

Erläuterungsbericht

zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Auf den Erlen-Süd" im Ortsbezirk Auringen

1. Allgemeines

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Auf den Erlen-Süd" im Ortsbezirk Auringen werden Ausweisungen vorgesehen, die sich nur teilweise aus dem seit 15.11.2003 wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lassen.

Da nach § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

2. Anlass und Ziele der Planung

Lebensmittelmärkte benötigen entsprechend den aktuellen Erfordernissen größere Verkaufsflächen als in der Vergangenheit, vor allem für einen kostendeckenden Betrieb der Märkte und eine möglichst umfassende Versorgung der Bevölkerung. Der frühere Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 470 qm im Ortsteil Auringen genügte den Anforderungen insbesondere im Hinblick auf Größe, Stellplätze und Warenangebot nicht mehr und wurde deshalb aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen. Für Auringen ist damit die verbraucher-nahe Versorgung nicht mehr gewährleistet.

Um eine dauerhafte und qualitativ hochwertige Nahversorgung auch weiterhin sicherzustellen, soll neben kleineren Ladenlokalen ein großflächiger Lebensmittelmarkt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO als Vollsortimenter im Bereich "Auf den Erlen-Süd" realisiert werden. Die Aufrechterhaltung der Nahversorgung für die im Ortsbezirk Auringen wohnenden Menschen ist wichtiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Zur städtebaulichen Einbindung und funktionalen Verknüpfung der Handelsnutzung mit dem Umfeld ist eine erweiterte Wohnnutzung im Planbereich "Auf den Erlen-Süd" beabsichtigt, die zudem der Befriedigung bestehender Wohnbedürfnisse dient.

3. Erläuterung

Der Planbereich wird begrenzt durch die südliche Bebauung der Straße "Alsbachblick" im Norden, die L 3028 im Osten, einen Wirtschaftsweg im Süden und den "Hainbuchenweg" im Westen.

Aufgrund der Größe und der Versorgungsfunktion des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und des Umfangs der beabsichtigten Wohnnutzung muss der Flächennutzungsplan in einem Teilbereich angepasst werden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen des Flächennutzungsplans:

Wohnbaufläche - Planung in Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Planung

Wohnbaufläche - Planung in SO Handel - Planung

Grünfläche Dauerkleingärten - Planung in Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Planung

Grünfläche Dauerkleingärten - Planung in SO Handel - Planung

Das im Bebauungsplan vorgesehene Mischgebiet westlich der "SO – Handel" – Fläche hat eine Größe von ca. 3.700 m². Die Mindestgröße für eine flächenhafte Darstellung liegt im Flächennutzungsplan bei 5000 m². Der Bereich wird im Flächennutzungsplan daher der angrenzenden Fläche zugeordnet und als "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Planung" dargestellt.

Mit einer Nutzfläche von ca. 1.400 qm übernimmt der Lebensmittelmarkt die Nahversorgungsfunktion für den Ortsbezirk Auringen. Der geplante Lebensmittelmarkt und die ergänzenden Ladenlokale mit einer Nutzfläche von ca. 300 qm sind neben der Wohnbebauung integraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Auf den Erlen-Süd" und ergänzen den Siedlungszusammenhang Auringens in baulicher und funktionaler Hinsicht.

Der Markt und die Wohnnutzung werden über die Landesstraße L 3028 erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV soll durch bestehende Busverkehre erreicht werden.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf Ebene der Bebauungsplanung konkretisiert. Der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehende Eingriff soll im Planbereich kompensiert werden.

Darüber hinaus besteht folgende nachrichtliche Übernahme:

Wasserschutzgebiet

Der Planbereich "Auf den Erlen-Süd" liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone 3) des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage "Brunnen 4" der Stadtwerke Wiesbaden AG, Gemarkung Medenbach, Flur 4, Flurstück 7/62 (Verordnung vom 24. Oktober 1996). Die Verbote innerhalb der Schutzzone 3 sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die vorliegende Bauleitplan-Änderung passt sich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an. Diese sind in dem am 23. August 2004 von der Hessischen Landesregierung neu genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 in Form eines Siedlungsbereiches - Zuwachs dargestellt. Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb weist im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung eine enge bauliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf und fügt sich in den Siedlungszusammenhang Auringens ein.

Im Übrigen gilt der Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (einschließlich der Ortsbezirke AKK) nach dem BauGB.

Zusammengestellt:

Stadtplanungsamt Wiesbaden, den 03.2004/23.02.2005

6102 6313 bt

gez.

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor