



---

## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Amt für Stadtentwicklung	18.11.2016	0426/16 - I/128
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat			
Magistrat	05.12.2016		
Ortsbeirat Münchholzhausen			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 08 "Schattenlänge"  
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses -**

### **Anlage/n:**

Bebauungsplanvorentwurf M 1:2.000  
Legende  
Textliche Festsetzungen

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufhebung des Beschlusses vom 18.12.2013 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Münchholzhausen Nr. 08 „Schattenlänge“.

Wetzlar, den 18.11.2016

gez. Semler

## Begründung:

### 1. Planungsstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 18. Dezember 2013 erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes Münchholzhausen Nr. 08 „Schattenlänge“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll das Baurecht für ein Wohn- und Mischgebiet am nordöstlichen Siedlungsrand von Münchholzhausen geschaffen werden. Gleichzeitig sollte mit der Festsetzung eines Sondergebietes ein Nahversorgungszentrum für Münchholzhausen mit einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> sowie einem Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Das Regierungspräsidium Gießen, Regionalplanung hat diesem Sondergebiet zugestimmt, ein Investor mit Betreiber wurde gefunden.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 100 Baugrundstücke mit einer Größe von 9,2 ha mit einer Größe von 6,7 ha Bauland, davon

- 4, 8 ha Wohngebiet (84 Baugrundstücke),
- 1,2 ha Mischgebiet (15 Baugrundstücke) sowie
- 0,7 ha Sondergebiet Lebensmittelmarkt (1 Baugrundstück).

### 2. Verfahrensstand

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07. Februar bis einschließlich 21. Februar 2014 in Form einer Auslegung im Rathaus statt. Das Beteiligungsverfahren wurde von zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern aus Münchholzhausen wahrgenommen. Es gingen Anregungen von betroffenen Bürgern insbesondere zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes ein. Die Einwendungen wurden in persönlichen Gesprächen und mit neuen Erschließungsvarianten erörtert.

Zwischenzeitlich liegt eine Entwässerungsstudie für die gesamte Siedlungsentwicklung von Münchholzhausen vor, die eine Entwicklung der nordöstlichen Siedlungserweiterungsfläche in mehreren Bauabschnitten vorsieht. Weiterhin wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die die Auswirkung der Planung an allen relevanten Knotenpunkten in Münchholzhausen untersucht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24. Januar bis einschließlich 28. Februar 2014 statt. Hier gingen zahlreiche Hinweise und Stellungnahmen der Behörden zu ihren Belangen ein, die bei der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden. Vom Landesamt für Denkmalpflege wurde eine vorgeschichtliche Siedlung in Teilbereichen des Plangebietes vermutet, die zunächst zu untersuchen sind. Mit einer **geomagnetischen Prospektion** der Teilflächen des Plangebietes konnte der Verdacht einer vorgeschichtlichen Siedlung und somit die Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege ausgeräumt werden.

Die naturschutzfachlichen Belange wurden in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar abgearbeitet und in einem **Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsplanung** zusammengefasst.

### 3. Baulandumlegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat schließlich in ihrer Sitzung am 24. Juni 2014 den Beschluss zur Anordnung einer Baulandumlegung gefasst. Am 09.07.2015 fand hierzu eine **Informationsveranstaltung zur Baulandumlegung** unter Beteiligung von Vertreterinnen und Vertreter des Amtes für Bodenmanagements Marburg sowie dem Planungs- und Hochbauamt und dem Amt für Wirtschaft und Liegenschaften der Stadt Wetzlar (beide heute Amt für Stadtentwicklung) statt. In dieser Veranstaltung wurden den Eigentümern der von der Umlegung betroffenen Grundstücke die Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Baugebietes erörtert. Dabei wurde unmissverständlich aufgezeigt, dass alle die gleichen Vertragsbedingungen im Sinne der Gleichbehandlung zu akzeptieren haben.

Dieser Veranstaltung folgten teilweise langwierige Verhandlungen in Einzelgesprächen. Zwischenzeitlich konnten sämtliche Verträge mit einer Ausnahme abgeschlossen werden. Eine Familie eines Schlüsselgrundstückes akzeptiert die vorgelegten Bedingungen nicht und ließ mehrfach die ihnen genannten Fristen verstreichen. Die Verhandlungsführer sehen nun die Verhandlung als gescheitert. Das Baulandumlegungsverfahren wurde aus dem vorgenannten Grund nicht eingeleitet. Konsequenz hieraus ist, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufzuheben.

Um Beschlussfassung wird gebeten