

UFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen
am 01.06.1999

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BAUDEZERNENT

BÜRGERBETEILIGUNG

VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGERBEREITGELEGT :

VOM199...

BIS199...

OFFENLEGUNG IN FORM EINER BÜRGERVERSAMMLUNG :

AM199...

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BAUDEZERNENT

OFFENLEGUNG

Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange

VOM 16.07.1999 BIS EINSCHLIESSLICH
16.08.1999 ÖFFENTLICH AUSGELEGT

Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 09.07.99 vollendet.

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BAUDEZERNENT

ENTWURFSBESCHLUSS

DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM 01.06.1999

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BAUDEZERNENT

BESCHLUSS

Die Änderung des FNP wurde am 09.02.2000 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

OBERBÜRGERMEISTER / BAUDEZERNENT

BEKANNTMACHUNG

DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF:

AM199...

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BAUDEZERNENT

Genehmigt

mit Ausnahme der rot umrandeten Flächen der Verfügung vom 15.05.2000, Az.: 32.2 61 d 04/01 Wetzlar-15

Gießen, den 16.05.2000

Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag

i.V. [Signature]

UND
ESTADT
STADT
IN-DILL-
ISES

AR

40. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES WETZLAR

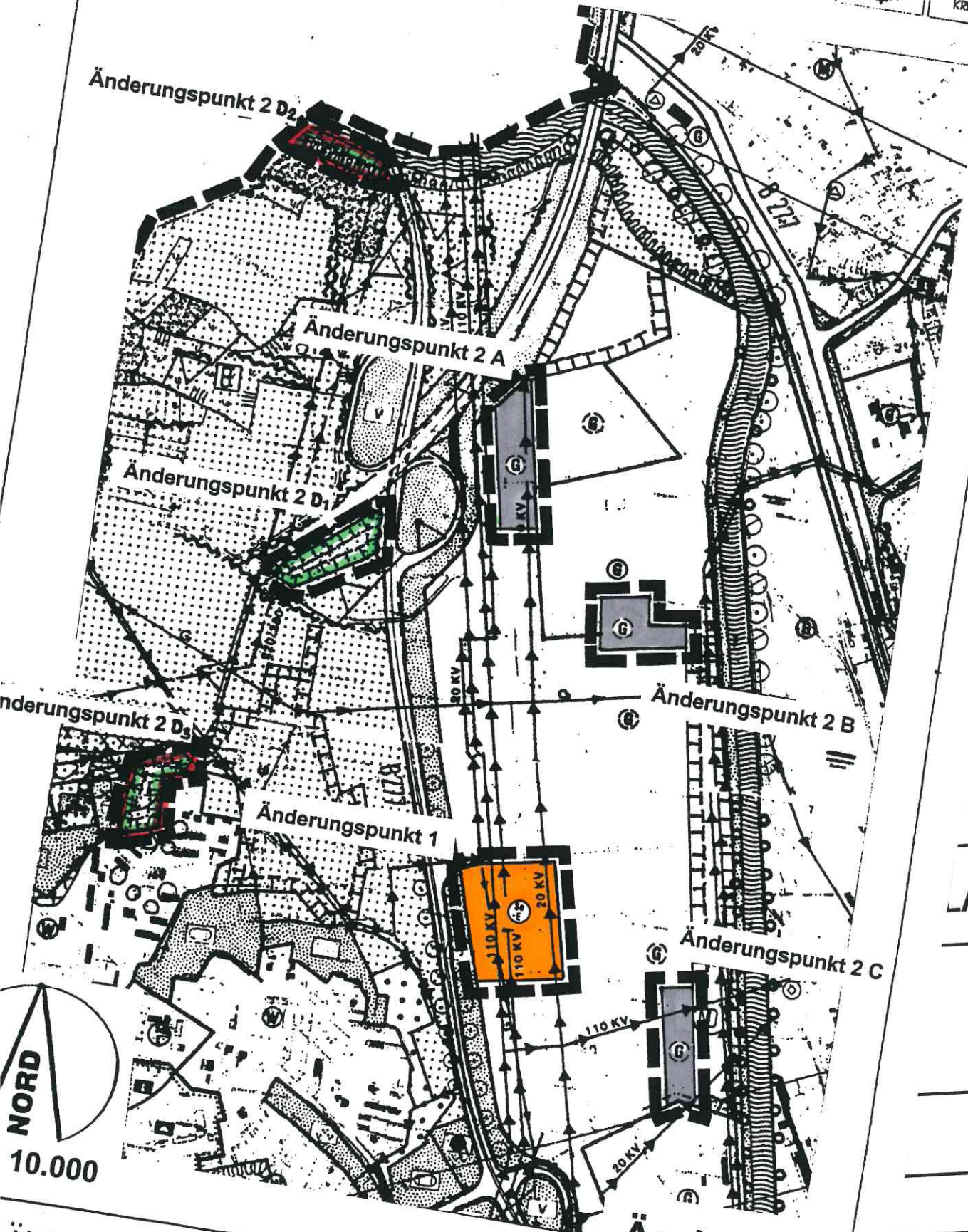
„Dillfeld“, Stadtteil Hermannstein

- 1) Sondergebiet
- 2) Ausgleichsflächen (Korrektur der Flächen)

Planungsstand: Abschließender Beschluss

Planungs- und Hochbauamt Wetzlar

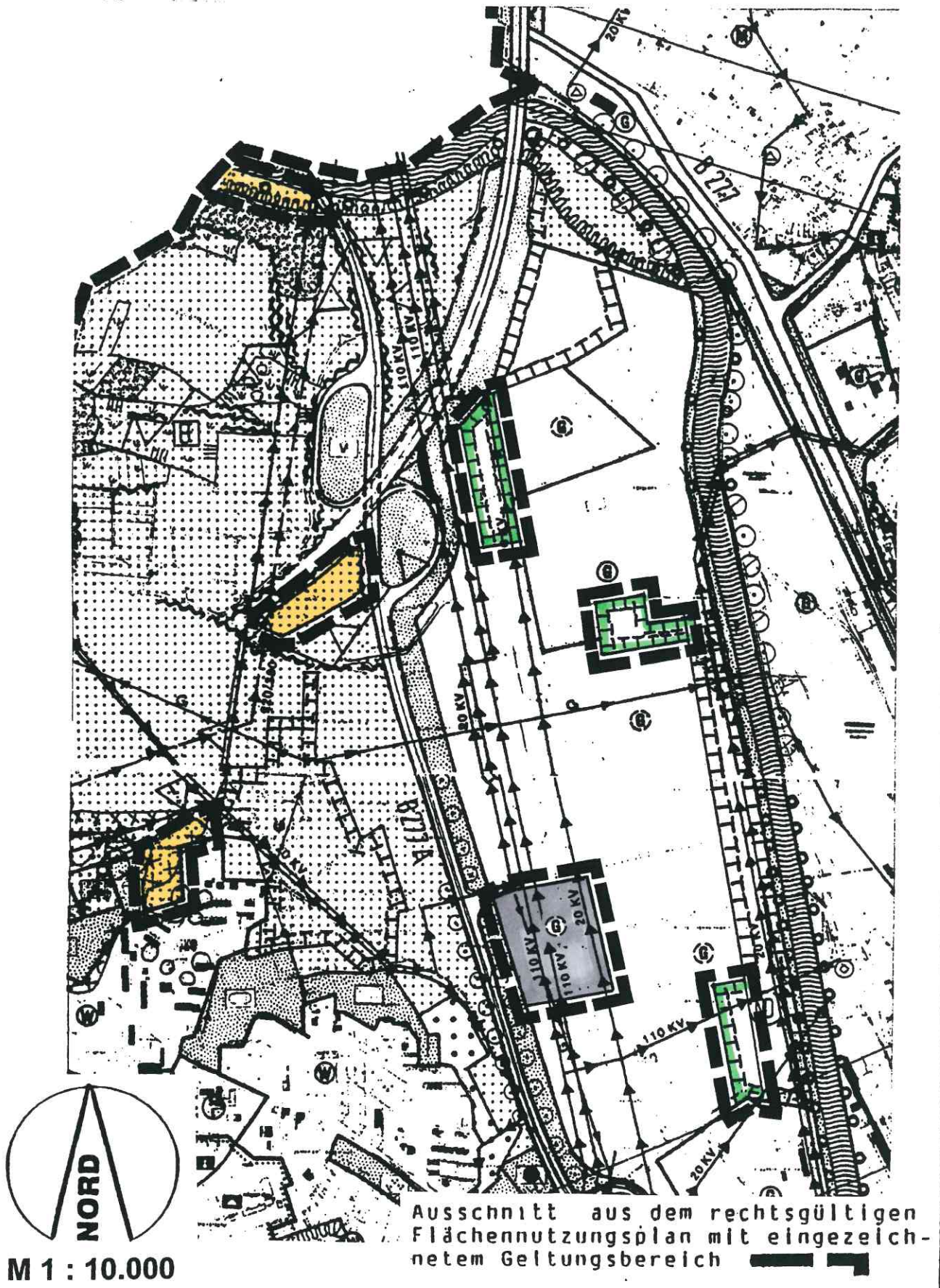
STADT WETZLAR



LAR

Änderung

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen
Flächennutzungsplan mit eingezei-
chnetem Geltungsbereich

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 = Einkaufszentrum.

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

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



Flächen für die Landwirtschaft



Wald / sonstige Waldfläche

GRÜNBESTÄNDE UND LANDSCHAFTSBESTÄNDE

Bestand Planung



Baumbestand, Einzelbäume



Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen



Streuobst.



FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Flächennutzungsplan 40. Änderung

Änderungspunkt 1

Sondergebiet Dillfeld

Bereich: Gemarkung Hermannstein, Flur 21, Flurst. 4/1 teilw., 5/1 - 8/1, 66/8 teilw., 4/2 teilw., 5/2 - 8/2, 42 teilw., 45 teilw.

Lage: Östlich an die B 277 A angrenzend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“

Größe der Änderung: ca. 3,2 ha

Übersichtskarte M 1 : 25.000:



Art der Änderung: Umzonung von „gewerblicher Baufläche“ in „Sonderbaufläche“ - großflächiger Einzelhandel -

derzeitige Nutzung: Landwirtschaft, Ackerland

Topographie: eben

Landschaftspflegerische Wertung und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 6 (2) HeNatG:

Auf eine detaillierte landschaftspflegerische Wertung des zur Änderung anstehenden Bereiches kann im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung verzichtet werden. Eine detaillierte Aussage und Wertung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“) getroffen.

Die gem. Bebauungsplan festgelegten „Flächen für Maßnahmen, zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft“ werden als **Änderungspunkt 2** der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes festgeschrieben.

Altlasten: Im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ wurden die Bodenuntersuchungen vorgenommen.
Im Geltungsbereich der Änderung wurden keine Altlasten festgestellt.

Erschließung: Anbindung des Gesamtgebietes „Dillfeld“ über ampelgesteuerten Knoten an die B 277

Erläuterung der Änderung:

Ziel der Änderung ist, im Bereich des großflächigen Gewerbegebietes „Dillfeld“ einen Teilbereich in Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen und damit den derzeit in Aßlar ansässigen OBI-Markt die Verlagerung des Bau- und Heimwerkermarktes zu ermöglichen. Mit der Verlagerung ist gleichzeitig die Erweiterung der Verkaufsfläche vorgesehen. Des weiteren soll durch die Verlagerung eine Optimierung in Bezug auf die Erschließung, besonders im Hinblick auf die Lage am überörtlichen Verkehrsnetz sowie der benötigten Stellplatz- und Außenverkehrsflächen erreicht werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde gem. § 9 Abs. 3 Hess. Landesplanungsgesetz ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung von dem festgestellten Regionalen Raumordnungsplan gestellt, der durch Beschluß des Haupt- und Planungsausschusses von der Regionalversammlung am 20.04.1998 positiv beschieden wurde. Die Verkaufsfläche wird auf rd. 9.600 qm beschränkt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde durch ein von einem Fachbüro erstelltes Gutachten die Bewertung aus der Sicht der Raumordnung und Stadtentwicklung dargelegt und die Eignung dokumentiert.

Handlungsbedarf besteht für die Änderung des Flächennutzungsplanes, um die Anpassungen an die örtlichen Gegebenheiten nachträglich herzustellen.



Änderungspunkt 2

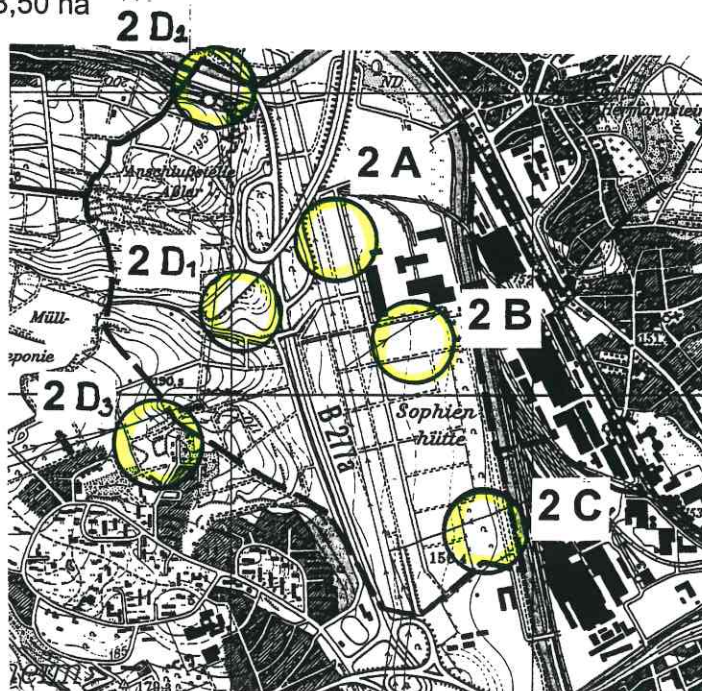
A + B + C Korrektur der Ausgleichsflächen innerhalb der Baufläche „Dillfeld“

- Bereich:
- A) Gemarkung Hermannstein, Fl. 19, Flurst. 93/1, 21, 22, 49/1, 111/49, 50 - 53, 94/1, 89/1 teilw., 95/2 teilw.
 - B) Gemarkung Hermannstein, Fl. 20, Flurst. 19/1, 113/3, 124/4, 20/2, 21, 127/22, 128/22, 23 - 27 jeweils teilweise
 - C) Gemarkung Hermannstein, Fl. 21, Flurst. 45 teilw., 46 teilw., 81 teilw. (Weg) 47 teilw., 48, 49, 151/2 (Weg)

- Lage:
- A) östl. der Anbindung der B 277 an die A 480 an das bestehende Werksgelände angrenzend
 - B) westl. der Dill mit Teil im best. Werksgelände
 - C) westl. der Dill, im Süden des Bereichs „Dillfeld“, im Norden an das Werksgelände (Röhrenlager) angrenzend

- Größe der Änderung:
- A) ca. 1,35 ha
 - B) ca. 0,75 ha
 - C) ca. 1,40 ha
- Gesamtgröße ca. 3,50 ha

Übersichtsplan M 1 : 25.000:





derzeitige Nutzung: A) + B) überwiegend Ackerfläche, ein geringer Teil als Lagerfläche
C) Grünland

Topographie: eben

Art der Änderung: Umzonung von „Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft „ in „Gewerbliche Baufläche“

Landschaftspflegerische Wertung und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 6 (2) HeNatG:

Können entfallen. Die Korrekturen der Flächen berufen sich auf Aussagen des Gutachtens zur Eingriffs-/Ausgleichsplanung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“. Die durch Umzonung entfallenen Ausgleichsflächen werden entsprechend verlagert und in Punkt C behandelt.

Altlasten:

Im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ wurden Bodenuntersuchungen in den Aufschüttungsbereichen entlang der Dill durchgeführt. Aufgrund der dabei festgestellten Bodenbelastungen müssen bei der Erschließung und bei Maßnahmen zum Hochwasserschutz besondere Auflagen vom Regierungspräsidium Gießen berücksichtigt werden (z. B. Entsorgung belasteter Materialien). Die Einhaltung der Auflagen wird durch das Regierungspräsidium Gießen überwacht.

Erschließung: Werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes

Ver- + Entsorgung: vorgenommen.

D) Zusätzliche externe Ausgleichsflächen

Bereich D 1: Gemarkung Hermannstein, Flur 29, Flurst. 67 „Am Helgenacker“

Lage: Südlich an den Stumpf der A 480 angrenzend

Größe der Änderung: ca. 1,3 ha

derzeitige Nutzung: Ackerfläche

Topographie: leicht nach Süden abfallend

Art der Änderung: Umzonung von „Fläche für Landwirtschaft“ in Fläche für Maßnahmen, zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“

Landschaftspflegerische Wertung und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 6 (2) HeNatG:

entfällt

Altlasten: Sind gem. Altlastenkataster im Geltungsbereich der Änderung nicht bekannt

Erschließung: entfällt



Bereich D2: Gemarkung Hermannstein, Flur 29 Flurst. 4

Lage: zwischen B 277 und Gemarkungsgrenze 'Klein-Altenstädten'
südlich an die 'Dill' angrenzend

Größe der Änderung: 0,45 ha

derzeitige Nutzung: Ackerfläche

Topographie: eben

Art der Änderung: Umzonung von „Fläche für Landwirtschaft“ in „Fläche für
Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
der Landschaft“

Landschaftspflegerische Wertung und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 6 (2) HeNatG:

entfällt

Altlasten: Sind gem. Altlastenkataster im Geltungsbereich der Änderung
nicht bekannt

Erschließung: entfällt

Bereich D 3: Gemarkung Wetzlar-Dalheim, Flur 49, Flurstück 203/1 und 247;
Flur 22, Flurstück 43

Lage: im Norden an das Baugebiet Dalheim angrenzend
(Erweiterung der best. Ausgleichsfläche nach Westen)

Größe der Änderung: ca. 1,1 ha

derzeitige Nutzung: Grünland

Topographie: nach Norden abfallend

Art der Änderung: Umzonung von „Fläche für Landwirtschaft“ in „Fläche für
Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
der Landschaft“

Landschaftspflegerische Wertung und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 6 (2) HeNatG:

entfällt

Altlasten: Sind gem. Altlastenkataster im Geltungsbereich der Änderung
nicht bekannt

Erschließung: entfällt



Zu D 1 - D 3:

Die detaillierte Beschreibung der in den „Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ festzusetzenden Maßnahmen erfolgt in dem Bebauungsplan Nr. 8 „Dillfeld“, 1. Änderung.

Erläuterung der Änderung: A) bis D):

Hinsichtlich einer besseren baulichen Ausnutzung des bestehenden Werksgeländes (Buderus Edelstahl) und der oberhalb des Röhrenlagers ausgewiesenen Industrieflächen, sollen die zur Zeit als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Bereiche in gewerbl. Baufläche umgezont werden. Die Firma Buderus hat in diesem Zusammenhang ein naturschutzfachliches Gutachten (Landschaftsplan zum Bebauungsplan) erarbeiten lassen, daß die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen an anderer Stelle anbietet.

Die Bilanzierung des naturschutzfachlichen Gutachtens im Rahmen des Bebauungsplanes kommt zu dem Ergebnis, daß durch die Ausweisung der externen Ausgleichsflächen die Streichung der Ausgleichsflächen im inneren Bereich des B-Planes „Dillfeld“ (2A - 2C) und deren Umzonung durch die vorgesehenen Maßnahmen mehr als ausgeglichen werden.

Handlungsbedarf zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist gegeben, um die Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten nachträglich herzustellen.

Planungs- und Hochbauamt
6102/FInp. 40. Änd./U-pa