



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	12.05.2020	1656/20 - I/543
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	18.05.2020		
Ortsbeirat Münchholzhausen			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	27.05.2020		

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Münchholzhausen
74. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Stockwiese/Im Ohleacker"
- Entwurfsbeschluss -**

Anlage/n:

Beschlussempfehlungen
Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung
Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag

Beschluss:

1. Die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Offenlegung zu unterrichten und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 12.05.2020

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 den Einleitungsbeschluss zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Stockwiese / Im Ohleacker“ gefasst. In der gleichen Sitzung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21. August 2019 bis einschließlich 23. September 2019 und wurde form- und fristgerecht in der WNZ am 13. August 2019 bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14. August 2019 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23. September 2019.

Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3. Änderung und Erweiterung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Umstrukturierung und bauliche Anpassung des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Auto-Weller GmbH & Co. KG am Standort Münchholzhausen südlich der Gießener Straße (Kreisstraße K 355) in Verbindung mit einer Erweiterung des Betriebsgeländes zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Osten geschaffen werden. Im Zuge der Planung können somit dringend benötigte Stellflächen für Neu- und Gebrauchtwagen geschaffen werden. Zugleich wird Planungs- und Rechtssicherheit auch für künftige Entwicklungen des Unternehmensstandortes geschaffen.

Während für den Bereich des bestehenden Betriebsgeländes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 bereits *Gemischte Bauflächen Planung* dargestellt werden, sind für die vorgesehenen Erweiterungsflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bislang noch *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene und das Plangebiet querende oberirdische Stromversorgungsleitung besteht im Übrigen nicht mehr.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den östlichen Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

Das Planziel der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Gemischten Bauflächen* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen.

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 umfasst den östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des angestrebten Bebauungsplanes Nr. 7 „In der Stockwiese“ – 3.

Änderung und Erweiterung.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von einem Bürger eine Stellungnahme mit Hinweisen und Bedenken vorgebracht. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von der Deutschen Telekom Technik GmbH, von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Landwirtschaft, vom Kreisausschuss des Lahn- Dill-Kreises, Wasser und Bodenschutz, vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, vom Regierungspräsidium Gießen, vom Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, vom Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH und vom Wasserverband Kleebach abgegeben.

Die Beschlussempfehlungen zu den Anregungen und Hinweisen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Entwurfs der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB..

Um Beschlussfassung wird gebeten.