



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	16.04.2018	0915/18 - I/344
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	06.08.2018		
Ortsbeirat Münchholzhausen			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	07.08.2018		
Bauausschuss	13.08.2018		
Stadtverordnetenversammlung	22.08.2018		

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 1 "Die Herrenwiese", 2. Änderung, Stadtteil Münchholzhausen
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplanentwurf 2. Änderung

Beschluss:

1. Der Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Münchholzhausen Nr. 1 „Die Herrenwiese“, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 1. Halbsatz und Nr. 3, 1. Halbsatz BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Wetzlar, den 16.04.2018

gez. Semler

Begründung:

Planungsanlass

Der Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 1 „Die Herrenwiese“ regelt die städtebauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand des Stadtteils Münchholzhausen entlang der Straße „Herrenwiese“. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1965 von der damals unabhängigen Gemeinde Münchholzhausen aufgestellt und im Jahr 2014 einer umfassenden Änderung (1. Änderung) unterzogen. Der östliche Teil der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs war ursprünglich als Gewerbegebiet und der westliche Teil als Dorfgebiet festgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung wurden diese Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt, da dieser Gebietstyp der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung der Vergangenheit dieses Quartiers entsprach. Hiervon wurden die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Herrenwiese Nr. 17 bis 21, Flur 3, Flurstücke Nr. 87, 88, 89/1 und 112/4 ausgenommen, da die hier seinerzeit noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen die Beibehaltung der Festsetzung als Gewerbegebiet erforderten. Mit der Aufgabe dieser Nutzungen können nun auch diese Flächen als Mischgebiet festgesetzt werden. Ein entsprechender Antrag wurde mit Schreiben vom 09. Februar 2017 mit ergänzenden Erklärungen von den Eigentümern vom 21. Februar 2018 der Stadt Wetzlar vorgelegt.

Eine Beibehaltung der Festsetzung als Gewerbegebiet für Folgenutzungen ist nicht sinnvoll, da hier aufgrund der Lage und des städtebaulichen Umfelds ohnehin nur Betriebe zulässig wären, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung als Mischgebiet werden diese Flächen zusätzlich auch dem (allgemeinen) Wohnen zugänglich gemacht. Für das Grundstück Herrenwiese Nr. 17 gibt es auch schon eine konkrete Planung eines Personaldienstleisters aus einem anderen Stadtteil, welcher hier seine Firmenzentrale in Verbindung mit einem Wohnhaus und einer vermietbaren Einliegerwohnung ansiedeln möchte. Insofern dient die Planung auch der Standortsicherung eines örtlichen Unternehmens.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Münchholzhausen Nr. 1 „Die Herrenwiese“ umfasst Teilbereiche der Grundstücke Flur 3, Flurstücke Nr. 87, 88, 89/1 sowie das gesamte Grundstück Flur 3, Flurstück Nr. 112/4.

Gegenstand der Bauleitplanung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Münchholzhausen Nr. 1 „Die Herrenwiese“ sollen drei Grundstücke in Teilbereichen und ein Grundstück zur Gänze von Gewerbegebiet in Mischgebiet umgewandelt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für diese Teilbereiche ändern sich wie folgt:

Die derzeitigen Festsetzungen (rechtskräftiger Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 1, 1. Änderung)

- Geschoszahl: 2
- GRZ: 0,8
- GFZ: 1,2
- Bauweise: offen

sollen zukünftig durch die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ersetzt werden:

Für das Grundstück Herrenwiese Nr. 17 (Flur 3, Flurstücke Nr. 89/1 und 112/4):

- Geschosszahl: 2
- GRZ: 0,4
- GFZ: 0,6
- Bauweise: offen

Für die Grundstücke Herrenwiese Nr. 19 und 21 (Flur 3, Flurstücke Nr. 87 und 88)

- Geschosszahl: 2
- GRZ: 0,6
- GFZ: 1,2
- Bauweise: offen

Mit dieser Änderung werden jeweils die bereits in Teilbereichen der Grundstücke geltenden Festsetzungen für Mischgebiete für die gesamten Grundstücksflächen übernommen.

Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a als Bebauungsplan der Innentwicklung geändert werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 3733 m². Auf das Grundstück Flur 3, Flurstücke Nr. 89/1 und 112/4 (Herrenwiese Nr. 17) entfallen hierbei 2313 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich für dieses Grundstück eine zulässige Grundfläche von 925 m². Auf die Grundstücke Flur 3, Flurstücke Nr. 87 und 88 (Herrenwiese Nr. 19 und 21) entfallen 1420 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 852 m². Für den Bereich der 2. Änderung ergibt sich somit eine zulässige Gesamtgrundfläche von 1777 m². Die zulässige Gesamtgrundfläche liegt somit unter dem in 1. aufgeführten Schwellenwert, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls abgesehen werden kann (Fallgruppe 1).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend; zudem kann ein Bebauungsplan, der von 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.

Nach Beschlussfassung werden die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Verfahrenskosten für die Bebauungsplanänderung trägt der Eigentümer der Fläche.

Um Zustimmung wird gebeten.