



## **Begründung:**

Die Stadt Wetzlar besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der durch entsprechende Änderungsverfahren den planungsrechtlichen Erfordernissen anzupassen und zu aktualisieren ist.

Die 60. Änderung beinhaltet die Umzonung eines Bereiches von „Fläche für Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche – Verkehrsgrün“ nord-östlich der Ortslage Münchholzhausen.

Im Regionalplan Mittelhessen 2001 ist die Stadt Wetzlar als Oberzentrum ausgewiesen. Oberzentrum sind Zentren der allgemeinen Entwicklung und damit auch Zentren für die Ausweisung, Entwicklung und langfristige Sicherung von Bauflächen.

Ein wichtiger zukünftiger Entwicklungsschwerpunkt Wetzlars ist der Standort Münchholzhausen/Dutenhofen im Osten des Stadtgebietes. Hier verfügt die Stadt über ein Flächenpotenzial, das sich über einen längeren Zeitraum Zug um Zug mobilisieren lässt. Die Verkehrsanbindung ist mit dem neuen Autobahnanschluss Wetzlar-Süd im Nordwesten von Münchholzhausen sehr gut. Dennoch können sowohl die lokale Verkehrsinfrastruktur als auch die Versorgungsstruktur mit vertretbarem Aufwand verbessert werden.

In den Jahren 2002-2004 wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Das Untersuchungsgebiet umfasste den gesamten Bereich vom Autobahnanschluss Wetzlar-Süd im Westen bis zum Ortsrand Dutenhofen im Osten beiderseits der Landesstraße und von Münchholzhausen im Süden bis zum Wald im Norden.

In umfangreichen Abstimmungen mit den kommunalen Gremien einerseits und den wesentlichen Behörden andererseits konnte mit dem Entwicklungskonzept 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 erste Schritt zur Umsetzung dieses Entwicklungskonzeptes ist die verbindliche Bauleitplanung „Schattenlänge“ am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Münchholzhausen.

Mit dem Bebauungsplan „Nr. 08 Schattenlänge“ wird der Siedlungsentwicklung zwischen den Stadtteilen Münchholzhausen und Dutenhofen eine ordnende Gestalt gegeben und Baurecht für einen bis zur Landesstraße hin erweiterten Bereich geschaffen.

Die Entwicklung aus dem rechtskräftigen Raumordnungsplan 2001 bzw. aus dem in der Abstimmung befindlichen Entwurf 2006 ist gegeben.

Der zur Änderung anstehende Bereich wird größten Teils landwirtschaftlich genutzt und ist überwiegend in privatem Besitz.

Eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist durchzuführen, um möglichst frühzeitig eine umfangreiche Information der Bürger zu erreichen.

Handlungsbedarf zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist gegeben, um den Entwicklungsgrundsatz gem. § 8 (2) BauGB sicherzustellen.