



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Planungs- und Hochbauamt	24.04.2014	1936/14 - I/451
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	05.05.2014		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 01 "Die Herrenwiese", 1. Änderung, Stadtteil Münchholzhausen - Satzungsbeschluss**

### **Anlage/n:**

Bebauungsplan (M 1:1000)  
Zeichenerklärung  
Textliche Festsetzungen  
Begründung  
5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

### **Beschluss:**

1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB:

1.1. Die Stellungnahme von Frau Götzenberger wird berücksichtigt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB:

1.2. Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst wird berücksichtigt.

1.3. Die Stellungnahme des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, FD Natur und Wasser wird berücksichtigt.

- 1.4. Die Hinweise und Anregungen des Regierungspräsidiums Gießen werden berücksichtigt.
- 1.5. Der Hinweis der Deutschen Telekom GmbH wird zur Kenntnis genommen.
2. Satzungsbeschluss
  - 2.1 Der Bebauungsplan Nr. 1 „Die Herrenwiese“, 1. Änderung, Münchholzhausen wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1 bis 1.5 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
  - 3.1 Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis

Wetzlar, 24.04.2014

gez. Semler  
Stadtrat

## **Begründung:**

### **1. Planungsanlass**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 18.09.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Herrenwiese“ beschlossen. Grund für die Änderung ist die Anpassung der Bauleitplanung an die Zielvorgaben der Regionalplanung.

Seit Gültigkeit des Regionalplanes Mittelhessen von 2001 besteht ein sog. Einzelhandelsausschluss für Gewerbe- und Industriegebiete. Ziel der Raumordnung ist es, dass Einzelhandel dort nur noch im Rahmen der Selbstvermarktung der ansässigen Gewerbebetriebe zulässig sein soll, um den Einzelhandel in diesen Gebieten im Hinblick auf dessen Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche gezielt steuern zu können.

Das Regierungspräsidium Gießen wies im Jahre 2011 im Rahmen einer Überprüfung alter Bebauungspläne darauf hin, dass Bebauungspläne, die unter die rechtliche Geltung der Baunutzungsverordnung von 1962 und 1968 fallen und ein Gewerbe- oder Industriegebiet festsetzen, diesen Einzelhandelsausschluss aufzunehmen haben. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Münchholzhausen Nr. 1 „Die Herrenwiese“ wird dieser Anpassungspflicht nachgekommen.

### **2. Verfahrensablauf**

Das Aufstellungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In der Zeit vom 15. Oktober bis einschließlich 22. November 2013 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Bereits im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss wurden im Mai 2013 die Träger öffentlicher Belange gehört. Bei den Beteiligungsverfahren gingen vier abwägungsrelevante Stellungnahmen ein (siehe Abwägung 1.2 bis 1.5).

In der Zeit vom 28. Oktober bis einschließlich 29. November 2013 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Es ging eine Stellungnahme ein (Abwägung zu 1.1). Die Eigentümerin des noch bestehenden Steinmetzbetriebes Herrenwiese 17, Flurstück Nr. 89/1 der Flur 3, Gemarkung Münchholzhausen, bat darum, eine Bautiefe ihres Grundstückes als Mischgebiet festzusetzen, um dort den Bau von Wohnhäusern zu ermöglichen. Eine Nachfolge für den Betrieb sei nämlich nicht gesichert.

Diese Anregung wurde berücksichtigt. Zu der Änderung wurde in der Zeit vom 04. März bis einschließlich 21. März 2014 eine eingeschränkte und verkürzte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (Eigentümer) und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Weitere Anregungen gingen während dieser Zeit nicht mehr ein, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

### **3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als gemischte und gewerbliche Baufläche sowie als Grünfläche „Kleingärten“ dar.

Im Bereich der Straße Herrenwiese entspricht die Bebauungsplanänderung nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Bautiefe entlang der Herrenwiese wird im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt sie als gewerbliche Baufläche dar.

*Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“*

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die kleinteilige Gebietsumwidmung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung dahin gehend berichtigt, dass eine Bautiefe entlang der Herrenwiese als gemischte Baufläche dargestellt wird.

Um Beschlussfassung wird gebeten.