



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	06.11.2008	1118/08 - I/424
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	10.11.2008	5.1	
Magistrat	01.12.2008	5.1	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	27.01.2009	2	
Bauausschuss	03.02.2009	3	
Stadtverordnetenversammlung	16.02.2009	7	

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 10.01 (KG) 1. Änderung „Beim Mauergarten/Mühlgarten“
Stadtteil Münchholzhausen
- Entwurfsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplan Nr. 10.01 (KG) 1. Änderung

Beschluss:

1. Dem Bebauungsplan Nr. 10.01 (KG) 1. Änderung „Beim Mauergarten/Mühlgarten“ im Stadtteil Münchholzhausen als Entwurf wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung, Umweltbericht und artenschutzliche Vorprüfung wird gem. § 3 (2) Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt.

Wetzlar, den 06.11.2008

gez. Beck

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 10.01 Kleingärten „Beim Mauergarten/Mühlgarten“ im Stadtteil Münchholzhausen wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 26.05.1998 als Satzung beschlossen. Durch Veröffentlichung in der Wetzlarer Neuen Zeitung am 09.07.1999 erhielt der Plan gem. § 10 Baugesetzbuch Rechtskraft.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufhebung der Brunnenanlage und der entsprechenden Schutzverordnung bietet sich die Überplanung und Integration des städtischen Grundstückes in den o. g. Bebauungsplan als 1. Änderung an.
Die Beseitigung der baulichen Anlage (Brunnengebäude) erfolgt durch den Versorgungsträger.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst folgende Grundstücke:
Gemarkung Münchholzhausen, Flur 9, Flurstücke 116, 117, 136 (teilweise), 138 (teilweise), 139, 140 (teilweise), 141 (teilweise), 143, 144, 155 und 160 (teilweise).
Die Größe des geänderten Plangebietes beträgt 1,24 ha.

Ziel ist die Schaffung zusätzlicher Kleingärten, um den anstehenden Bedarf nachhaltig zu sichern. Die Ausweisung des nicht mehr genutzten Brunnenbereiches als Kleingarten stellt gleichzeitig eine Wertsteigerung des städtischen Grundstückes dar.
Im Rahmen dieses Verfahrens wird auch eine geringfügige Arrondierung des südlichen Bereiches durch Erweiterung des Geltungsbereiches vorgenommen.
Ebenfalls werden im Rahmen dieser Änderung landwirtschaftliche Bauten durch Integration der Grundstücke Flur 9, Flurstücke 138 und 160 in den Geltungsbereich der Änderungsplanung planungsrechtlich abgesichert.

Ein Umweltbericht für die Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 a Baugesetzbuch erstellt. Er stellt die Eignung zur Umnutzung der geänderten Flächen fest.

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben. Das Verfahren der 62. Änderung läuft parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10.01 (KG).

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.11.2007 der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 06.12.2007 bis einschließlich 21.12.2007. Sie wurde durch Veröffentlichung in der Wetzlarer Neuen Zeitung form- und fristgerecht bekannt gemacht.
Die offengelegte Planung wurde durch einen Bürger eingesehen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB vom 03.01. bis 05.02.2008 an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.
Bis auf die nachstehend aufgeführten Träger öffentlicher Belange wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Lahn-Dill-Kreis, Kommunalaufsicht vom 05.02.2008

a) Es wird angeregt, den Schriftteil des Bebauungsplanes entsprechend einer Aussage über die im Vorentwurf gekennzeichneten Erschließungswege am Rand der Parz. 117 zu treffen.

b) Des weiteren wird auf die geänderten wasserrechtlichen Vorschriften hingewiesen.

Zu a)

Durch eine Änderung des inneren Erschließungskonzeptes der geplanten Kleingärten auf der Parz. 117 ist die Berücksichtigung der Anregung des LDK nicht mehr relevant.

Zu b)

Der Anregung wurde durch Korrektur und Ergänzung in der Begründung unter Ziffer B „Grünordnerische Festsetzungen“, Punkt 1.3, nachgekommen.

Regierungspräsidium Gießen, Obere Wasserbehörde vom 01.02.2008

Es wird darauf hingewiesen, dass die Uferrandstreifen des Gewässers gem. den gesetzlichen Regelungen darzustellen und anzuwenden sind. Gleichzeitig wird auf die Beteiligung der Unteren Wasserbehörde hingewiesen.

Die Anregungen wurden durch Ergänzung der Planungsunterlagen gem. Anregung der Unteren Wasserbehörde berücksichtigt.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass aus planungsrechtlicher Sicht das städtebauliche Erfordernis der Änderung nicht zu erkennen ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, erforderlich.

Den Anregungen wird durch die Ergänzung der Begründung – Ziel und Zweck der Planung – sowie durch das eingeleitete Verfahren der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes nachgekommen.

Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar vom 15.02.2008

Im Hinblick auf die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Hess. Naturschutzgesetzes zum Gewässer- und Auenschutz halten es die Naturschutzverbände für erforderlich, Grünlandflächen im unmittelbaren Auenbereich eines Gewässers von der Kleingartennutzung freizuhalten.

Die Anregungen werden durch die Kennzeichnung eines „Freihaltestreifens“ zum Gewässer hin berücksichtigt.

enwag vom 11.01.2008

Die enwag bittet, die Lage der Wasserversorgungsleitungen (durchquert u. a. den Geltungsbereich) für den Stadtteil Münchholzhausen sowie das Stromversorgungskabel für den Wasserhochbehälter in den Plan zu übernehmen.

Die Wasserversorgungsleitung wird in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Eine Kennzeichnung des Stromversorgungskabels ist, durch die Lage in den öffentlichen Wegeparzellen, nicht erforderlich.

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 10/01 (KG) 1. Änderung „Beim Mauergarten/Mühlgarten“, Stadtteil Münchholzhausen, nach § 3 (2) BauGB.

Um Zustimmung wird gebeten.