



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	02.10.2018	1117/18 - I/383
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	19.11.2018		
Ortsbeirat Münchholzhausen			
Magistrat	05.11.2018		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	27.11.2018		
Bauausschuss	03.12.2018		
Stadtverordnetenversammlung	13.12.2018		

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen

**74. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Stockwiese / Im Ohleacker,,
- Einleitungsbeschluss -**

Anlage/n:

Geltungsbereich der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Stockwiese / Im Ohleacker“

Antrag der Firma Auto-Weller auf Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschluss:

1. Dem Antrag der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar wird zugestimmt.
2. Der Einleitung des Verfahrens zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Stockwiese / Im Ohleacker“ 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 für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 bereits Gemischte Bauflächen dargestellt werden, sind für die Erweiterungsfläche noch Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird daher für den Bereich des Plangebietes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur angestrebten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung entsprechend geändert. Das Planziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von Gemischten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Münchholzhausen und erstreckt sich südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355). Im Westen grenzt das Plangebiet an das bestehende Betriebsgelände und die vorhandene Bebauung im Bereich „In der Stockwiese“. Der Bereich des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und umfasst neben Ackerflächen auch Teilflächen einer städtischen Wegeparzelle.

Der räumliche Geltungsbereich der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 1,1 ha. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3 und umfasst den östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des angestrebten Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung.

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.

Berücksichtigung der naturschutzfachlichen 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. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes können die naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange umfassend dargestellt und im Rahmen der vorgesehenen Planung hinreichend berücksichtigt werden.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.