



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Amt für Stadtentwicklung	04.02.2020	1579/20 - I/523
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	24.02.2020		
Ortsbeirat Münchholzhausen			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 01 „Die Herrenwiese“, 2. Änderung  
- Satzungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Abwägungsvorschlag  
Bebauungsplan  
Zeichenerklärung  
Textliche Festsetzungen  
Begründung

### **Beschluss:**

1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 13a i.V.m. § 13 BauGB | 1. Offenlegung vom 15.10.2018 bis 16.11.2018:

- I.1.1.1 Der Hinweis des Amtes für Bodenmanagement Marburg wird zur Kenntnis genommen.
- I.1.2.1 Die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.

- I.1.3.1 Die Hinweise von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, werden zur Kenntnis genommen.
- I.1.4.1 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Gewässer, werden zur Kenntnis genommen.
- I.1.4.2 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasserschutzgebiete, wird zur Kenntnis genommen.
- I.1.4.3 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Abwasser, Niederschlagswasser, Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- I.1.4.4 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Altlasten/ Bodenverunreinigungen, wird zur Kenntnis genommen.
- I.1.5.1 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, werden zur Kenntnis genommen.
- I.1.6.1 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, wird zur Kenntnis genommen.
- I.1.6.2 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, wird zur Kenntnis genommen.
- I.1.6.3 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- I.1.6.4 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, wird zur Kenntnis genommen.
- I.1.6.5 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Nachsorgender Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- I.1.6.6 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Vorsorgender Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- I.1.6.7 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, werden zur Kenntnis genommen.
- I.1.6.8 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Immissionsschutz II, wird zur Kenntnis genommen.
- I.1.6.9 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Landwirtschaft, wird zur Kenntnis genommen.
- I.1.6.10 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Naturschutzbehörde, wird zur Kenntnis genommen.
- I.1.6.11 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Forstbehörde, wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB | 1. Offenlegung vom 15.10.2018 bis 16.11.2018:

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 13a i.V.m. § 13 BauGB | 2. Offenlegung vom 04.11.2019 bis 06.12.2019:

- II.1.1.1 Der Hinweis des Amtes für Bodenmanagement Marburg wird zur Kenntnis genommen.
- II.1.2.1 Die Hinweise von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, werden zur Kenntnis genommen.
- II.1.3.1 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Gewässer und Hochwasserschutz, werden zur Kenntnis genommen.

- II.1.3.2 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasserschutzgebiete, wird zur Kenntnis genommen.
- II.1.3.3 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Gewässer, werden zur Kenntnis genommen.
- II.1.3.4 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Grundwasser, werden zur Kenntnis genommen.
- II.1.3.5 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasserversorgung, Abwasserableitung, werden zur Kenntnis genommen.
- II.1.3.6 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen.
- II.1.3.7 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Altlasten/Bodenverunreinigungen, werden zur Kenntnis genommen.
- II.1.4.1 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, werden zur Kenntnis genommen.
- II.1.5.1 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, wird zur Kenntnis genommen.
- II.1.5.2 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, wird zur Kenntnis genommen.
- II.1.5.3 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- II.1.5.4 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, wird zur Kenntnis genommen.
- II.1.5.5 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Nachsorgender Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- II.1.5.6 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Vorsorgender Bodenschutz, wird zur Kenntnis genommen.
- II.1.5.7 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, werden zur Kenntnis genommen.
- II.1.5.8 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Immissionsschutz II, wird zur Kenntnis genommen.
- II.1.5.9 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird zur Kenntnis genommen.
- II.1.5.10 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Landwirtschaft, wird zur Kenntnis genommen.
- II.1.5.11 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Naturschutzbehörde, wird zur Kenntnis genommen.
- II.1.5.12 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Forstbehörde, wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB | 2. Offenlegung vom 04.11.2019 bis 06.12.2019:

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## 2. Satzungsbeschluss

- 2.1 Der Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 01 „Die Herrenwiese“, 2. Änderung wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern I.1.1.1 bis I.1.6.11 sowie II.1.1.1 bis II.1.5.12 einschließlich Begründung als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 04.02.2020

gez. Dr. Viertelhausen

## **Begründung:**

### **Begründung:**

#### **Planungsanlass und Ziele der Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 22.08.2018 den Einleitungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Münchholzhausen Nr.01 „Die Herrenwiese“ sowie den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gefasst.

Der Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 01 „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, 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(mittlerweile geteilt) und 112/4 ausgenommen, da die hier seinerzeit noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen die Beibehaltung der Festsetzung als Gewerbegebiet erforderten. Mit der absehbaren 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.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Münchholzhausen Nr. 1 „Die Herrenwiese“ umfasst die Grundstücke Flur 3, Flurstücke Nr. 87, 88, 89/3, 89/5 und 89/7 jeweils teilweise sowie die Flurstücke 89/6, 89/8 und 112/4 jeweils vollständig. Die Flurstücke Nr.89/3, 89/5, 89/6, 89/7 und 89/8 sind aus der Teilung des Flurstücks Nr.89/1 hervorgegangen.

#### **Gegenstand der Bauleitplanung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gemarkung Münchholzhausen Nr. 1 „Die Herrenwiese“ wurden die bisher als Gewerbegebiet verbliebenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile zur Gänze in Mischgebiet umgewandelt, um in diesem Bereich auch Wohnbebauung zu ermöglichen. Die bereits geltenden Festsetzungen für die zur Straße Herrenwiese hin orientierten Grundstücksteile wurden jeweils für die gesamten Grundstücksflächen übernommen.

## Verfahren

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Herrenwiese um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind, erfolgte die Änderung des Bebauungsplanes ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Verfahren nach § 13a BauGB mit einstufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und einstufiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 6 Stellungnahmen mit Hinweisen ein. Es liegen Stellungnahmen mit Hinweisen vom Amt für Bodenmanagement Marburg, der Deutsche Telekom Technik GmbH, von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst sowie des Regierungspräsidiums Gießen vor.

Die Stellungnahmen mit Beschlussempfehlungen sind der Anlage „Abwägungsvorschlag“ zu entnehmen. Die Abwägungsempfehlungen erfolgen auf Grundlage einer synoptischen Gegenüberstellung mit den Stellungnahmen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Der wesentliche Kritikpunkt der eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen zielte auf den unzureichenden bzw. fehlenden Gewässerrandstreifen entlang des Welschbachs, der direkt südlich anschließend an den Geltungsbereich verläuft, ab. Es wurde darauf hingewiesen, dass auf Grundlage des Abrisses einer Lagerhalle im Geltungsbereich der Änderung in unmittelbarer Nähe zum Welschbach nun die Baugrenze angepasst und ein Gewässerrandstreifen in der Planzeichnung gekennzeichnet werden könne, der von Bebauung freizuhalten ist.

Diesem Hinweis wurde gefolgt. Mit der nun veränderten Baugrenze und entsprechender textlicher Festsetzungen wird ein mindestens 5,00 m breiter Streifen entlang des Welschbachs von Bebauung freigehalten. In diesem Rahmen wurde ebenfalls ein insgesamt 4,00 m breiter Streifen (je Seite 2,00 m) entlang eines unterirdischen Kanals, der entlang des Welschbachs über Teile der Grundstücke des Geltungsbereichs verläuft, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt, um die Instandhaltung dieses Kanals zu sichern. Die Baugrenze wurde entsprechend angepasst und verläuft nun, aufgrund des nicht linearen Verlaufs des Welschbachs, entweder in 5,00 m Entfernung zur Parzellengrenze des Welschbachs oder in einem Abstand von 5,00 m zum unterirdischen Kanal (vgl. Planzeichnung). Hierdurch wird auch bei möglichen Ausschachtungen im Rahmen von Instandsetzungsarbeiten o.ä. ein Sicherheitsabstand zu einer zukünftigen Bebauung gewahrt sowie der Gewässerrandstreifen gesichert. Diese Änderungen führten zu der Notwendigkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Vom 04.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 erfolgte in einer erneuten Offenlage die nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Stellungnahmen sollten sich hierbei auf die geänderten Punkte beschränken.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der erneuten

Beteiligungen keine Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken eingegangen, die nicht schon im Rahmen der ersten Beteiligung vorgetragen worden waren.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gingen erneut keine Stellungnahmen ein.

Mithin kann nun der Satzungsbeschluss zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Münchholzhausen Nr. 01 „Die Herrenwiese“ gefasst werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar. Der Flächennutzungsplan soll daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. Die Berichtigung wird zu einem späteren Zeitpunkt in separater Mitteilungsvorlage zur Kenntnis gegeben.

### **Weiteres Verfahren**

Nach Beschlussfassung wird der Satzungsbeschluss in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) veröffentlicht. Mit Veröffentlichung tritt der Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 01 „Die Herrenwiese“, 2. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Um Zustimmung wird gebeten.