



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	13.09.2013	1626/13 - I/363
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	28.10.2013		
Ortsbeirat Münchholzhausen	17.10.2013		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 08 "Schattenlänge"
- Erneuter Aufstellungsbeschluss mit Reduzierung des Geltungsbereiches -**

Anlage/n:

Anlage 1 Auflistung der Flurstücke
Anlage 2 Bebauungsplan M 1:2.000

Beschluss:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses vom 14.02.2008 beschließt die Stadtverordnetenversammlung die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Münchholzhausen Nr. 08 „Schattenlänge“ um die in der Anlage 1 aufgelisteten Flurstücke
2. Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 2) wird als Grundlage für die Durchführung der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen

Wetzlar, den 13.09.2013

Semler
Stadtrat

Begründung:

Planungsstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 14.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Münchholzhausen Nr. 08 „Schattenlänge“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll das Baurecht für ein neues Wohn- und Mischgebiet am nordöstlichen Siedlungsrand von Münchholzhausen geschaffen werden. Gleichzeitig sah der Vorentwurf bislang die Herstellung des Baurechtes für eine Verbindungsspanne zwischen der Kreisstraße K 355 (Gießener Straße) und der Landesstraße L 3451 vor. Das Planungsziel der Schaffung einer Verbindungsspanne zur Entlastung des Ortskernes wird weiterhin verfolgt, auch wenn die Spanne erst in einem weiteren Bauabschnitt verwirklicht werden kann.

Durch die Herstellung des Baurechtes für eine Wohn- und Mischgebietsbebauung soll dringend benötigter Wohnraum in Wetzlar geschaffen werden. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Wetzlar ist nach wie vor sehr hoch. Auf der Bewerberliste sind insgesamt über 300 Bewerbungen eingetragen, sodass trotz der bevorstehenden Erschließung des Baugebietes „Rasselberg“ weitere Bauflächen für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet von Wetzlar geschaffen werden müssen, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden.

Zwischenzeitlich konnten weitere Grundstücke innerhalb eines ersten Bauabschnitts erworben werden. Der städtische Anteil des 1. Bauabschnittes liegt derzeit bei ca. 60 % inkl. Wegeparzellen. Gleichzeitig liegt eine Entwässerungsstudie für die gesamte Siedlungsentwicklung von Münchholzhausen vor, die eine Entwicklung der nordöstlichen Siedlungserweiterungsfläche in mehreren Bauabschnitten vorsieht. Der Bebauungsplan soll nun der geänderten Situation angepasst werden. Hierzu ist eine Reduzierung des Geltungsbereiches erforderlich. Die von der Reduzierung betroffenen Grundstücke sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ ausgewiesen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplan an die Zielsetzung der Raumordnung angepasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist das Plangebiet als gemischte Baufläche, als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der nach Norden über den Siedlungsrand hinausreichende, als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich soll geändert werden. Er ist künftig als Wohnbaufläche darzustellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Plankonzeption

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Münchholzhausen und umfasst eine Fläche von ca. 9,0 ha. Im 1. Bauabschnitt ist die Herstellung des Baurechtes für ein Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel mit einer Grundstücksfläche von ca. 7.200 m², 16 Mischgebietsgrundstücke mit Flächen von 600 m² bis 3.000 m² und 80 Wohnbaugrundstücke mit Fläche von 500 m² bis 600 m² vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein ca. 1.000 m² großer Kinderspielplatz vorgesehen.

An der Gießener Straße soll mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ der bestehenden Nachfrage nach einem Lebensmittelmarkt nachgekommen werden. Die Stadt Wetzlar steht in Verhandlung mit einem Projektentwickler, der mit einem Betreiber für einen Vollsortimentsmarkt in Verbindung steht.

Im Süden des Plangebietes ist darüber hinaus die Anordnung von Mischgebieten vorgesehen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei ein Zimmereibetrieb, der aufgrund der Lärmemissionen keine Wohnbauflächen in der direkten Nachbarschaft zulässt. Ihm werden durch die vorliegende Planung zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Das Mischgebiet wird durch eine separate Straße erschlossen, die in einer Wendeanlage mündet.

Eine künftige Verbindungsspanne zwischen der K 355 und der L 3451 soll das Rückgrat der Erschließung bilden. Im 1. Bauabschnitt wird diese Haupteerschließungsstraße in eine Wendeanlage münden. Die Wendeanlage ist für das Wenden von Lkws in einem Zug ausgelegt. Im Zuge der Erschließung eines weiteren Bauabschnittes in nördliche Richtung wird diese wieder zurückgebaut. Im Bereich der Haupteerschließungsstraße werden im geringen Umfang passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein, die während des Aufstellungsverfahrens zu konkretisieren sind. Der Verkehrsknoten im Bereich der K 355 soll als Kreisverkehrsplatz ausgebaut werden, wodurch eine Minderung der Verkehrsgeschwindigkeiten im Ortseingangsbereich erreicht werden kann.

Die Bauflächen beidseitig der Haupteerschließungsstraße werden durch ein ringförmiges Straßensystem erschlossen. Die Anliegerstraßen werden einen Querschnitt von 8,0 m erhalten, was die Herstellung von beidseitigen Gehwegen ermöglicht (Fahrbahnbreite 5,0 m, Gehwege je 1,5 m). Die Haupteerschließungsstraße wird einen Querschnitt von 13,0 m erhalten. Neben einem größeren Straßenquerschnitt für den Begegnungsfall Lkw/Lkw bietet der Querschnitt zusätzlichen Raum für einen einseitigen Parkstreifen mit Baumpflanzungen (Fahrbahnbreite 6,5 m, Gehwege je 2,0 m, einseitiger Park/Baumstreifen 2,5 m). Zwei von der Haupteerschließungsstraße ausgehende Stichstraßen ermöglichen eine künftige Siedlungsentwicklung in nördliche und östliche Richtung. Eine fußläufige Verbindung in das westlich angrenzende Siedlungsgebiet und in den Außenbereich ist über separate Fußwege bzw. Wirtschaftswege gesichert, in denen zugleich Leitungen zur Entwässerung des Gebietes geführt werden. Auf eine zusätzliche verkehrliche Anbindung zu dem bestehenden Siedlungsgebiet wird im 1. Bauabschnitt verzichtet. Eine Anbindung an die Hohe Straße ist bei dem zweiten Bauabschnitt vorgesehen, wenn das Baurecht für die Verbindungsspanne zur L 3451 hergestellt wird. Dann kann der Ortskern wirkungsvoll vom Durchgangsverkehr entlastet werden.

Weiteres Vorgehen:

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes wird das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden durchgeführt. In diesem Verfahrensschritt werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Umfang und des Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten (Scoping).

Um Beschlussfassung wird gebeten

