



BESCHLUSSVORLAGE
Fachamt/Antragsteller/in**Datum****Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Planungs- und Hochbauamt

20.09.2007

0634/07 - I/293

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	15.10.2007	5.4	
Ortsbeirat Münchholzhausen	10.12.2007	4	
Magistrat	17.12.2007	5.2	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	22.01.2008	5	
Bauausschuss	28.01.2008	6	
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2008	12	

Betreff:

**Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 08 `Schattenlänge`
`Aufstellungsbeschluss`**

Anlage/n:

Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
Bebauungsplankonzept

Beschluss:

1. Der Aufstellung des Bebauungsplans Münchholzhausen Nr. 08 „Schattenlänge“ wird zugestimmt.
2. Das vorliegende Bebauungsplankonzept wird als planerische Grundlage für die Durchführung der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Wetzlar, den 10.10.2007

gez. Beck

Begründung:

Ein wichtiger zukünftiger Entwicklungsschwerpunkt des Oberzentrums Wetzlar ist der Standort Münchholzhausen / Dutenhofen im Osten des Stadtgebietes, der mit dem neuen Autobahnanschluss Wetzlar Süd über eine sehr gute Verkehrsanbindung verfügt.

In den Jahren 2002 - 2004 wurde für den Bereich Münchholzhausen / Dutenhofen ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. In umfangreichen Abstimmungen mit den kommunalen Gremien einerseits und den wesentlichen Behörden andererseits konnte mit dem Entwicklungskonzept im November 2004 ein Konsensplan verabschiedet werden, welcher für den gesamten Raum Leitlinien und rahmengebende Strukturen aufzeigt. Das Konzept ist als „Generationenplanung“ mittel- und langfristig flexibel interpretierbar. Der Bebauungsplan „Schattenlänge“ ist der erste Schritt zur Umsetzung dieses Entwicklungskonzepts.

Mit dem Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 08 „Schattenlänge“ soll der Siedlungsentwicklung am nordöstlichen Siedlungsrand von Münchholzhausen eine ordnende Gestalt gegeben und Baurecht für eine Wohn- und Mischbebauung geschaffen werden.

Die verkehrliche Anbindung des neuen Baugebiets ist über eine von Nord nach Süd verlaufende Verbindungsspanne konzipiert, die zugleich nachhaltig zur Entlastung der Ortsdurchfahrt Münchholzhausen beitragen wird. Sie ist zentraler Bestandteil dieser Planung.

Die Einzelhandelsstruktur in Münchholzhausen bedarf der Ergänzung. Zwar sind einige Geschäfte der Nahversorgung und Dienstleistungen im Bereich der Gießener Straße, Wetzlarer Straße, Bruchstraße und Lindenstraße vorhanden, dennoch besteht, insbesondere unter Berücksichtigung des Aspektes der steigenden Einwohnerzahlen, für einen größeren Lebensmittelmarkt zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung eine Nachfrage. Der Standort für einen möglichen Supermarkt ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu bestimmen.

Ebenso wird die Bereitstellung von Flächen für betreutes Wohnen bzw. eine Seniorenwohnanlage ein wichtiger Gegenstand der Planungsüberlegungen sein.

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Münchholzhausen und umfasst eine Fläche von ca. 13,5 ha.

Das Gebiet wird im Süden begrenzt von einer Mischbebauung und der Kreisstraße K 355 (Gießener Straße) im Westen von der Wohnbebauung Forststraße zwischen Weingartenstraße und Hoher Straße sowie von Ackerflächen, im Norden von der L 3451 und im Osten von landwirtschaftlichen Flächen (überwiegend Acker) die bis zum Stadtteil Dutenhofen reichen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Grundstücke gelegen:

Gemarkung Münchholzhausen, Flur 2, Flurstücke Nr. 114 tlw., 116 tlw., 117 tlw., 118 tlw., 119 tlw., 120 tlw., 121 tlw., 127 tlw., 128 tlw., 129, 130, 131, 132 tlw., 133 tlw., 134 tlw., 135 tlw., 136 tlw., 137 tlw., 138 tlw., 139, 189, 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201/1, 202/2.

Gemarkung Münchholzhausen, Flur 7, Flurstücke Nr. 25/3, 40/1, 40/3, 41/1, 42/1, 42/3, 43/1, 44/1, 45/1, 46/1.

Gemarkung Dutenhofen, Flur 22, Flurstück Nr. 168 (Landesstraße)

Der Grundsatz des § 1 Abs. 4 BauGB, dass Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, ist gewahrt. Im Fortschreibungsentwurf zum Regionalplan Mittelhessen 2006 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ ausgewiesen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs im Süden vor allem als gemischte Baufläche und in der Mitte als Wohnbaufläche dargestellt. Die nach Norden über die Höhe des bestehenden Siedlungsrandes an der Hohen Straße hinausreichenden Teilflächen des Bebauungsplans sind im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist hier entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zu ändern. Die Änderung soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Die umweltrelevanten und naturschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden geprüft und bewertet, der Ausgleichsbedarf ermittelt und die erforderlichen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen/-flächen künftig in den Bebauungsplanentwurf integriert.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 wird die rechtliche Grundlage für die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte geschaffen.

Das vorliegende Bebauungsplankonzept soll als planerische Grundlage für die Durchführung der Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie zur Ermittlung des Umfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung (Scoping) beschlossen werden.

Erläuterungen zum Bebauungsplankonzept

Leitbild für die Planungskonzeption

- Das Plangebiet soll überwiegend als Wohngebiet entwickelt werden. Insbesondere der vorhandenen und der in den kommenden Jahren zu erwartenden Nachfrage nach Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern soll Rechnung getragen werden.
- Im Süden des Plangebietes soll ein Angebot für Sonder- und Mischnutzungen geschaffen werden. Einrichtungen wie z. B. Lebensmittelmarkt und altengerechtes Wohnen sollen zur Verbesserung der Versorgung des gesamten Ortes beitragen.
- Der Kfz-Verkehr ist optimal zu gestalten: Eine Verbindungsspanne zwischen der K 355 und der L 3451 soll das Rückgrat der Erschließung bilden, wodurch eine Entlastung des Ortskerns von Münchholzhausen und die Vermeidung einer zusätzlichen Belastung im nördlichen Ortsbereich erwartet wird.

- Kriterien für die innere Erschließung sind u. a. die Erfordernisse ruhiger Wohnviertel, gut proportionierte öffentliche Räume, funktionale Anbindung an bestehende und zukünftige Baugebiete sowie eine eindeutige Erschließungshierarchie mit guten Orientierungsmöglichkeiten.
- Das Baugebiet und nach Möglichkeit auch seine Umgebung sind mit Bezug auf die ländliche Lage gut zu durchgrünen. Fußweg- und Grünverbindungen sollen das Baugebiet mit der Umgebung vernetzen.
- **Es ist zu prüfen, ob im weiteren Verfahren die dezentrale Energieversorgung über ein Nahwärmenetz mittels Energieerzeugungsinselfn in die Planung aufgenommen werden kann. Dabei ist insbesondere die Möglichkeit der Errichtung einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (Blockheizkraftwerk) - betrieben entweder konventionell (mit Gas bzw. Öl) oder mit nachwachsenden Rohstoffen (Biomasse) - und die Errichtung einer Geothermieanlage zu prüfen.**

Bebauung

Im Süden des Plangebietes ist die Anordnung von Mischgebieten vorgesehen, wodurch eine adäquate Anschlussnutzung an die bestehende Bebauung im Umfeld der Gießener Straße gewährleistet wird. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der bestehende Zimmereibetrieb, der aufgrund der Lärmemissionen keine Wohnbauflächen in der direkten Nachbarschaft zulässt. Zum anderen sollen hier Standorte für einen Lebensmittelmarkt mit einer BGF bis zu 1.200 m² sowie für altengerechte Wohnformen angeboten werden.

Mit Ausnahme der Flächen im Anschluss an die Giessener Straße sowie der Flächen mit den Sondernutzungen, ist innerhalb der Mischgebiete eher eine kleinteilige Baustruktur angestrebt.

Im Kernbereich und im Norden des Plangebietes werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Überwiegend sollen Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser parzelliert werden. Dichtere Strukturen mit kleineren Grundstücken, mit Doppel- und bei Bedarf auch Reihenhäusern sind entlang der Westseite der Verbindungsspanne vorgesehen.

Die Grundstücksgrößen der freistehenden Einfamilienhäuser betragen in der Regel 500 – 650 m², die der Doppelhaushälften 300- 350 m².

Die maximale Geschoszahl soll für das Plangebiet mit zwei Vollgeschossen festgelegt werden.

Verkehrliche Erschließung

Mit Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete in Münchholzhausen wird sich das Verkehrsaufkommen in diesen Bereichen verstärken. Neben den bestehenden Anschlussmöglichkeiten an das überörtliche Straßennetz (K 355 und K 356) soll für das Baugebiet „Schattenlänge“ eine weitere Anbindung an die L 3451 nordöstlich Münchholzhausens und somit an das überregionale Straßennetz geschaffen werden. Diese Anbindung trägt auch zur Entlastung der K 355 / K 356 vom Durchgangsverkehr sowie zur Entlastung des Knotens L 3451 / K 365 bei. Neben der Verringerung des Wegeaufwands ist dabei auch eine Reduzierung der Lärm- und Schadstoffbelastungen durch den Kfz-Verkehr für die Bewohner Münchholzhausens zu erwarten. Positiv ist auch

die günstigere Anbindung des Gewerbestandortes Stockwiese an die L 3451 und damit an das überregionale Straßennetz zu bewerten.

Von dem geplanten Anbindungsknoten an die L 3451 führt die Haupterschließung (Verbindungsspanne) in südliche Richtung zur K 355 (Giessener Straße).

Der Verkehrsknoten im Anschluss an die K 355 soll als Kreisel ausgebaut werden, wodurch eine Minderung der Verkehrsgeschwindigkeiten im Ortseingangsbereich zu erwarten ist.

Die Absicht der Stadt Wetzlar, den Knoten an die L 3451 gleichfalls als Kreisel auszubauen, findet nicht die Zustimmung des zuständigen Amtes für Straßen- und Verkehrswesen (ASV) Dillenburg. Auf Grund der aktuellen Verkehrsprognosen und im Hinblick auf die überörtliche Verkehrsfunktion der L 3451 sowie der in diesem Zusammenhang gewünschten ununterbrochenen Verkehrsführung dieser Straße, wird vom ASV grundsätzlich nur eine T-Einmündung mit entsprechender Linksabbiegespur als genehmigungsfähig angesehen.

Die Bauflächen beidseitig der Haupterschließungsstraße werden durch ein schleifenförmiges Straßenraster erschlossen, wodurch ein sparsamer Flächenverbrauch und eine kostengünstige Anordnung der technischen Infrastruktur gewährleistet ist. Im Norden und Südosten sichern von der Verbindungsspanne ausgehende Stichstraßen eine künftige Weiterentwicklung des Gebietes.

Der Kernbereich des Baugebietes ist zusätzlich zu den beschriebenen Anbindungen auch über die Hohe Straße an das bestehende Siedlungsgefüge angebunden. Im Bereich der Weingartenstraße wurde auf eine solche Verbindung verzichtet. Hierdurch lässt sich vermeiden, dass gewerblicher Verkehr aus den geplanten Mischgebieten über das bestehende Wohngebiet abgeführt wird. Darüber hinaus ermöglicht dies eine bauliche Erweiterung oder Arrondierung des Zimmereibetriebs.

Fuß- und Radwege

Der bestehende Weg am derzeitigen östlichen Siedlungsrand wird einschließlich der begleitenden Grabenentwässerung erhalten und als Fuß- und Radweg ausgebaut. Das Neubaugebiet wird durch ein kreuzförmiges Fuß- und Radwegenetz unter teilweiser Einbeziehung der geplanten Wohnstraßen in West-Ost- und Nord-Südrichtung durchzogen. Hierdurch wird einerseits eine fußläufige Verbindung zum Landschaftsraum, andererseits eine Verbindung zwischen den südlichen und den nördlichen Siedlungsbereichen Münchholzhausens geschaffen. Entlang der Nord-Südverbindung gliedern sich wichtige Funktionsbereiche wie der geplante Lebensmittelmarkt, das altengerechte Wohnen sowie der zentrale Spielplatz an.

Grünordnung

Neben den privaten Gartenflächen tragen Baumreihen, einseitig entlang der Fuß- und Radwegeverbindungen und als doppelreihige Allee entlang der Haupterschließungsstraße, wesentlich zur Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes bei.

Als zusammenhängende öffentliche Grünfläche ist im Wegekreuz der Fuß- und Radwegeverbindungen eine 1.500 m² große Spielplatzfläche vorgesehen, die für unterschiedliche Altersgruppen gestaltet werden soll.

Parallel zum Weg am Rand der Bebauung im Westen verläuft ein Graben. Dieser wird als Grünstreifen ausgewiesen. Die Ränder der Landesstraße werden von einem gehölzbepflanzten Lärmschutzwall flankiert.

Lärmschutz

Vorkehrungen gegen den Lärm der Landesstraße sind durch einen im Detail noch zu bemessenden bepflanzten Lärmschutzwall zu treffen.

Im Bereich der Haupterschließungsstraße werden im geringen Umfang passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Planstatistik

Geltungsbereich		ca. 135.000 m ²
Nettobauland		92.500 m ²
davon Mischgebiet	22.500 m ²	
davon Wohngebiet	70.000 m ²	
Verkehrsflächen		30.000 m ²
Grünfläche		12.500 m ²

Im Bebauungsplankonzept sind im Bereich der Wohnbauflächen 100 Bauplätze für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und 32 Bauplätze für Doppelhäuser vorgesehen.

Bildung von Bauabschnitten

Das Baugebiet kann in Bauabschnitten realisiert werden. Empfohlen werden zwei Bauabschnitte, wobei der erste sich von der Giessener Straße bis in etwa der Höhe der Hohen Straße erstreckt. Im zweiten Abschnitt könnte dann der nördliche Planbereich sowie die Verkehrsanbindung an die Landesstraße realisiert werden.