



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	12.06.2013	1515/13 - I/343
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	19.08.2013		
Ortsbeirat Münchholzhausen			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 1 „Die Herrenwiese,, 1. Änderung
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplan 1:1000
Zeichenerklärung
Textliche Festsetzungen
Begründung zum Bebauungsplan

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Münchholzhausen Nr. 1 „Die Herrenwiese“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung und Scoping) wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 1. Halbsatz und Nr. 3, 1. Halbsatz BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Wetzlar, den 12.06.2013

Semler
Stadtrat

Begründung:

1. Planungsanlass

Für das Plangebiet am südlichen Ortsrand des Stadtteils Münchholzhausen besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Die Herrenwiese“ setzt für das Plangebiet ein Dorfgebiet, ein Gewerbegebiet sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ fest. Auf der Gewerbegebietsfläche befinden sich zwei Gewerbebetriebe – ein Steinmetz und eine Baufirma - sowie ein Wohnhaus. Das als Dorfgebiet festgesetzte Gebiet ist vollständig mit Wohnhäusern bebaut.

Der Bebauungsplan besitzt seit dem 1. Juli 1965 Rechtskraft. Ihm liegt die Baunutzungsverordnung von 1962 zugrunde. Nach dieser Baunutzungsverordnung ist großflächiger Einzelhandel in Gewerbegebieten unbegrenzt zulässig. Durch den Regionalplan Mittelhessen 2010 besteht ein sog. „Einzelhandelsausschluss“ in Gewerbe- und Industriegebieten. Ziel der Raumordnung ist es, dass Einzelhandel dort nur noch im Rahmen der Selbstvermarktung der ansässigen Gewerbebetriebe zulässig sein soll, um den Einzelhandel in diesen Gebieten im Hinblick auf dessen Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche gezielt steuern zu können.

Das Regierungspräsidium Gießen wies im Jahre 2011 im Rahmen einer Überprüfung alter Bebauungspläne darauf hin, dass Bebauungspläne, die unter die rechtliche Geltung der BauNVO von 1962 und 1968 fallen und ein Gewerbe- oder Industriegebiet festsetzen, diesen Einzelhandelsausschluss aufzunehmen haben. Durch entsprechende Änderungsverfahren sollen diese Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung angepasst werden.

2. Inhalt der Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht weitestgehend dem des Ursprungsbebauungsplans. Nicht mit aufgenommen in den Geltungsbereich wird die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Kleingartenanlage auf dem Flurstück Nr. 90 der Flur 3, Gemarkung Münchholzhausen. Diese Fläche ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 10/03 „Kleingärten Herrenwiese / Auf dem Bruch“, Rechtskraft 09.07.1999, überplant.

Folgende Änderungen sind gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan vorgesehen:

- Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nur noch für die Eigenvermarktung der dort produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetriebe zulässig, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Hinweis:

Der Ortsbeirat Münchholzhausen hat gebeten zu prüfen, ob Lebensmitteleinzelhandel im Gewerbegebiet als zulässig festgesetzt werden kann. Der Vorschlag des Ortsbeirates wurde mit dem Regierungspräsidium Gießen, Regionalplanung, besprochen. Das Regierungspräsidium Gießen lehnt eine Festsetzung von Lebensmitteleinzelhandel in Gewerbegebieten ab. Auch eine Ausnahme für Lebensmittelmärkte mit deutlich unter 800 m² Verkaufsfläche

stimmt das Regierungspräsidium Gießen nicht zu mit der Begründung, dass es sich bei Gewerbegebieten in der Regel um sog. nicht-integrierte Standorte handeln würde, wo Einzelhandel nicht mehr betrieben werden soll, außer zur Selbstvermarktung der dort ansässigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe. Die der Versorgung der Bevölkerung dienenden Läden seien darüber hinaus in fast allen Gebietskategorien, wie Wohn- oder Mischgebiete, allgemein zulässig.

Im Übrigen entspricht der Standort Herrenwiese auf Grund seiner Lage, der Grundstücksstruktur und -größe sowie der Erschließungssituation nicht den heutigen Anforderungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer wirtschaftlich vertretbaren Größe. Die Mindestverkaufsfläche für Discounter liegt heute bei rund 800 m² (Tendenz steigend) und für sog. Vollversorger bei 1.200 m². Derzeit werden von Seiten der Verwaltung intensive Verhandlungen mit Investoren, Betreibern und Grundstückseigentümern zur Ansiedlung eines Vollsortiment-Lebensmittelmarktes an einem besser geeigneten Standort in Münchholzhausen geführt.

- Gleichzeitig sollen weitere Nutzungen ausgeschlossen werden, die nicht mit der gewerblichen Nutzung oder der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sind, wie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Das im Ursprungsbebauungsplan festgesetztes Dorfgebiet soll in Mischgebiet geändert werden. Des Weiteren werden die beiden Wohnhäuser Herrenwiese 19 und 21 als Mischgebiet festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan sind sie als Gewerbegebiet festgesetzt (vergleiche Kapitel 5.2.2 der Begründung).
- Bestehende Abwasserleitungen auf Privatgrundstücken werden festgesetzt, eine nicht mehr existente Freileitung entfällt. Gleichzeitig werden die Baugrenzen der geänderten Situation angepasst.

3. Verfahrensablauf

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird dabei verzichtet.

Im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss wurde bereits eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planverfahren durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Planung berücksichtigt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.