



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	02.10.2018	1116/18 - I/382
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat			
Ortsbeirat Münchholzhausen			
Magistrat	19.11.2018		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	27.11.2018		
Bauausschuss	03.12.2018		
Stadtverordnetenversammlung	13.12.2018		

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen
Bebauungsplan Nr. 7 „In der Stockwiese,, – 3. Änderung und Erweiterung
- Aufstellungsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplanentwurf verkleinert (Plan im Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)
Antrag der Firma Auto-Weller auf Einleitung der 3. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 7

Beschluss:

1. Dem Antrag der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ wird zugestimmt.
2. Der Einleitung zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ wird zugestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.
4. Die Kosten für die Planung und Erschließung werden vom Grundstückseigentümer bzw. der Bauherrschaft übernommen.

Wetzlar, den 02.10.2018

gez. Semler

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Die Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG plant zur Sicherung ihres Autohauses am bestehenden Standort in der Stockwiese 12 in Münchholzhausen, südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355), eine Umstrukturierung, bauliche Anpassung sowie Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes nach Osten auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Zuge der Planung können somit dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen geschaffen werden. Zugleich soll Planungs- und Rechtssicherheit auch für künftige Entwicklungen des Unternehmensstandortes geschaffen werden. Das Vorhaben erfordert eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“. Die Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG beantragt mithin vorliegend die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben.

Während sich das bestehende Betriebsgelände im Geltungsbereich der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ von 1995 befindet und hierfür bereits Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt wird, ist der Bereich der geplanten Erweiterungsflächen bislang bauplanungsrechtlich als Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zu bewerten, sodass es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bedarf. Da der Flächennutzungsplan im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen bislang Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und die Regelung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Zudem werden die bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes an den Bestand und die konkrete Planung angepasst.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Münchholzhausen und erstreckt sich südlich sowie parallel zur Gießener Straße (Kreisstraße K 355). Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Straße Stockwiese und im Süden an die Stichstraße Ohlacker. Das bestehende Betriebsgelände befindet sich im Geltungsbereich der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ von 1995 und umfasst die bestehenden baulichen Anlagen und bereits weitgehend versiegelten Hof- und Stellflächen, während die im östlichen Anschluss vorgesehene Erweiterungsfläche derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, die Flurstücke 13, 14, 15, 55/1 teilweise, 297, 298/3, 298/4, 298/5, 298/6, 298/7, 298/8, 301/5, 301/6 und somit eine Fläche von rd. 2,1 ha.

Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes bereits Vorranggebiet Siedlung (Planung) dar, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesbezüglich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Beschreibung des Vorhabens und der Planung

Im Plangebiet ist die Umstrukturierung und bauliche Anpassung des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG in Verbindung mit einer Erweiterung zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten vorgesehen, um somit insbesondere dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen zu schaffen. Darüber hinaus soll das bestehende Hauptgebäude in Richtung Süden durch Räumlichkeiten für den Werkstatt- und Karosseriebereich sowie durch eine Pflege- und Waschanlage ergänzt werden. Weiterhin sind der Anbau eines Sozialraumes im Südwesten sowie die Erweiterung des Ausstellungsraumes in Richtung der Gießener Straße geplant. Das bestehende Wohngebäude soll im Bestand gesichert werden. Die geplante Erweiterungsfläche soll unter Einbezug einer bislang städtischen, aber für die Erschließung der umliegenden Flächen nicht erforderlichen Wegeparzelle an das bestehende Betriebsgelände angebunden werden und dient der Ausstellung und Lagerung von Neu- und Gebrauchtwagen sowie der Unterbringung ergänzender baulicher Anlagen. Die Stellflächen werden parallel zum Straßenraum der Gießener Straße angeordnet, sodass eine hohe Einsehbarkeit und eine repräsentative Wirkung der Flächen erzielt werden kann. Die äußere verkehrliche Erschließung über die Straße Stockwiese sowie über die Stichstraße Ohlacker ist bereits Bestand und bleibt im Zuge der Planung grundsätzlich unverändert.

Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Hierbei werden u. a. die Inhalte und wichtigsten Ziele des Bauleitplanes erläutert sowie die Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben und bewertet. Zudem erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung mit Regelungen zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich für den planungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes können die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange umfassend dargestellt und im Rahmen der vorgesehenen Planung hinreichend berücksichtigt werden. Ferner werden tierökologische Erhebungen durchgeführt und es wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der nach Abschluss der Erhebungen und Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens wird.

Schließlich wurde zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen bereits eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse nach Fertigstellung ebenfalls Eingang in das Bauleitplanverfahren finden und im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Im Vordergrund der Untersuchung stehen hierbei die aus dem künftigen Betriebsablauf hervorgehenden gewerblichen Geräuschemissionen und die Prüfung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit dem Aufstellungsbeschluss soll das Bauleitplanverfahren formal eingeleitet werden. Daraufhin soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Kosten

Die Kosten für die Planung und Erschließung werden vom Grundstückseigentümer bzw. der Bauherrschaft übernommen. Das Planungsbüro Holger Fischer aus Linden wurde von der Bauherrschaft mit der Erstellung der entsprechenden Bauleitpläne beauftragt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.