



## BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	22.07.2009	1410/09 - I/502
--------------------------	------------	-----------------

### Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	10.08.2009	5.2	
Ortsbeirat Münchholzhausen	19.08.2009	5	
Magistrat	24.08.2009	5.3	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	22.09.2009	2	
Bauausschuss	24.09.2009	2	
Stadtverordnetenversammlung	07.10.2009	10	

### Betreff:

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

### Anlage/n:

Bebauungsplan Nr. 10.01 (KG) 1. Änderung, Anlage 1  
Bebauungsplan Nr. 10.01 (KG) 1. Änderung, Anlage 2  
Bebauungsplan Nr. 10.01 (KG) 1. Änderung, Anlage 3  
Bebauungsplan Nr. 10.01 (KG) 1. Änderung, Anlage 4

### Beschluss:

1. Die Anregungen des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Bauen und Umwelt, des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz sowie des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen werden berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 10.01 (KG), 1. Änderung, „Beim Mauergarten/Mühlgarten“ wird als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 21.07.2009

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 gemäß § 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 .

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.02.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf beschlossen, die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 16.06. bis einschließlich 16.07.2009. Sie wurde form- und fristgerecht am 08.06.2009 in der Wetzlarer Neuen Zeitung bekannt gemacht.

Bedenken bzw. Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 (KG) wurden aus der Bürgerschaft nicht vorgebracht; die Planunterlagen wurden nicht eingesehen.

Die am Planverfahren zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.2009 über den Entwurfsbeschluss unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum

09.04.2009 aufgefordert.

Nach Ablauf der Offenlegungsfrist lagen von folgenden Trägern keine Stellungnahmen vor:

- Vereinigung der anerkannten Naturschutzverbände im Lahn-Dill-Kreis
- Deutsche Telekom AG
- Amt für Bodenmanagement Marburg

**Nach Ablauf der Offenlegungsfrist** wurden mit Schreiben vom 16.04.2009 vom **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Bauen und Umwelt**, folgende Anregungen vorgebracht:

*Unter Punkt 5.0 – Textfestsetzungen, Abschnitt B, Ziff. 1.3 (Begründung Seite 4, oben) wird der Begriff „Gewässeroberkante Welschbach“ verwendet. Dieser Begriff ist nicht genau definiert und daher zu ersetzen durch „Oberkante der Gewässerböschung des Welschbaches“*

*Die unter Ziffer 6.6.2 (Begründung Seite 14, unten) aufgeführte Maßnahme „Freihaltung eines Entwicklungstreifens entlang des Welschbaches enthält in der Beschreibung: Innerhalb der Parzellen Nr. 117, 144 und 143 sind zum Welschbach 5 m von gärtnerischer Nutzung freizuhalten“ einen Widerspruch zu der Ziffer 1.3 im Abschnitt B der Textfestsetzungen unter Punkt 5.0.*

*Aufgrund der letztgenannten Textfestsetzung ist eine gärtnerische Nutzung im Uferbereich des Welschbaches nicht möglich. Da diese Textfestsetzung mit den entsprechenden Regelungen des Hess. Wassergesetzes konform ist, wird eine entsprechende Änderung der Beschreibung unter Ziffer 6.6.2 erforderlich.*

**Die vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt.**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10.01 (KG) wird entsprechend den Anregungen geändert.

Mit Schreiben vom 07.04.2009 (Eingang: 14.04.2009) hat das **Regierungspräsidium Gießen – Abt. Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**, folgende Anregungen vorgebracht:

*Gemäß den Planunterlagen liegt der überwiegende Teil des Geltungsbereiches derzeit im baurechtlichen Außenbereich. Der Geltungsbereich liegt somit auch im gesetzlichen 10 m-Uferbereich (§ 12 HWG) zweier Gewässer – dem nördlich angrenzenden Welschbach sowie einem kleineren, namenlosen Bachlauf, der aus südlicher Richtung kommend das Plangebiet durchfließt. Die Verbotsregelung des § 14 (1) HWG zur Ausweisung neuer Baugebiete im Uferbereich findet Anwendung.*

*Der Begründung ist unter Ziffer. 1.3 (Seite 4) zu entnehmen, dass der 10 m-Uferstreifen der beiden Gewässer von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten und die Umwandlung von Grün- und Ackerland unzulässig ist (... Regelungen des § 14 (3) HWG ...).*

*Der Begründung ist auf Seite 14 (unten) zu entnehmen, dass auf den im Uferbereich liegenden Flurstücken 117, 143 und 144 eine gärtnerische Nutzung im 5–10 m-Uferbereich zulässig ist.*

*Unter gärtnerischer Nutzung ist auch der Umbruch in Grab-/Ackerland zu verstehen. Die Aussage auf Seite 14 steht einerseits im Widerspruch zu den*

eigenen Textstellen unter Ziffer 1.3 und im Widerspruch zu den Verboten des § 14 (3) HWG.

*Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf kann aus Sicht der von uns vertretenen Belange nur dann zugestimmt werden, wenn eindeutige Aussagen festlegen (textliche Festsetzungen sowie Begründung und Umweltbericht), dass der gesetzliche 10m-Uferbereich des Welschbaches und des namenlosen Bachlaufes von jeglichen baulichen Anlagen (einschl. Nebenanlagen gemäß HBO) freizuhalten ist und eine gärtnerische Nutzung unzulässig ist.*

**Die vorgebrachten Änderungen werden berücksichtigt** und gem. den Vorgaben in den textl. Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht entsprechend geändert.

Mit Schreiben vom 06.04.2009 hat das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen** angeregt, zur Sicherung von Bodendenkmälern den Hinweis auf § 20 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) aufzunehmen.

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

**Die Anregung wird berücksichtigt** und als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Weitere Anregungen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 (KG) „Beim Mauergarten/Mühlgarten“ betreffend, wurden seitens der Träger der öffentlichen Belange nicht vorgebracht.

Um Beschlussfassung wird gebeten.