



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Amt für Stadtentwicklung	17.07.2017	0644/17 - I/208
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	24.07.2017		
Ortsbeirat Münchholzhausen			
Magistrat			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen ,  
Bebauungsplan Nr. 8 „Schattenlänge“,  
- Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

### **Anlage/n:**

Bebauungsplan M 1:1.000 (verkleinert; Original hängt aus)  
Textliche Festsetzungen  
Begründung mit Umweltbericht  
Verkehrsgutachten Heinz und Feier  
Archäologisches Gutachten  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

### **Beschluss:**

1. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Münchholzhausen Nr. 08 „Schattenlänge“, wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 08 „Schattenlänge“ wird als Entwurf beschlossen.
3. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu unterrichten.

Wetzlar, den 17.07.2017

gez. Semler

## **Begründung:**

### **1. Planungsstand**

Mit dem Bebauungsplan soll das Baurecht für ein neues Wohn- und Mischgebiet am nordöstlichen Siedlungsrand von Münchholzhausen geschaffen werden. Gleichzeitig soll mit der Festsetzung eines Sondergebietes ‚Lebensmitteleinzelhandel‘ das Baurecht zur Ansiedlung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 m<sup>2</sup> (Vollversorger) geschaffen werden. Im Süden des Plangebietes ist darüber hinaus die Anordnung von Mischgebieten vorgesehen.

Mit der vorliegenden Planung wird vor dem Hintergrund eines zwischenzeitlich beurkundeten Tauschgeschäfts mit einer Eigentümergemeinschaft eines Schlüsselgrundstücks das mit Beschlussfassung vom 09.02.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung aufgehobene Bebauungsplanverfahren erneut aufgegriffen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf knüpft inhaltlich weitestgehend an den im Rahmen des vormaligen Aufstellungsbeschlusses vom 18.12.2013 beschlossenen Vorentwurf an. Der Geltungsbereich wird jedoch um einen zweiten Teilgeltungsbereich mit den Grundstücken Gemarkung Dutenhofen, Flur 15, Flurstücke Nr. 20, 21, 164/22, 165/22 und 166/22 für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens erweitert.

Die Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte zeitlich nach der 2014 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen wurden bei der Erstellung der vorliegenden Entwurfsfassung berücksichtigt und können der sich im Anhang befindlichen Synopse entnommen werden.

### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 7. Februar bis einschließlich 21. Februar 2014 statt. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von einigen Anwohnern die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan eingesehen. Von vier Anliegern wurden Anregungen und Bedenken vorgebracht, die weitestgehend berücksichtigt wurden.

Die Anlieger der Gießener Straße 7a äußerten mit Schreiben vom 17.02.14 Bedenken, dass die geplante Erschließungsstraße im Mischgebiet mit 10,0 m viel zu breit und auch von der übrigen Ortslage fahrtechnisch abgeschnitten sei, außerdem sei eine Wendemöglichkeit für Lkw's nicht erforderlich. Im Übrigen gäbe es in der näheren Umgebung ausreichend freie Bauplätze, sodass eine Neuausweisung eines Baugebietes nicht erforderlich sei. Darüber hinaus seien auch ein Mischgebiet sowie ein Lebensmittelmarkt in diesem Bereich nicht erforderlich. Der Gemeinde und die dort lebende Bevölkerung bringe ein Lebensmittelmarkt nur Lasten und keine erkennbaren Vorteile. Die geplante Straße im Mischgebiet wurde daraufhin auf eine Breite von 9,0 m reduziert, was einen Begegnungsverkehr LKW/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (5,5 m Fahrbahn zuzüglich je 0,25 m Rinne) und die Anlage von beidseitigen Gehwegen mit jeweils einer Breite von 1,5 m ermöglicht. Einen noch schmaleren Straßenquerschnitt, wie von dem Anlieger gefordert, würde jedoch nur zu Lasten der Gehwege gehen, die mit je 1,5 m bereits ein Mindestmaß an Breite aufweisen. Insofern wird von einer noch schmaleren Straßenbreite abgesehen. Gleichzeitig wird die geplante Straße über einen

Rad- und Gehweg an die Gartenstraße angebunden. Eine durchgehende Fahrstraße in Verlängerung der Gartenstraße wird von den Anliegern der Gartenstraße aufgrund der Befürchtung der Verkehrszunahme abgelehnt.

Die Besitzer der an der Gießener Straße gelegenen Zimmerei äußern mit Schreiben vom 06.03.14 Bedenken, dass ihr Betrieb im rückwärtigen Bereich durch das zunächst geplante Erschließungskonzept nicht ausreichend erschlossen sei. Der Zimmereiplatz müsse durch eine öffentliche Straße erreichbar sein, um das Entladen der bis zu 18 m langen Bauhölzer zu ermöglichen. In mehreren Gesprächen konnte man sich auf das nun vorliegende Erschließungskonzept einigen, welches nunmehr eine Wendemöglichkeit für Lastverkehr auf Höhe der Zimmerei vorsieht. Die Wendeanlage ist demnach in Richtung Zimmerei verlängert worden und wird nun an das nördlich geplante Wohngebiet angebunden. Eine bauliche Einengung mit Parkplätzen im Straßenraum (Lkw-Schleuse) soll die Durchfahrt von Lkw's in das nördlich angrenzende Wohngebiet verhindern. Dieses Erschließungskonzept hat zusätzlich den Vorteil von deutlich günstigeren Grundstückszuschnitten sowie eine verbesserte Entwässerung in diesem Bereich.

Von den Anliegern der Gießener Straße 1 wurde in einem Gespräch am 14.02.14 ein ausreichender Lärmschutz zwischen dem Supermarkt und ihrem Wohnhaus gefordert. Dieser Forderung konnte zum einen bereits durch die von den Anliegern gewünschten Festsetzung ihres Gartens als private Grünfläche nachgekommen werden, zum anderen muss auf Bauantragsebene von dem Investor gutachterlich nachgewiesen werden, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der benachbarten Wohn- und Mischgebietsbebauung eingehalten werden. Notfalls sind aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Anlieger der Gießener Straße 3a regt mit Schreiben vom 15.02.14 an, die vorhandene Bushaltestelle auf Höhe der Gießener Straße 3 und 5 mit dem Ausbau der Gießener Straße in Richtung Supermarkt zu verlegen. Die Anregung wird im Rahmen der Ausbauplanung des Kreisverkehrsplatzes geprüft und - wenn baulich möglich - berücksichtigt. Des Weiteren regt er auch die Überprüfung der Straßenbreite im Mischgebiet an (siehe hierzu die Ausführung zu den Anliegern Gießener Straße 7a).

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24. Januar bis einschließlich 28. Februar 2014 statt. Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden aufgefordert, sich insbesondere zum Umfang und zur Untersuchungstiefe und der Umweltprüfung zu äußern. 43 Behörden und zwei Nachbargemeinden wurden zur vorliegenden Planung gehört.

Das Landesamt für Denkmalpflege - Hessen Archäologie (Schreiben vom 11.02.14) vermutet eine vorgeschichtliche Siedlung in Teilbereichen des Plangebietes, was zunächst zu untersuchen sei. Daraufhin wurde eine magnetische Prospektion der betroffenen Fläche durchgeführt. Das Resultat der geophysikalischen Untersuchungen zeigt insgesamt 21 Rundstrukturen, die sich mit Resten hallstattzeitlicher Hügelgräber assoziieren lassen. Die vermuteten Grabanlagen sind eingeebnet und zum Teil tiefgründig zerstört. Nach Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes Hessen sind im Messgebiet einige Bombentrichter anzutreffen. Da Bombentrichter ähnliche Dimensionen und Muster

wie die postulierten Grabhügel aufweisen, kann eine Gewissheit der Herkunft der Anomalien nur über direkte Aufschlüsse im Gelände erlangt werden. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wurde daraufhin die Baufeldfreigabe in Aussicht gestellt mit der Auflage, dass die Räumungsarbeiten des Kampfmittelräumdienstes gutachterlich von einer archäologischen Grabungsfirma begleitet werden.

Vom Regierungspräsidium Gießen, Obere Wasserbehörde erhebt mit Schreiben vom 26.02.14 Bedenken wegen der fehlenden Entwässerungsplanung. Auf diesen Sachverhalt weist im Schreiben vom 09.02.14 auch der NABU Natur- und Vogelschutz Dutenhofen e.V., der Abwasserverband Kleebach sowie mit Schreiben vom 11.02.14 die Untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises hin. Die Planung sieht auf Grundlage der Entwässerungsstudie vom Planungsbüro Oerter den Bau von zwei Regenrückhaltebecken vor. Ein Regenrückhaltebecken befindet sich im unbeplanten Innenbereich, fügt sich am Standort gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist somit planungsrechtlich gesichert. Das andere Regenrückhaltebecken wird in einen zweiten Teilgeltungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen. Über den Bebauungsplan wird das Baurecht für ein Regenrückhaltebecken für eine gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in den Welschbach geschaffen. Die Stadt Wetzlar bemüht sich derzeit um den Ankauf der hierfür erforderlichen Flächen; die Gespräche dauern noch an.

Der Arbeitskreis der Naturschutzverbände weist mit Schreiben vom 04.05.14 auf die fehlende Umweltprüfung, Artenschutzprüfung sowie Eingriffs-/Ausgleichsplanung hin. Zwischenzeitlich wurde ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt (s. Anlage). Ein Artenschutzgutachten wird noch erstellt. Kartierungen sollen in den Monaten Juli und August 2017 erfolgen. Der Arbeitskreis schlägt vor, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen zwischen dem Plangebiet und Dutenhofen zu verwirklichen. Auf diesen Vorschlag konnte jedoch nicht zurückgegriffen werden, da dadurch weitere landwirtschaftlich genutzten Flächen verloren gehen. Vielmehr wird der erforderliche Ausgleich auf bereits geplanten und genehmigten Flächen in der Lahnaue zwischen Niedergirmes und Garbenheim (Garbenheimer Aue) durchgeführt. Des Weiteren schlägt der Arbeitskreis vor, im geplanten Regenrückhaltebecken eine Dauerstauffläche zu belassen, die Amphibien einen Lebensraum bieten kann. Der Anregung wird gefolgt und bei der Ausbauplanung für die Regenrückhaltebecken berücksichtigt.

Von Hessen Mobil wird mit Schreiben vom 13.02.14 eine Verlegung der Ortsdurchfahrt in Richtung Dutenhofen bis hinter den geplanten Kreisverkehrsplatzes in Aussicht gestellt, wenn die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes, auch unter Berücksichtigung der weiteren Siedlungsplanungen im Bereich Münchholzhausen (2. Bauabschnitt Schattenlänge und Gewerbegebiet Münchholzhausen Nord), nachgewiesen wird. Ein solcher Leistungsfähigkeitsnachweis liegt nun vor. Der Nachweis konnte mit der Qualitätsstufe A für alle Ausbaustufen erbracht werden.

Ferner wird von der enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH mit Schreiben vom 10.06.14 eine 2,5 x 3,5 m große Versorgungsfläche für eine Trafostation gefordert, die nun im nördlichen Teil des Plangebietes innerhalb der Grünfläche festgesetzt ist.

Von Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum wurden mit Schreiben vom 13.01.2014 Bedenken hinsichtlich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen erhoben. Dieses würde dem im Baugesetzbuch verankerten Planungsleitsatz des Vorzugs einer Innentwicklung vor Ausweisung neuer Bauflächen auf landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen im

Außenbereich widersprechen. Es wird daher nun ein Absatz zu den Innenentwicklungspotenzialen im Stadtgebiet von Wetzlar in die Begründung aufgenommen (siehe Anlage).

Die übrigen vorgetragenen allgemeinen Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Themen Grundwasserschutz und Niederschlagswasser, Bergbau, Ver- und Entsorgung und zum Kampfmittelvorkommen wurden berücksichtigt und finden sich in der Begründung oder im Bebauungsplan wieder.

#### **4. Erweiterung des Geltungsbereiches**

Zwischenzeitlich wurde die Planung dahingehend vorangetrieben, sodass sich eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt. Auf den Grundstücken Gemarkung Dutenhofen, Flur 15, Flurstücke Nr. 20, 21, 164/22, 165/22 und 166/22 soll ein Regenrückhaltebecken für das Baugebiet Schattenlänge errichtet werden. Um das Baurecht zu schaffen, werden die Grundstücke als zweiten Teilgeltungsbereich mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus bedarf es noch einer wasserrechtlichen Genehmigung für die Einleitung des Oberflächenwassers in den Welschbach.

Nach Beschlussfassung wird der Bebauungsplanentwurf mit den erforderlichen Unterlagen zu jedermanns Einsicht für die Dauer eines Monats öffentlich auslegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten