetzlar, 9. Änderung



DOM-UND
GOETHESTADT
KREISSTADT
DES LAHN-DILL-
KREISES

ERLÄUTERUNGEN DER PLANZEICHEN

Bauflächen

	Wohnbaufläche	Kleinsiedlungsgebiet Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet Besonderes Wohngebiet
	Gemischte Baufläche	Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet
	Gewerbliche Baufläche	Gewerbegebiet Industriegebiet
	gepl.	

Verkehrsflächen

	Autobahn oder autobahnähnliche Straßen
	Sonstige Überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen
	Fläche für Bahnanlagen

Grünflächen, Spiel- und Sportstätten;

	Grünflächen
	Parkanlage
	Deuerkleingärten
	Sportanlage/Sportplatz
	Fest-/Kirmesplatz

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 5 Abs. 6 BBodG und § 92-15 NENatG
Nicht planfestgestellte Planungen sind mit dem Wort „Vorwerk“ gekennzeichnet, planfestgestellte Planungen erhalten die Bezeichnung „amtliche Übernahme“.

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
	Naturschutzgebiet (§ 12 NENatG)
	Landschaftsschutzgebiet (§ 13 NENatG)
	Naturdenkmal (§ 14 NENatG)
	Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 15 NENatG)

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

	Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
	Verwaltungsgebäude
	Post u. Fernmeldeeinrichtungen
	Schule
	Kindergarten
	Kirche und kirchliche Einrichtungen

Ver- und Entsorgungsleitungen

	20 KV Elektr. Hochspannungsfreileitung über 10 KV
	20 KV Elektr. Hochspannungskabel über 10 KV
	Fern- u. Hauptleitung der Wasserversorgung
	Fern- u. Hauptleitung der Gasversorgung
	Hauptabwasserkanal (Sammelkanal)

Flächen für Land- und Forstwirtschaft

	Ackerland
	Grünland

Erhaltung und Anlage von Grünbeständen und Landschaftsstrukturen § 23 (1) NENatG

	Baumbestand, Einzelbäume
	Großkronige Bäume
	Kleinkronige Bäume
	Kopfleiden (mindestens alle 10 Jahre schneiden)
	Streuholz (mindestens alle 40-50 Jahre hochstammige Obstbäume nachpflanzen)
	Hybridpappel
	Baum- und Strauchhecken (auch waldrandbegleitend)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Schutz besonderer Lebensräume / Biotopverbundene Maßnahmen gemäß § 23 Abs. 1 NENatG

	Zu erhaltender Biotop (ohne Festlegung einer Schutzkategorie nach dem Naturschutzrecht)
	Ausgleichsmaßnahme (siehe Erläuterungsbericht)

Aufstellungsbeschluss

Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.08.1989

Offenlegung

Nach Beteiligung der Nachbargemeinden u. der Träger öffentl. Belange vom 05.11. bis 07.12.1990 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 25.10.90 vollendet.

Beschluß

Der Plan wurde am 30.08.1991 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

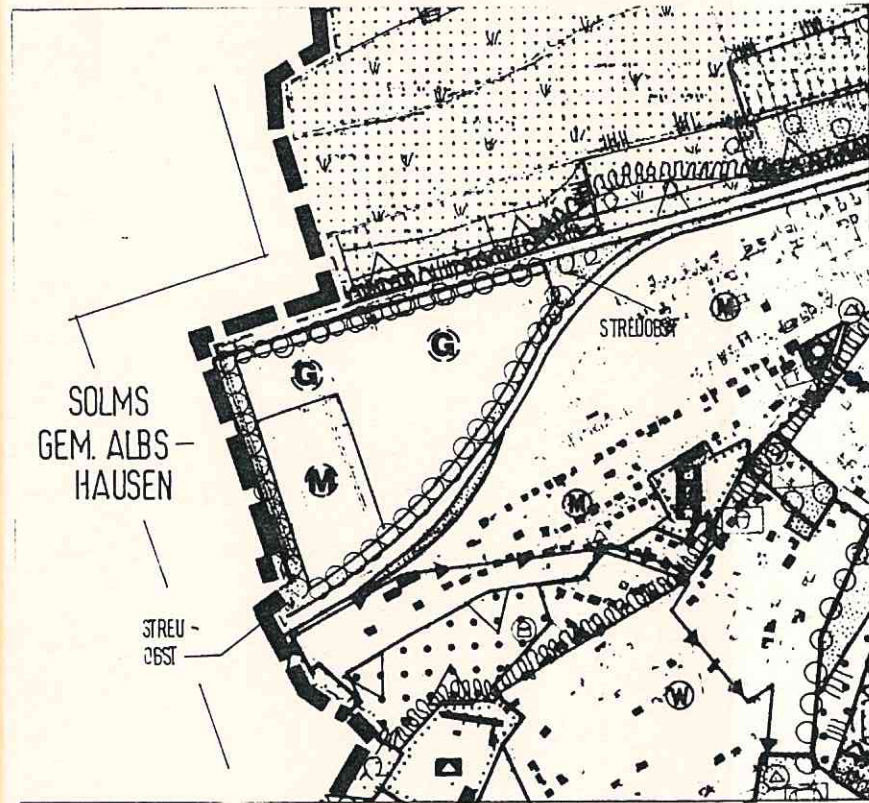
Dezernent/Oberbürgermeister

Dezernent/Oberbürgermeister

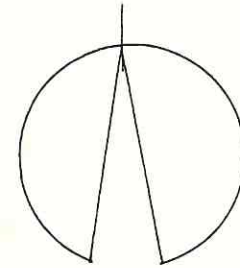
Dezernent/Oberbürgermeister

Amtliche Bekanntmachung bzw. Offenlegung n. d. Genehmigung

Die Genehmigung des Planes wurde am 04.12.1991 öffentlich bekanntgemacht.



STEINDORF



Ausschnitt des rechtsgültigen FNP der Stadt Wetzlar
M. 1:10.000

Genehmigt

mit Vfg. vom 14. NOV. 1991

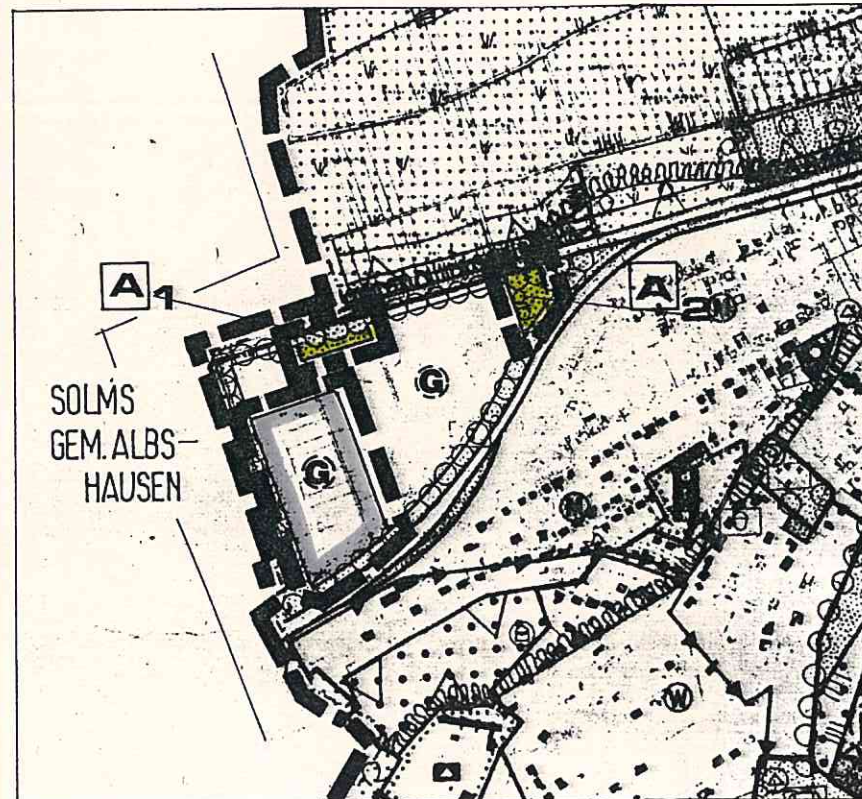
Az.: 34-61 d 04/01

Gießen, den 14. NOV. 1991

Regierungspräsidium
im Auftrag



Geltungsbereich der 9. Änderung des FNP der Stadt Wetzlar



STEINDORF



Flächennutzungsplan Wetzlar, 9. Änderung

- Erläuterungsbericht -

Änderungspunkt 1: Stadtteil Steindorf, Bebauungsplan Nr. 5,
"Die Murch"

Bereich: "Die Murch", Flur 2, Flurstück 77 u. a.
Flurstück 107, 106/1
Flurstück 118 u. a.
alle Gemarkung Steindorf

Art der Ände-
rung:

- Umzonung von gepl. gemischter Baufläche in gepl. gewerbliche Baufläche
- Umzonung von geplanter gewerblicher Baufläche in Grünfläche - Streuobstwiese - (Ausgleichsmaßnahmen gem. § 6 (2) HENatG)

Lage:

Stadtteil Steindorf, zwischen L 3451, Bahnlinie Wetzlar-Limburg und Gemarkungsgrenze Wetzlar-Steindorf und Solms-Albshausen

Größe der Ände-
rungen:

	2,2 ha	von gepl. M	in gepl. G
+	0,4 ha	von gepl. G	in Grünfläche (Ausgleichsfl.)
+	0,5 ha	von gepl. G	in Grünfläche (Ausgleichsfl.)
	3,1 ha	Gesamtgröße	

Topographie:

eben bis leicht nach Süden ansteigend

derzeitige
Nutzung:

Ackerland

landschafts-
pflegerische
Wertung:

Das gesamte Gebiet "Murch" liegt außerhalb der Lahnaue auf relativ ebenem Gelände. Es wird nur als Ackerland bzw. Grünland beansprucht. Streuobstflächen werden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 6 (2) HENatG gesichert. Die Bauflächenumzonung im Westen des Gesamtbereiches ist weder sichtexponiert noch biotopschutzwürdig. Eine Bebauung wird landschaftspflegerisch grundsätzlich als unproblematisch angesehen, zumal der im Parallelverfahren betriebene Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 5, "Die Murch", Stadtteil Steindorf) umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen fest schreibt und in den Bebauungsplan integriert. Die mit Flächenumzonungen verbundenen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden dementsprechend umgewidmet und nachfolgend beschrieben.

Ausgleichsmaßnahmen (A) gem. § 6 (2) HENatG:

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine landschaftspflegerische Stellungnahme erarbeitet und*Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens festgeschrieben. Zur Sicherung des Entwicklungsgrundsatzes werden die aus der geplanten Baufläche zu entlassenden Grundstücke entsprechend den Vorgaben im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes gem. der vorgesehenen Nutzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft umgezont.

* als

- Ausgleichsmaßnahme 1 (A1)

Flur 2, Parzelle 106/1 und 107

Größe: 0,4 ha

Umzonung von gepl. gewerbl. Nutzfläche in private Grünfläche

- Streuobst -

- Ausgleichsmaßnahme 2 (A2)

Flur 2, Flurst. 118, 119 u. a.

Größe: 0,5 ha

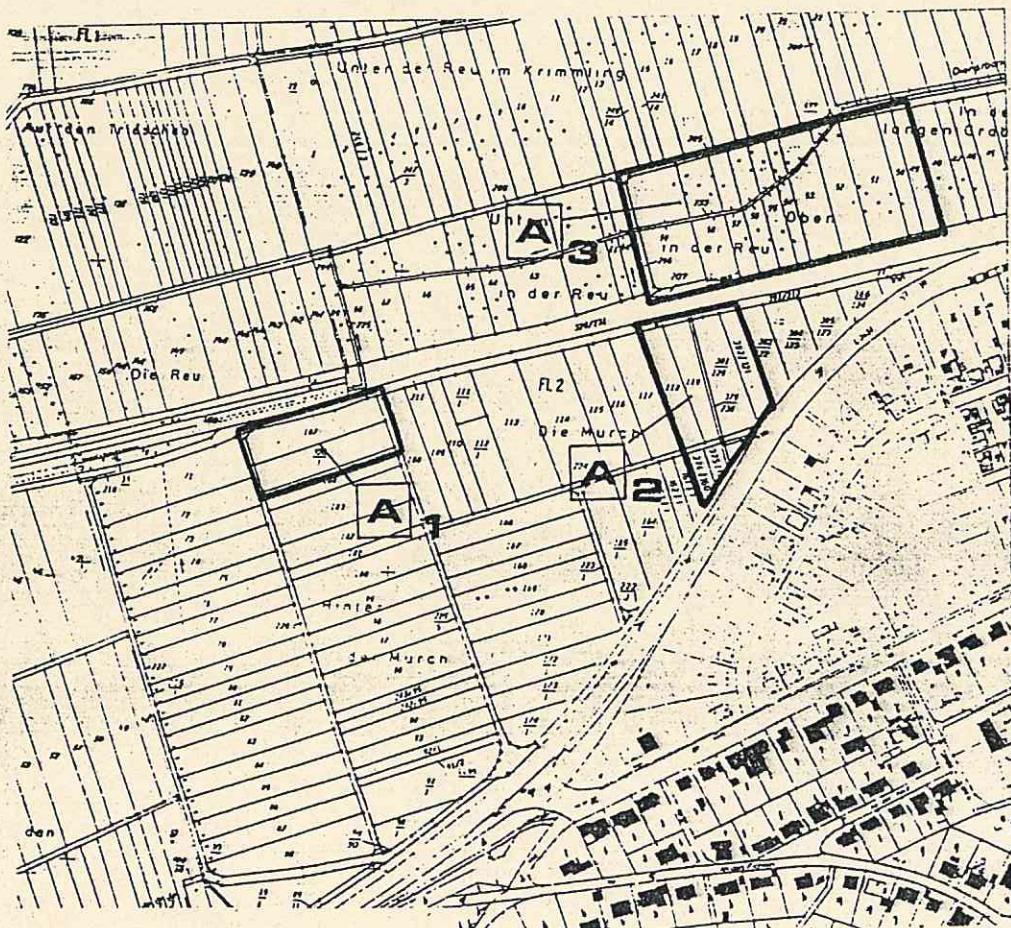
Umzonung von gepl. gewerbl. Baufläche in private Grünfläche

- Streuobst mit anzulegender Flutmulde -; die östlich an den Bereich angrenzenden Grundstücke sind bereits als priv. Grünfläche zur Sicherung des Streuobstbestandes deklariert.

- Ausgleichsmaßnahme 3 (A3)

Größe: 1,8 ha

Diese Ausgleichsmaßnahme ist nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Eine Flächenumwidmung ist hier nicht erforderlich.



Übersicht Ausgleichsmaßnahmen
M. 1:5.000

Auf eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen kann im Erläuterungsbericht der Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5 "Die Murch" sind die Maßnahmen beschrieben und somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Es wird das Ziel verfolgt, die mit der Errichtung eines Gewerbegebietes unvermeidbar verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft soweit auszugleichen, daß keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Mit der im Osten des Gewerbegebietes ausgedehnt angelegten Streuobstwiese mit Flutmulde (A2) wird außerdem bewirkt, daß der dort sehr nahen, an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnbebauung eine Grünzone als Pufferzone zu dem Gewerbegebiet verbleibt, die sich optisch positiv auf die Wohnqualität und das Wohlbefinden auswirkt.

Erläuterung der Änderung:

Die zur Umzonung anstehende gepl. Baufläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gepl. gemischte Baufläche ausgewiesen. Durch die zur Zeit bestehende große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen ist die Umzonung in gepl. gewerbliche Baufläche erforderlich und entspricht den Zielen der Stadt Wetzlar. Die Vorstellung, Teilbereiche der gepl. Baufläche "Murch" als gemischte Baufläche einer entsprechenden Nutzung zuzuführen, wurde fallen gelassen. Eingehende Untersuchungen im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ergaben, daß der Planungsbereich durch den Verkehr der Landesstraße 3451 hohen Schallimmissionen ausgesetzt ist, die es unmöglich erscheinen lassen, mit einem vertretbaren Aufwand Bedingungen herzustellen, die die Qualität eines Mischgebietes erfordert. Das Ziel, durch ein umfangreiches Angebot an gewerblichen Bauflächen, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu fördern und auf diese Weise den strukturschwachen Wirtschaftsraum Wetzlar für die Zukunft zu stärken, waren die maßgeblichen Kriterien, die für diese Entscheidung den Ausschlag gaben. Durch das Änderungsverfahren werden u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen, das knappe Angebot an gewerblich nutzbaren Grundstücken in Wetzlar zu erweitern, damit auch bei kurzfristiger Investitionsbereitschaft von Unternehmen ausreichend Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.
Sie ist erforderlich, um dem Entwicklungsgrundsatz gem. § 8 (2) BauGB sicherzustellen.