

STADT WETZLAR



## **Bauleitplanung der Stadt Wetzlar**

### **Begründung zum Bebauungsplan**

#### **Münchholzhausen Nr. 8**

#### **„Schattenlänge“**

Magistrat der Stadt Wetzlar  
Amt für Stadtentwicklung  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Stand Januar 2021

## Inhalt:

<b>1. Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1 Lage des Plangebietes .....	3
2.2 Städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung .....	5
2.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	5
<b>3. Bauleitplanverfahren und Änderung des Bebauungsplans</b> .....	<b>6</b>
3.1 Bauleitplanverfahren .....	6
3.2 Änderungen im Rahmen der erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 .....	7
<b>4. Analyse der Innenentwicklungspotenziale nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen</b> .....	<b>11</b>
5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 .....	11
5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar .....	12
5.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept .....	12
5.4 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten .....	13
5.5 Kampfmittel .....	13
5.6 Schutzgebiete .....	14
5.7 Bergbau .....	15
5.8 Archäologische Bodenfunde .....	15
<b>6. Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes</b> .....	<b>17</b>
6.1 Art der baulichen Nutzungen .....	17
6.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche .....	19
6.3 Äußere Erschließung .....	20
6.4 Innere Erschließung .....	22
6.5 Infrastruktur/Ver- und Entsorgung .....	23
6.5.1 Technische Infrastruktur .....	23
6.5.2 Soziale Infrastruktur .....	24
6.5.3 Erneuerbare Energien .....	25
6.5.4 Löschwasserversorgung .....	25
6.6 Artenschutz .....	26
6.7 Umweltbelange und Bodenschutz .....	26
6.8 Grünordnerische Festsetzungen und Zuordnung .....	27
6.9 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	28
<b>7. Flächenbilanz</b> .....	<b>29</b>
<b>8. Kosten</b> .....	<b>29</b>
<b>9. Bodenordnung</b> .....	<b>30</b>

## **1. Ziel und Zweck der Planung**

In Wetzlar besteht ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Die Bewerberliste der Stadt Wetzlar weist derzeit über 800 Bauplatzinteressenten auf (Stand: November 2020). Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, müssen trotz der erfolgten Erschließung der Baugebiete „Am Rasselberg“ und „Am Rotenberg I“ und „Am Rotenberg II“ sowie der derzeitigen Entwicklung des Baugebietes „Am Johannisacker“ in Dutenhofen weitere Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Wetzlar bereitgestellt werden. Von daher soll am nordöstlichen Ortsrand des Wetzlarer Stadtteils Münchholzhausen ein neues Baugebiet entwickelt werden. Hier verfügt die Stadt über ein Flächenpotenzial, das sich zu einem Wohn- und Mischgebiet entwickeln lässt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll daher das Baurecht für ein Wohn- und Mischgebiet sowie ein Sondergebiet „Einzelhandel“ geschaffen werden.

Die flach geneigten Äcker im Anschluss an die bestehende Bebauung, die gute Lage von Münchholzhausen im regionalen Verkehrsnetz, die Möglichkeit einer vorteilhaften örtlichen Erschließung und die Orientierung des Baugebietes nach Süden sprechen für die bauliche Entwicklung des Plangebietes. Die überregionale Verkehrsanbindung ist mit dem Autobahnanschluss Wetzlar-Süd im Nordwesten von Münchholzhausen als sehr gut anzusehen.

Weiterhin kann mit dem Bebauungsplan die Voraussetzung zur nachhaltigen Verbesserung der Versorgungsstruktur im Stadtteil Münchholzhausen geschaffen werden. Hierzu wurde im Süden des Plangebietes ein Sondergebiet entwickelt und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittel- und Getränkemarkt geschaffen, um für Münchholzhausen eine Grundversorgung im Lebensmittelbereich zu gewährleisten.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schattenlänge“ liegt am nordöstlichen Ortsrand des Wetzlarer Stadtteils Münchholzhausen und umfasst ca. 10,4 ha. Hier ist die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes und eines Sondergebietes „Einzelhandel“ vorgesehen. Das Gebiet wird im Süden begrenzt von der Kreisstraße K 355 (Gießener Straße) sowie von der Mischgebietsbebauung entlang der Gießener Straße, im Westen von der Wohnbebauung entlang der Forststraße und der Weingartenstraße sowie im Norden und im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Darüber hinaus beinhaltet der Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Regenrückhaltebecken einschließlich der vom Baugebiet zu diesem führenden Trasse, welches für das Baugebiet Schattenlänge sowie einen ggf. zukünftigen 2. Bauabschnitt und die im räumlichen Zusammenhang durchgeführte Bebauungsplanung Münchholzhausen Nr. 07 „Stockwiese“, 3. Änderung und Erweiterung, dimensioniert wird.

Der nachfolgende Übersichtsplan verdeutlicht die Lage des Baugebietes und des Regenrückhaltebeckens.

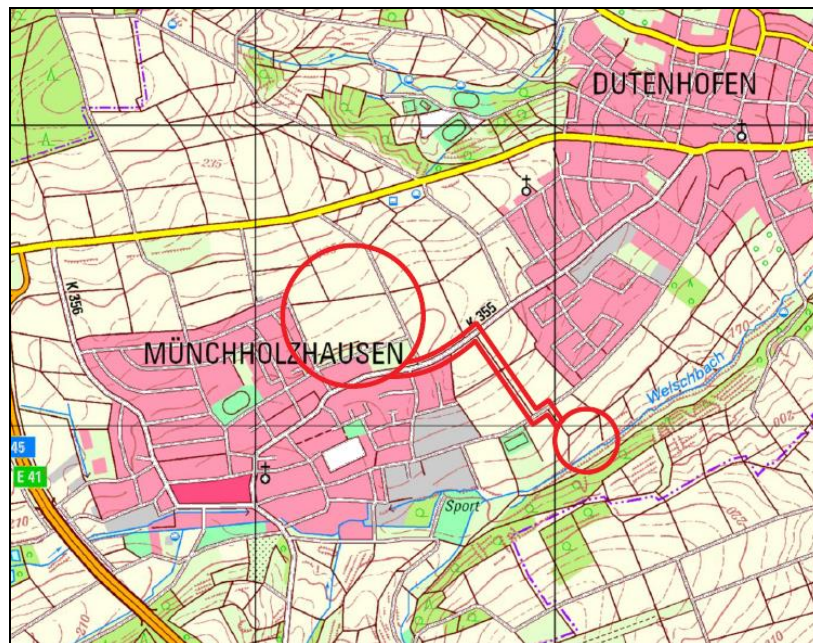


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flur 2

Flurstücke : 126/0 teilweise, 129/0 teilweise, 139/0 teilweise, 140/0, 141/0 teilweise, 178/0 teilweise, 188/0, 189/1, 190/2, 190/3, 193/0, 194/0, 195/0, 196/0, 197/0, 198/0, 199/0, 200/0, 201/0, 202/1, 202/2, 203/0

Flur 3

Flurstücke: 1/1, 1/2 teilweise, 10/0, 296/1, 296/0 teilweise

Flur 4

Flurstücke: 441/0 teilweise

Flur 7

Flurstücke: 25/3, 40/1, 40/3, 41/1, 42/1, 42/3, 43/1, 44/1, 45/1, 46/1, 219/1, 240/0 teilweise

Flur 15

Flurstücke: 19/0, 20/0, 21/0, 46/0 teilweise, 71/0 teilweise, 134/0 teilweise, 137/0, 139/0 teilweise, 160/0 teilweise, 164/22

## 2.2 Städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung

Die bauliche Struktur im Umfeld des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Im Westen des Geltungsbereichs grenzt eine offene, ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung an.

Im Süden schließt sich ein dörflich strukturiertes Mischgebiet an, in dem die Wohnnutzung vorwiegt. Dort befinden sich auch eine Schreinerei und eine Tischlerei.

Südöstlich schließt sich an das Plangebiet ein gewerblich ausgerichtetes Mischgebiet an. Dieses ist durch eine heterogene Baustruktur mit zum Teil größeren Gebäudekörpern und zum Teil kleinen Wohnhäusern geprägt. Im Kreuzungsbereich der K 355 und der Stockwiese befindet sich ein Autohaus mit großflächigen Ausstellungsflächen für Fahrzeuge. Eine bedarfsbezogene Erweiterung des Autohauses in Richtung Osten wird parallel zur vorliegenden Bauleitplanung mit der Erweiterung des Mischgebietes im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Stockwiese“, 3. Änderung und Erweiterung, verfolgt.

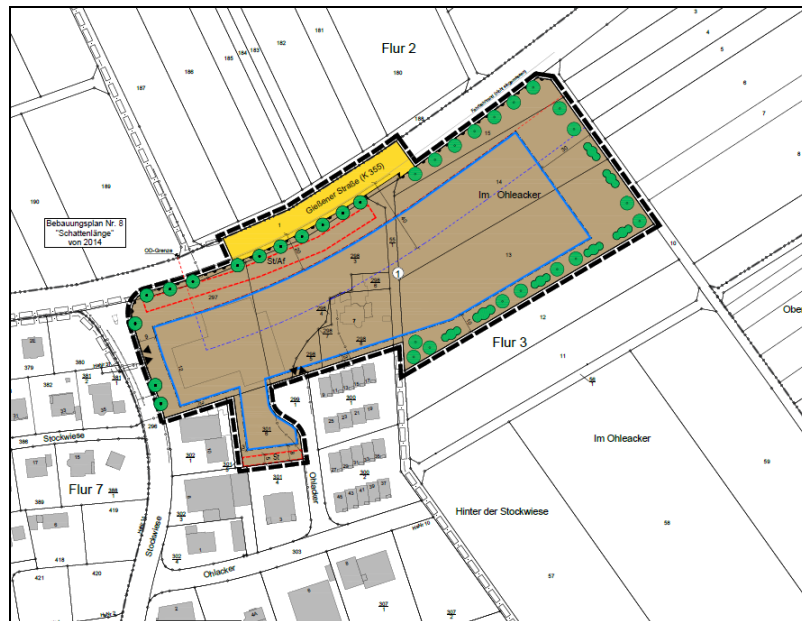


Abb. 2: Entwurf Bebauungsplan MÜ Nr. 07 „Stockwiese“, 3. Änderung

## 2.3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Im südlichen Planbereich bestehen Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen, u. a. alte Obstbäume. Größere zusammenhängende Gehölzstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorzufinden.

In der Bodenfunktionskarte des Landes Hessen (BodenViewer Hessen) [1] wird die Bodenfunktion innerhalb des Plangebietes überwiegend als gering bewertet. Lediglich in einem kleinen Teilbereich im Südosten ist sie als mittel bewertet (gelbe Fläche).



Abb. 3 Auszug aus dem BodenViewer Hessen

### 3. Bauleitplanverfahren und Änderung des Bebauungsplans

#### 3.1 Bauleitplanverfahren

Mit Beschluss vom 31.08.2017 zur Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplans Nr. 8 „Schattenlänge“ wurde das mit Beschlussfassung vom 09.02.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung aufgehobene Bebauungsplanverfahren unter gleichem Namen erneut aufgegriffen. Die Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte zeitlich nach der 2014 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) [2] sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Mit der Planung wurde inhaltlich weitestgehend an den im Rahmen des vormaligen Aufstellungsbeschlusses vom 18.12.2013 beschlossenen Vorentwurf angeknüpft. Der Geltungsbereich wurde jedoch um einen zweiten Teilgeltungsbereich für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens erweitert, der nunmehr die Grundstücke Gemarkung Dutenhofen, Flur 15, Flurstücke Nr. 19, 20, 21 und 164/22 umfasst. Die Bekanntmachung der Offenlegung der geänderten Planung erfolgte am 25.09.2017. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.10.2017 bis zum 07.11.2017. Im Rahmen der Beteiligung wurden Anregungen vorgebracht, die weitere Untersuchungen und Anpassungen der Planung erforderlich gemacht haben. Hieraus resultierte auch die Notwendigkeit einer erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 entsprechend darauf hingewiesen.

Zwischenzeitlich erfolgte gleichwohl die Genehmigung des Lebensmittelvollversorgers auf Grundlage einer Teilplanreife des Bebauungsplans für den Bereich des Sondergebietes „Einzelhandel“ gem. § 33 BauGB und somit vor dem Hintergrund, dass sowohl die Entwässerung als auch die Erschließung des Gebietes unabhängig von der Erschließung des übrigen Baugebietes erfolgen kann und mithin der Feststellung, dass die durchzuführenden Änderungen am Bebauungsplan sich nicht auf das Sondergebiet bzw. das Vorhaben auswirken.

In der folgenden Tabelle wird nochmal das Verfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“	14.02.2008
Erneuter Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“ mit geändertem Geltungsbereich	18.12.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	30.01.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Unterrichtung und Erörterung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BauGB	07.02.2014.bis 21.02.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB	27.01.2014.bis 28.02.2014
Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens	09.02.2017
Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 8 „Schattenlänge“	31.08.2017
Bekanntmachung der Offenlage	25.09.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	04.10.2017 bis 07.11.2017
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	04.10.2017 bis 07.11.2017
Genehmigung des Lebensmittelvollversorgers auf Grundlage des § 33 BauGB	08.04.2019
Bekanntmachung der erneuten Offenlage	12.11.2020
Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB	20.11.2020 bis 23.12.2020
Satzungsbeschluss	-

### 3.2 Änderungen im Rahmen der erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3

Die grundsätzliche Plankonzeption mit dem vorgesehenen Nutzungsspektrum wird in der vorliegenden Planung nicht verändert. Durch die vorgenommene Aufnahme der Trasse zum Regenrückhaltebecken wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar erweitert, dabei werden jedoch im Wesentlichen die Wirtschaftswege im Bestand gesichert und der geplante Verlauf der Trasse zum Regenrückhaltebecken nachgezeichnet. Die Grundzüge der Planung sind durch die vorgesehenen Änderungen insgesamt daher nicht berührt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans im Rahmen der erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) [2] dargestellt:

- Änderung des Geltungsbereichs zur Aufnahme der von den Baugebieten zu dem geplanten Regenrückhaltebecken führenden Trassen in den Bebauungsplan.
- Änderung der Festsetzungen für das Regenrückhaltebecken: Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlage für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“. Reduzierung der für das Regenrückhaltebecken beanspruchten Flächen um die Flurstücke Gemarkung Dutenhofen, Flur 15, Flurstücke 165/22 und 166/22 und Erweiterung um das Flurstück 19/0.

- Ein zweites Regenrückhaltebecken ist nach Konkretisierung der Entwässerungsplanung nicht mehr erforderlich. Entsprechende Hinweise auf das zweite Regenrückhaltebecken, das ursprünglich im unbeplanten Innenbereich realisiert werden sollte und entsprechend nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst wurde, wurden aus der Begründung entfernt.
- Verlagerung des geplanten Spielplatzes in den westlichen Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung entsprechender Anregungen aus dem Ortsbeirat Münchholzhausen.
- Geringfügige Änderungen des Verlaufs der Erschließungsanlagen u. a. in Anpassung an die konkretisierte Erschließungsplanung durch das Tiefbauamt. In diesem Zuge erfolgte eine Rücknahme der Aufweitung im Straßenverlauf im südwestlichen Teil des Plangebiets. Geplant sind stattdessen verkehrsberuhigende Maßnahmen im Rahmen des konkreten Straßenausbaus. Ferner wurde die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ im Nordosten des Plangebiets um zirka 10 m nach Süden verschoben.
- Änderung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und „Kombinierter Fuß- und Radweg“ in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- / Fahrradweg“, um die grundsätzliche Nutzungsmöglichkeit für Fahrradfahrer planungsrechtlich zu ermöglichen.
- Änderung des am westlichen Rand des Geltungsbereichs festgesetzten Wirtschaftswegs in einen „Fuß- / Fahrradweg“.
- Geringfügige Verkleinerung des „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“
- Konkretisierung der Festsetzung zu Gebäudehöhen:  
„Bei Flach- und Pultdächern wird als Traufhöhe die Oberkante der Dachhaut bzw. die Oberkante des aufgehenden Mauerwerks herangezogen. Bei Gebäuden mit Staffelgeschossen wird als Traufhöhe ebenfalls die Oberkante des aufgehenden Mauerwerks, bzw. die Oberkante der Brüstung des obersten Vollgeschosses herangezogen, wenn das Staffelgeschoss um mind. 1,5 m von der aufgehenden Außenwand zurückversetzt ist.“ Zur Klarstellung wird folgender Satz angefügt: „Andernfalls gilt die Höhenbegrenzung von 8,0 m für die Oberkante der Dachhaut bzw. die Oberkante des aufgehenden Mauerwerks des Staffelgeschosses (auch für den First des Pultdaches).“
- Anpassung der Festsetzungen zum Naturschutzrechtlichen Ausgleich
- Ergänzung eines Gutachtens zur Archäologie. Aufnahme eines Hinweises zu archäologischen Bodenbefunden.
- Überarbeitung des Umweltberichtes
- Überarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags einschl. Darstellung der geplanten CEF-Maßnahmen
- Graphische und formale Anpassungen der Plankarte einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Legende.
- Entsprechende Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan.

#### **4. Analyse der Innenentwicklungspotenziale nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB**

Das BauGB [2] wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. In der sogenannten Innenentwicklungsnovelle ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städ-



tebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

*„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Wetzlar hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Im Jahre 2009 wurde ein Baulückenkataster für das gesamte Stadtgebiet erstellt, in dem sämtliche nach §§ 30 und 34 BauGB sofort bebaubare Grundstücke erfasst wurden. Bebaute Grundstücke, die lediglich Nachverdichtungspotenzial aufweisen, z. B. durch Grundstücksteilung oder eine rückwärtige Bebauung, wurden nicht in das Baulückenkataster aufgenommen, da diese Flächen nicht ohne weiteres verfügbar sind und / oder erschlossen werden können.

In Wetzlar besteht seit längerem eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, der die Stadt Wetzlar nicht gerecht werden kann, da sie nicht über Baugrundstücke in der benötigten Anzahl verfügt. Die Bewerberliste der Stadt Wetzlar weist derzeit 800 Bauplatzinteressenten auf (Stand: November 2020). Der Stadt Wetzlar stehen demgegenüber derzeit keine Grundstücke zum Verkauf zur Verfügung.

Gleichzeitig existieren nach dem Baulückenkataster der Stadt Wetzlar ca. 433 voll erschlossene, aber unbebaute Baugrundstücke, die sich in Privateigentum befinden. Allein in Münchholzhausen existieren derzeit 30 registrierte, vollerschlossene Baulücken in Privatbesitz (Stand: November 2020). Bemühungen, die privaten Baugrundstücke dem Immobilienmarkt zugänglich zu machen, waren bislang nicht erfolgreich, da viele Eigentümer ihre Bauplätze für ihre Nachkommen reservieren oder als Geldanlage betrachten. Es wurden daher weitere Maßnahmen getroffen, wie z. B. das kommunale Förderprogramm „Jung kauft Alt“, um private Altbauten für dem Immobilienmarkt mobilisieren zu können.

Im Bereich der Wohnsiedlungsflächen im Stadtgebiet von Wetzlar gibt es keine größeren Brachflächen mehr, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Kleinere Brach- bzw. Freiflächen befinden sich lediglich in Dalheim, im Westend und im Umfeld der Bahnhofstraße. Im letzten Jahrzehnt wurden viele unterschiedliche Maßnahmen zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen eingeleitet; exemplarisch sind hier zu nennen:

- Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Stadtteil Dalheim: Der dort geltende rechtskräftige Bebauungsplan wurde der aktuellen Nachfrage angepasst, um vorhandene Brachflächen marktorientiert erschließen und veräußern zu können. Weitere Grundstücke sollen 2021 vergeben werden.

- Am Stadthaus am Dom sowie im Bereich der Avignon-Anlage konnten brachliegende und untergenutzte innerstädtische Flächen im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung u. a. zu Wohnnutzungszwecken revitalisiert werden
- Im Bereich Bahnhofstraße wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans und der Änderung des bestehenden Bebauungsplans die Errichtung eines neuen Wohnquartiers an der Lahn ermöglicht, das sich derzeit in der Realisierungsphase befindet.
- Auf der Konversionsfläche der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne im Westend wird derzeit eine ca. 2 ha große Freifläche am Magdalenenhäuser Weg in mehreren Bauabschnitten wohnbaulich entwickelt.
- Im Übergang zwischen dem Baugebiet Rasselberg und der Spilburg sollen zur ehemaligen Spilburg Kaserne gehörende Flächen wohnbaulich entwickelt werden. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.
- Auf dem Grundstück der ehemaligen Ludwig-Erk-Schule entsteht derzeit ein neues Wohnquartier auf Grundlage einer zu diesem Zwecke geänderten Bebauungsplanung.

Ein signifikanter Gebäudeleerstand im Wohnungsbau ist in Wetzlar nicht zu verzeichnen, sodass hier kein wesentliches Potenzial besteht.

Da die vorgenannten Möglichkeiten der Innenentwicklung jedoch nicht ausreichen, um auf die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken adäquat reagieren zu können, ist neben der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen auch die Ausweisung neuer Wohngebiete im Außenbereich erforderlich, um das Oberzentrum Wetzlar im interkommunalen Wettbewerb auch künftig als attraktiven Standort für Wohnen und Arbeiten auszurichten und um Abwanderungen ins Umland zu verhindern.

Aus diesem Grunde wurden im Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar [3] und im Regionalplan Mittelhessen [4] dargestellte potenzielle Wohnbauflächen bzw. Vorranggebiete Siedlung Planung auf Grundlage folgender Kriterien im Rahmen einer Siedlungspotenzialanalyse für Wohnbauflächen geprüft und bewertet:

Verfügbarkeit der Flächen, Marktgängigkeit / Lagegunst, verkehrliche Erschließung/Anbindung, Entwässerung, ÖPNV-Anbindung, Strukturvielfalt, Eingriffserheblichkeit, Schutzwürdigkeit, Bodenfunktionsbewertung, Flächenrecycling / Natürlichkeit, mögliche Belastung mit Kampfmittel, Belastung für umliegende Gebiete, vorhandene Infrastruktur und Versorgung, Verfahrensstand der Bauleitplanung sowie Topographie und Ausrichtung.

Anhand dieser Kriterien wurde folgende Priorisierung der potenziellen Baugebiete vorgenommen, nach der diese in einer zeitlichen Reihenfolge entsprechend der Nachfrage geplant und erschlossen werden sollen:

1. ‚Rasselberg‘, Wetzlar (Anm.: Bereits weitestgehend bebaut),
2. gleichrangig
  - 2a) **‚Schattenlänge I‘, Münchholzhausen** und
  - 2b) ‚Am Rotenberg‘, Hermannstein (Anm.: Bereits in Entwicklung),

3. ‚Blankenfeld II‘, Garbenheim/Wetzlar sowie
4. ‚Rothenberg‘, Garbenheim

Die Siedlungspotenzialanalyse für Wohnbauflächen wurde in den politischen Gremien der Stadt Wetzlar beraten und im Juli 2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar beschlossen [5].

## 5. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

### 5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 [4] weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ aus. Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen umfasst dieser Bereich die zentralörtlichen Standorte für notwendige neue Bauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen Grünflächen. Innerhalb dieser Bereiche soll die Siedlungsentwicklung stattfinden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB [2] ist der Bebauungsplan an die Zielsetzung der Raumordnung angepasst. Nach den Vorgaben des Regionalplanes übernimmt die Stadt Wetzlar im oberzentralen Siedlungsraum eine wichtige Funktion in der Siedlungsentwicklung - Wetzlar ist damit ein bedeutender Siedlungsentwicklungsschwerpunkt in Mittelhessen. Die vorliegende Bauleitplanung wird diesem Auftrag mit der Entwicklung neuer Baugebietsflächen gerecht.



Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 2010

Hinsichtlich der Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel fand am 20.11.2013 ein Abstimmungsgespräch bei der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen statt mit dem Ergebnis, dass der Festsetzung des Sondergebietes für einen Lebensmittelmarkt zugestimmt werden kann, sofern eine Begrenzung der Sortimente Lebensmittel und der Grundversorgung für den täglichen Bedarf auf 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie des Sortimentes Getränke auf 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgenommen wird. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die Begrenzung der Verkaufsflächen wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Regenrückhaltebecken liegt in einem Bereich, der im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen ist und wird überlagert mit der Festsetzung eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft sowie dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Eine Beeinträchtigung regionalplanerischer Ziele besteht schon aufgrund der fehlenden Raumbedeutsamkeit des Regenrückhaltebeckens nicht.

## 5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar [3] ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, als Mischbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

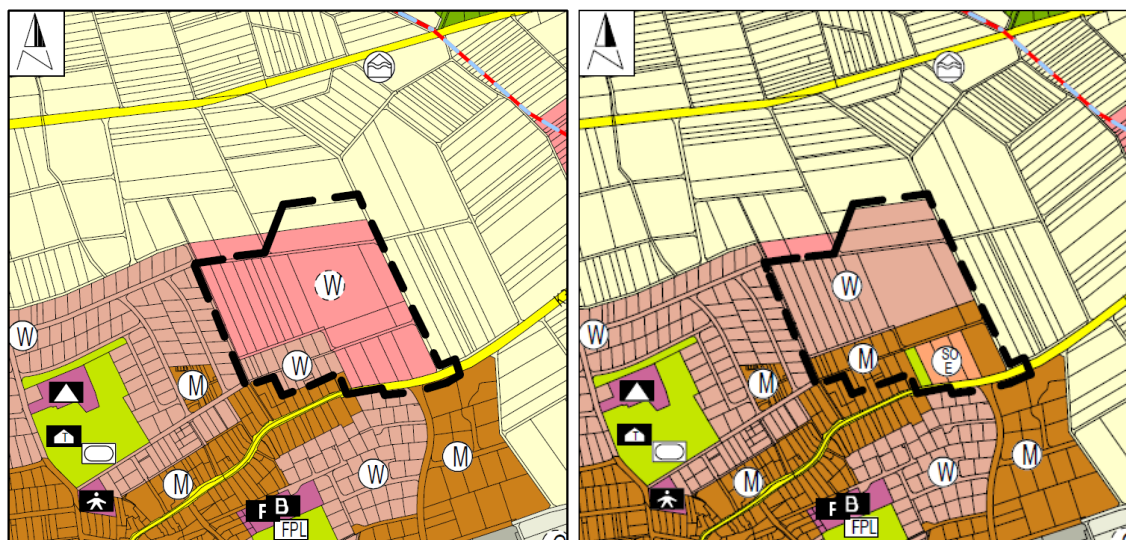


Abb. 5: Darstellung des rechtswirksamen Stands des Flächennutzungsplans und der geplanten Änderung

Das Plangebiet soll künftig als Wohnbaufläche - Bestand und im Süden des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche - Bestand sowie als private Grünfläche dargestellt werden. Des Weiteren soll das für einen Lebensmittelmarkt vorgesehene Grundstück an der Gießener Straße als Sonderbaufläche dargestellt werden. Einen Beschluss zur Einleitung einer Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar in ihrer Sitzung am 14.02.2008 gefasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Offenlage des Planes ist mithin erfolgt. Eine erneute Offenlage der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

## 5.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Für das Gebiet nordöstlich von Münchholzhausen wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Entwicklung von Wohn- und Mischgebieten erstellt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 14. Februar 2008 dieses Konzept als planerische Grundlage für die weitere Entwicklung dieses Bereiches verabschiedet [6]. Zuvor wurde es den wesentlichen Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgestellt und erörtert.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept umfasst zwei Bauabschnitte und erstreckt sich bis zur nördlich gelegenen Landesstraße L 3451. Der vorliegende Bebauungsplan stellt den 1. Bauabschnitt der Wohn- und Mischgebietenentwicklung im Nordosten von Münchholzhausen dar. Die Erschließungsplanung wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens angepasst.



Abb. 6. Städtebauliches Entwicklungskonzept 2008

#### 5.4 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### 5.5 Kampfmittel

Mit dem Schreiben vom 24.02.2014 wird seitens des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen folgende Aussage getroffen:

*„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.“*

Des Weiteren bestehen mehrere Verdachtspunkte, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich, auch dann, wenn sich der Punkt in einem Radius von 15 m außerhalb des Baufeldes befindet.

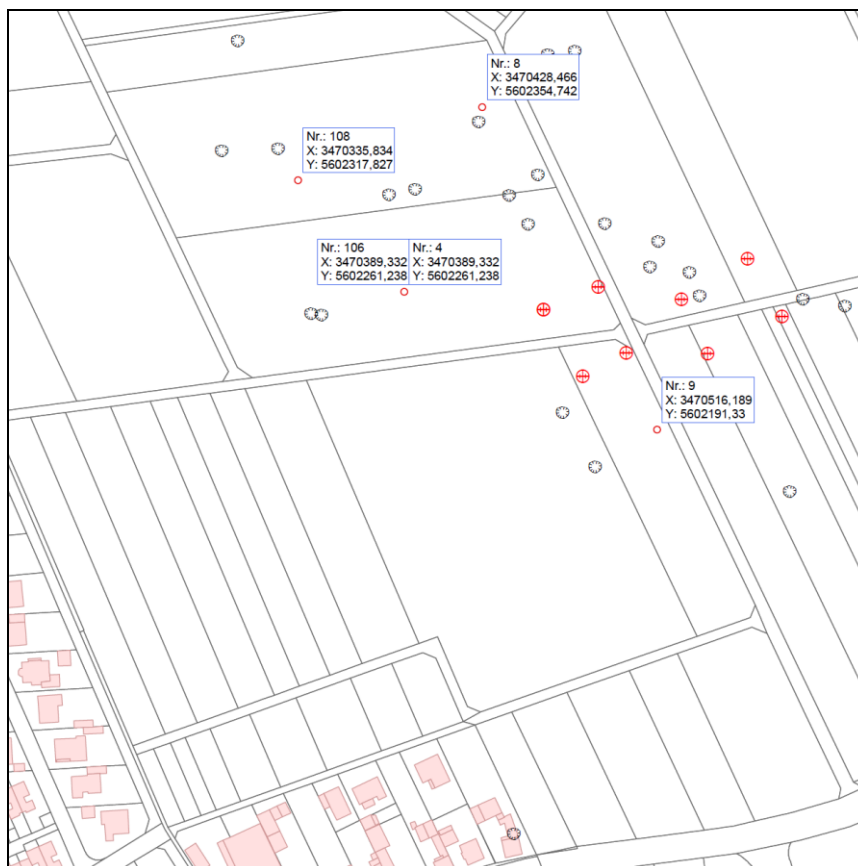


Abb. 7. Kampfmittelvorkommen

Das gesamte Plangebiet einschließlich der Fläche für das Regenrückhaltebecken hat zwischenzeitlich die Gesellschaft für Liegenschaftskonversion GmbH aus Schorffheide auf Kampfmittel hin untersucht. Die Kampfmittelfreiheit wurde bescheinigt (s. Anlage).

## 5.6 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Forstliche Belange werden nach Auskunft des RP Gießen, Obere Forstbehörde nicht berührt. Teile des Geltungsbereichs im Bereich des Regenrückhaltebeckens liegen in dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ [7]. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996, S. 4327ff.) sind zu beachten. Maßnahmen, die den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen, insbesondere Eingriffe wie Erdarbeiten, Gehölzentnahme, Errichtung von Bauwerken etc., bedürfen gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde. Aus diesem Grunde wurde eine Alternativenprüfung vorgenommen.

Als Ergebnis der durchgeführten Alternativenprüfung ergab sich, dass die schließlich ausgewählte Fläche (Gemarkung Dutenhofen, Flur 15, Flst. Nr. 19, 20, 21 und 164/22) auf Grund ihrer Lage und der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung aus umweltplanerischer Sicht am besten für das Regenrückhaltebecken geeignet ist. Die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens im Bereich des Landschaftsschutzgebietes erfolgte im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und mithin der Feststellung, dass eine

Genehmigung im Sinne des § 3 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt werden kann, da der Errichtung des Regenrückhaltebeckens nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan keine unüberwindbaren landschaftsschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen bzw. nicht zu erwarten ist, dass das Vorhaben dem besonderen Schutzzweck der Verordnung zuwider läuft. Die Erteilung der Befreiung erfolgt auf Ebene der konkretisierten Genehmigungsplanung, die an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden ist.

## **5.7 Bergbau**

Das Plangebiet liegt nach Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht in einem Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den dort vorliegenden Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

## **5.8 Archäologische Bodenfunde**

Vom Landesamt für Denkmalpflege wurde in Teilbereichen des Plangebietes eine vorgeschichtliche Siedlung vermutet. Im Gebiet um Münchholzhausen und Lützellinden wurden mehrere hallstattzeitliche Gräberfelder entdeckt und ergraben. Dort wurden bereits mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Die Teilbereiche umfassen die Flurstücke Nr. 138 und 139 tlw. der Flur 2 in der Gemarkung Münchholzhausen.

Im März 2014 wurden die Firma AAB Archäologie René Bräunig + Partner mit magnetischen Prospektionsarbeiten im Gebiet beauftragt. Gegenstand der Untersuchungen [8] war eine Fläche von insgesamt 2,3 ha Größe. Ziel der Arbeiten war es, durch magnetische Messungen Hinweise auf archäologische Bodendenkmale zu gewinnen.

„Als Resultat der geophysikalischen Untersuchung wurde festgestellt: Die Untersuchung zeigt insgesamt 21 Rundstrukturen, die sich mit Resten hallstattzeitlicher Hügelgräber assoziieren lassen. Die Grabanlagen sind weitgehend eingeebnet und zum Teil tiefgründig zerstört. Im nordwestlichen Teil der Fläche liegen wahrscheinlich die am besten erhaltenen Anlagen. Es ist anzunehmen, dass es noch weitere Bestattungen im Untersuchungsgebiet gab, die aber durch intensive landwirtschaftliche Bearbeitung bereits so zerstört sind, dass sie sich nicht mehr mit magnetischen Messungen nachweisen lassen. Die Reste der Grabanlagen liegen wahrscheinlich in Tiefen zwischen 0,5 und 1,5 m.

Nach Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes Hessen sind im Messgebiet jedoch auch einige Bombenrichter anzutreffen [vgl. Kapitel 5.5]. Da diese ähnliche Dimensionen und Anomaliepattern wie die postulierten Grabhügel aufweisen, sind Fehlinterpretationen nicht völlig auszuschließen. Gewissheit über Art und Charakter der interpretierten Strukturen kann nur über direkte Aufschlüsse im Gelände erlangt werden. Die Plausibilität der archäologischen Interpretation kann auch durch Vergleich der Daten mit der Funddichte an der Oberfläche geprüft werden.“ [8]

Mit der geomagnetischen Prospektion der betroffenen Teilfläche des Plangebietes konnten der Verdacht auf eine vorgeschichtliche Siedlung und somit die Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege jedoch nicht vollständig ausgeräumt werden. Ende Juli

bis Mitte Oktober des Jahres 2018 wurde im Auftrag der Stadt Wetzlar durch den Wissenschaftliche Baugrund-Archäologie e. V. eine archäologische Voruntersuchung [9] durchgeführt in Begleitung durch das Landesamt für Denkmalpflege. Mit abschließender Stellungnahme vom 04.10.2018 teilte Hessen Archäologie zu den Untersuchungsergebnissen der archäologischen Voruntersuchung mit, dass hallstattzeitliche Hügelgräber nicht vorliegen würden. Gleichzeitig seien jedoch Siedlungsreste eines eisenzeitlichen Dorfes freigelegt worden. Weitere Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen seien notwendig. Die notwendigen, archäologischen Arbeiten seien mit den anstehenden Erschließungsmaßnahmen zu verknüpfen. Baubegleitend solle im Bereich der Erschließungstrassen nach den Vorgaben eines vor Ort befindlichen Archäologen der Mutterboden abgeschoben werden und die Fläche auf das Vorhandensein von archäologischen Befunden untersucht werden. Erweiterungen des Untersuchungsraums können dabei notwendig werden, sollte eine entsprechende Befundstreuung dies nahelegen. Andererseits werden die Maßnahmen eingestellt, wenn keine Nachweise von Bodendenkmälern erbracht werden. Es wurde ein dementsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Für den Bereich des Sondergebietes teilte Hessen Archäologie mit Schreiben vom 12.12.2017 bereits mit, dass für den Bereich des Sondergebietes Einzelhandel zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung für den geplanten Lebensmittelmarkt folgender Textbaustein aufzunehmen ist: „Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) [10] unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“ Ein entsprechender Textbaustein wurde in die auf Grundlage der Teilplanreife des Bebauungsplanes im Bereich des Sondergebietes erteilte Baugenehmigung aufgenommen. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wurden keine der Bebauung entgegenstehenden Funde gemacht.



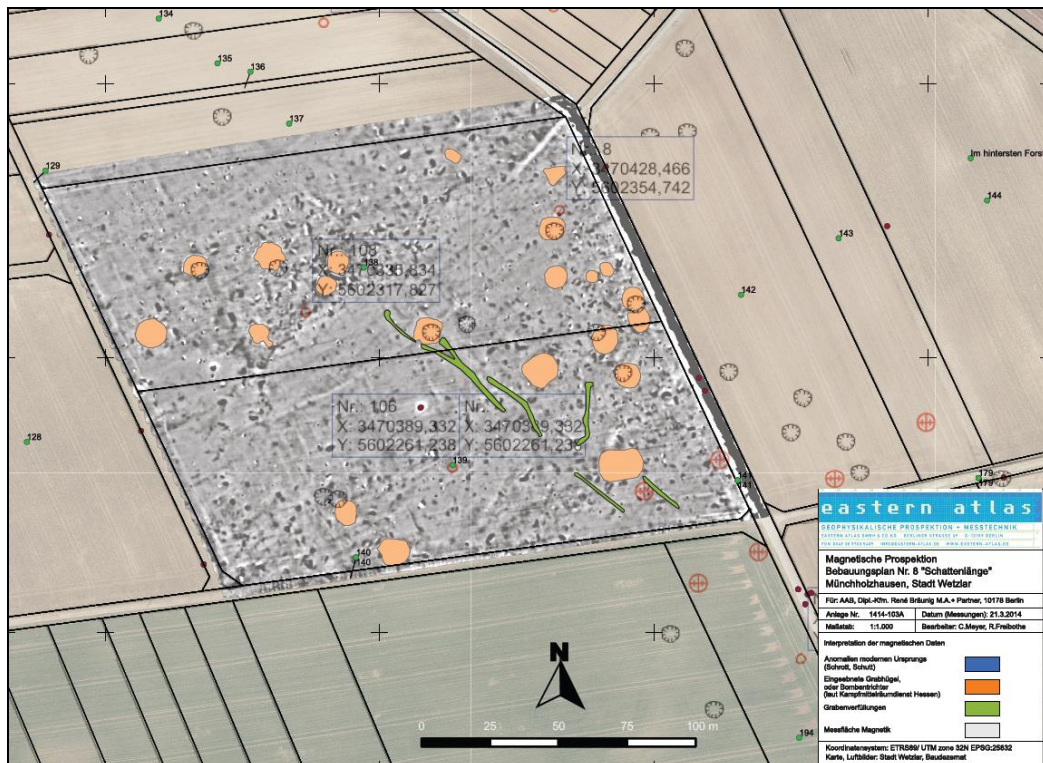


Abb. 8. Prospektionsergebnis mit Überlagerung der Abb. 5

## 6. Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzungen

Im 1. Bauabschnitt ist die Herstellung des Baurechts für insgesamt ca. 96 Baugrundstücke vorgesehen. Es sind ca. 15 Mischgebietsgrundstücke mit Flächen von ca. 530 m<sup>2</sup> bis 1.080 m<sup>2</sup>, ca. 80 Wohnbaugrundstücke mit Flächen von ca. 430 m<sup>2</sup> bis 910 m<sup>2</sup> und ein Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel mit einer Grundstücksfläche von ca. 7.100 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im Zentrum des Plangebietes ist darüber hinaus ein ca. 1.200 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz und im Süden im Übergang vom Mischgebiet zum Sondergebiet ist eine private Grünfläche geplant.

Im Süden des Plangebietes ist die Anordnung von Mischgebieten vorgesehen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der südwestlich des Plangebietes liegende Zimmereibetrieb, der aufgrund der Lärmemissionen keine ausschließlichen Wohnbauflächen in der direkten Nachbarschaft zulässt.

An der Gießener Straße soll mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ der bestehenden Nachfrage nach einem Lebensmittelmarkt nachgekommen werden. Der Stadtteil Münchholzhausen verfügte bisher über keine eigene Lebensmittelversorgung.

Die Sortimente Lebensmittel, Drogerie und Haushaltswaren werden entsprechend der Vorgaben der Regionalplanung auf 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie das Sortiment Getränke auf 350 m<sup>2</sup> beschränkt. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10% der Verkaufsfläche zulässig. Diese Beschränkungen gehen auf Berechnungen des Regie-

rungspräsidiums Gießen zurück, wonach die Stadt Wetzlar, auf das gesamte Stadtgebiet bezogen, durch bestehende Verkaufsflächen für Lebensmittel bereits eine Kaufkraftüberbuchung von 50 % besitzt. Einer Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes in Münchholzhausen stimmt daher das RP Gießen nur zu, wenn der zusätzliche Lebensmittelmarkt ausschließlich zur Deckung einer wohnortnahen Grundversorgung dient und keine überörtlichen Auswirkungen entfaltet. Dies sei bei einer bestehenden Kaufkraft von 4,6 Mio. € für den Stadtteil Münchholzhausen (2.500 EW x 1.833,- €) bei einer Verkaufsfläche von max. 950 m<sup>2</sup> für Lebensmittel und 350 m<sup>2</sup> für Getränke gegeben, da sich rein rechnerisch der unterstellte Marktumsatz aus der Kaufkraft vor Ort generieren könne. Nennenswerte Auswirkungen auf andere Zentren könnten so ausgeschlossen werden. Insofern wird eine entsprechende Beschränkung der Verkaufsflächen für die Sortimente im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) [11] fest, dass folgende allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind:

- Im WA sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gastronomie unzulässig. Gerade die beiden letztgenannten Nutzungen Verwaltung und Gastronomie sollen mit ihren zentrenergänzenden Funktionen vorzugsweise im Ortskern von Münchholzhausen oder in den Mischgebieten entlang der Hauptverkehrsstraßen angesiedelt werden.
- Tankstellen sollen aufgrund des nutzungsbedingten Verkehrsaufkommens zu allen Tages- und Nachtzeiten sowohl im Wohngebiet als auch im Mischgebiet gänzlich ausgeschlossen werden.
- Im MI sind die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 8 allgemein und nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. Grundlage für diese Festsetzung ist das am 19.05.2016 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wetzlar [12], wonach zusätzliche Vergnügungsstätten neben den Kerngebieten nur noch in den Gewerbegebieten Dillfeld, Hörnsheimer Eck und Eiserne Hand angesiedelt werden sollen.

Werbeanlagen sind im Mischgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig, um das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand von Münchholzhausen nicht zusätzlich mit Fremdwerbung zu belasten.

Einzelhandel ist nur noch ausnahmsweise in Ergänzung zum festgesetzten Sondergebiet in Form von Nachbarschaftsläden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer max. Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig. Hier sind insbesondere ergänzende Nahversorgungsflächen der Grundversorgung wie z. B. kleinere Drogeriemärkte, Zeitschriften- und Tabakwaren, Obst- und Gemüseläden, internationale Lebensmittelspezialitäten, Tiernahrung oder Schnittblumen erfasst. Innenstadt- bzw. zentrenrelevante Sortimente im Sinne des im Mai 2019 beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Wetzlar [13] sind unzulässig.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Als Maß der baulichen Nutzung werden für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie max. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffern ermöglichen zum einen eine ausreichende Bebauung für eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung, zum anderen soll mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,6 eine allzu stark verdichtete Bebauung verhindert werden. Bei dem Stadtteil Münchholzhausen handelt es sich um einen Ortsteil, der trotz aller Tendenzen zur Verstädterung eine kleinteilige, im Zentrum gar dörfliche Struktur aufweist. Diese soll nicht durch eine zu hohe Verdichtung bzw. durch zu groß dimensionierten Geschosswohnungsbau zerstört werden. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist. Es soll eine zu starke Verdichtung am Ortsrand von Münchholzhausen verhindert werden, die der Struktur des Ortsteiles und der Umgebungsbebauung entgegensteht.

Um wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet zu entwickeln, wird hier eine geringfügig höhere Ausnutzung der Baugrundstücke festgesetzt. Die festgesetzte GRZ beträgt 0,5, die festgesetzte GFZ beträgt 0,7, zulässig sind zwei Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise.

Im Sondergebiet „Einzelhandel“ werden eine GRZ von 0,7 sowie ein Vollgeschoss festgesetzt. Es wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, das heißt, es ist ein Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig, die nach der Hessischen Bauordnung erforderlichen Grenzabstände zu den Nachbargrenzen sind jedoch einzuhalten. Des Weiteren wird festgesetzt, dass im Sondergebiet, abweichend von der Regelung in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO, die GRZ durch Stellplätze höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur höchstens bis zu einer GRZ 0,8 zulässig. Die Festsetzung soll es dem Einzelhandelsbetrieb ermöglichen, eine für einen wirtschaftlichen Betrieb ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück realisieren zu können. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wird u. a. auch für das Sondergebiet in Punkt 2.1 festgesetzt, dass die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten sind. Durch die Festsetzung einer 1.450 m<sup>2</sup> großen privaten Grünfläche westlich des Sondergebietes wird darüber hinaus die Versiegelung im Plangebiet im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt weiter begrenzt.

Im Wohn- und im Mischgebiet werden max. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Hierbei wird festgelegt, dass der Vollgeschoss- / Nichtvollgeschossnachweis des Kellergeschosses auf das natürliche Gelände sowie das abgegrabene Gelände nachzuweisen ist. Hiermit werden Manipulationen des Vollgeschossnachweises durch Geländeänderungen vermieden.

Als weitere wesentliche Festsetzung zur harmonischen Eingliederung der Neubebauung in die bereits vorhandene Baustruktur des Ortes werden Höhenbegrenzungen vor-

genommen. Im WA und im Mi beträgt die max. zulässige Traufhöhe 8,0 m und die zulässige max. Firsthöhe 11,0 m über dem natürlichen bzw. dem abgegrabenen Gelände, gemessen. An allen Punkten der Fassaden sind die maximal zulässigen Höhen einzuhalten. Auch der Höhennachweis wird aus den oben genannten Gründen der Verhinderung einer Manipulation durch Geländeänderungen auf das natürliche bzw. das abgegrabene Gelände bezogen. Bei Gebäuden mit einseitig oder flach geneigten Dachflächen (Staffelgeschosse) wird die Oberkante des Obergeschosses bzw. der Brüstung als Traufhöhe anerkannt, wenn die Außenwände das Staffelgeschoss um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. So kann eine Staffelung erzeugt werden, die zur Vermeidung von mit dem Landschaftsbild unverträglichen Fassadenhöhen beiträgt. Diese Regelung kommt jedoch nur bei eingeschossigen Gebäuden zum Tragen. Zweigeschossige Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet dürfen keine weiteren Dach- oder Staffelgeschosse mit Aufenthaltsqualitäten oder Wohnraum errichten. Diese sind als unzulässig festgesetzt (siehe Textfestsetzung Nr. 1.4) bzw. Räume oberhalb von zwei Vollgeschossen dürfen nur noch als Dach- bzw. Kriechböden ausgebaut und genutzt werden. Bezugnehmend auf die Rechtsgrundlage des § 2 Abs. 4 Hessische Bauordnung sind daher bei zweigeschossiger Bauweise nur noch Dachböden mit lichter Raumhöhe unter 2,30 m zulässig.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Baugebieten erfolgt mit einem gängigen Abstand von 3 m zu öffentlichen Flächen und den Straßenverkehrsflächen in Form einer flächenhaften Ausweisung, um den Bauherren größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung Ihrer Grundstücke einzuräumen. Entlang der zentralen Erschließungsstraße durch das Plangebiet wird die Baugrenze in einem Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der größere Abstand wird u. a. mit Blick auf eine perspektivische Fortführung der Straße und eine potenzielle Anbindung an die Landesstraße L3451 im Rahmen eines zweiten Bauabschnittes gewählt. Neben dem städtebaulichen Ziel, eine großzügige, nicht zu enge Bebauung entlang der zentralen Erschließungsstraße zu gewährleisten, soll durch einen größeren Abstand der Bebauung zur Straße, mit Blick auf dessen perspektivische Verbindungsfunktion und den damit potenziell steigendem Verkehrslärm, zukünftigen Immissionsschutzkonflikten vorgebeugt werden.

### **6.3 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die K 355 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet ist durch die Lokalbuslinie 11 (Wetzlar-Gießen) mit der Haltestelle ‚Stockwiese‘ an der Gießener Straße an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Im Rahmen des Umbaus des Knotenpunktes Gießener Straße/Stockwiese zu einem Kreisverkehrsplatz wird die Haltestelle, die sich derzeit auf Höhe der Gießener Straße 3 bis 5 befindet, in Richtung Sondergebiet „Einzelhandel“ verschoben. In diesem Zuge wird auch eine fußläufige Verbindung der Gießener Straße zum Lebensmittelmarkt angelegt.

Der Verkehrsknoten im Anschluss an die K 355 (Gießener Straße) soll als Kreisverkehrsplatz ausgebaut werden, wodurch eine Minderung der Verkehrsgeschwindigkeiten im Ortseingangsbereich zu erwarten ist. Die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) wurde bereits hinter dem geplanten Kreisverkehrsplatz auf die Höhe des Wirtschaftsweges östlich des

Mischgebietes am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt. In diesem Zusammenhang wurde auch der Standort der Ortstafel verschoben.

Mit der Ausweisung des Baugebietes in Münchholzhausen wird sich das Verkehrsaufkommen im Ortsteil verstärken. Daher wurde eine Verkehrsuntersuchung von Heinz + Feier, Wiesbaden [14] erstellt, welche das durch die neuen Baugebiete erzeugte Verkehrsaufkommen abschätzt. Die Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsaufkommen erfolgte getrennt nach erstem und zweitem Bauabschnitt sowie für das geplante Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord in drei Ausbaustufen:

- Ausbaustufe 1  
1. Bauabschnitt Schattenlänge
- Ausbaustufe 2  
1. und 2. Bauabschnitt Schattenlänge
- Ausbaustufe 3  
1. und 2. Bauabschnitt Schattenlänge, sowie zusätzlich das Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord

Des Weiteren wird in der Verkehrsuntersuchung die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Gießener Straße / Stockwiese und L 3451 / K 356 überprüft.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorliegende Planung ein zusätzliches Kfz-Aufkommen von 2.760 Fahrten/Werktag entsteht, davon entfallen auf das Sondergebiet „Einzelhandel“ 1.370 Kfz/Tag, auf das Wohngebiet 828 Kfz/Tag und auf das Mischgebiet 562 Kfz/Tag.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben für den 1. Bauabschnitt des Baugebietes „Schattenlänge“ für den geplanten Kreisverkehr am Knotenpunkt Gießener Straße / Stockwiese am Vormittag und Nachmittag für alle Verkehrsströme die Qualitätsstufe A und somit eine sehr gute Verkehrsqualität. Am Knotenpunkt L 3451 / K 356 ergeben die Berechnungen die Qualitätsstufe C für den Linkseinbieger von der K 356 in die L 3451 für beide Spitzenstunden. Die übrigen Verkehrsströme erreichen Qualitätsstufe A.

Die Berechnungen ergeben beim 1. und 2. Bauabschnitt und dem Anschluss an die L 3451 für den geplanten Kreisverkehr am Knotenpunkt Gießener Straße / Stockwiese ebenfalls während beider Spitzenstunden für alle Verkehrsströme die Qualitätsstufe A. Am Knotenpunkt L 3451 / K 356 ergeben die Berechnungen die Qualitätsstufe D für den Linkseinbieger von der K 356 in die L 3451 für beide Spitzenstunden. Die übrigen Verkehrsströme erreichen wie in Ausbaustufe 1 die Qualitätsstufe A.

Für die Ausbaustufe 3 wird die Leistungs- und Funktionsfähigkeit nur für den Knotenpunkt Gießener Straße / Stockwiese überprüft. Die Berechnungen ergeben für den geplanten Kreisverkehr wie zuvor während beider Spitzenstunden für alle Verkehrsströme die Qualitätsstufe A.

Die Überprüfung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit für den am Knotenpunkt Gießener Straße / Stockwiese geplanten Kreisverkehr ergibt, dass der zusätzliche Verkehr, der durch die geplanten Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schattenlänge“ liegenden Grundstücksflächen erzeugt wird, problemlos abgewickelt werden kann. Am Knotenpunkt L 3451 / K 356 lassen die Berechnungen für die 1. und

2. Ausbaustufe ebenfalls eine ausreichend leistungsfähige Verkehrsabwicklung erwarten. Es ist jedoch erkennbar, dass sich für den Linkseinbieger aus der K 356 in die L 3451 aufgrund der gestiegenen Verkehrsbelastungen längere Wartezeiten ergeben. In Ausbaustufe 2 erreicht dieser Qualitätsstufe D, was einer noch ausreichenden Verkehrsqualität entspricht. Bei einem weiteren Anstieg der Verkehrsbelastungen könnte es hier somit notwendig werden, den Knotenpunkt zu signalisieren oder insgesamt umzubauen. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes für die 3. Ausbaustufe war nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Hessen Mobil prüft aktuell, u. a. im Kontext des Ausbaus der A 45 auf sechs Fahrstreifen, eine Umgestaltung der Knotenpunkte im Bereich der Anschlussstelle Wetzlar Süd. In diesem Rahmen werden unabhängig vom vorliegenden Bauleitplanverfahren Untersuchungen zur Umgestaltung des Knotenpunktes L 3451 / K 356 vorgenommen, bei denen auch die geplanten Baugebiete im Sinne der o. g. drei Ausbaustufen Berücksichtigung finden.

#### **6.4 Innere Erschließung**

Eine künftige Verbindungsspanne zwischen der K 355 und der nördlich von Münchholzhäusern gelegenen Landesstraße L 3451 soll das Rückgrat der Erschließung bilden. Im 1. Bauabschnitt wird diese Hupterschließungsstraße in eine Wendeanlage münden. Im Zuge der Erschließung eines weiteren Bauabschnittes in nördliche Richtung wird diese wieder zurückgebaut. Die Hupterschließungsstraße wird einen Querschnitt von 12,0 m erhalten. Neben einem größeren Straßenquerschnitt für den Begegnungsfall Lkw / Lkw bietet der Querschnitt zusätzlichen Raum für einen einseitigen Parkstreifen. Im Zuge der Ausbauplanung wird geprüft, ob die Lage der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen die Pflanzung einzelner straßenbegleitenden Bäume auf dem Parkstreifen ermöglicht.

Zwei zusätzliche Stichstraßen im Norden und im Osten des Plangebietes sichern eine künftige weitere Siedlungsentwicklung in nördliche und in östliche Richtung.

Eine im Südwesten des Plangebietes von der Hupterschließungsstraße ausgehende 9,0 m breite Straße erschließt das Mischgebiet und die angrenzende Bestandsbebauung mit der bestehenden Schreinerei und der Tischlerei. Die Ausbaubreite von 6,0 m für die Fahrbahn ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit. Des Weiteren ist ein beidseitiger Gehweg von je 1,5 m geplant. Das Mischgebiet wird durch eine separate Straße erschlossen, die in einer Wendeanlage mündet.

Auf eine zusätzliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Weingartenstraße oder die Hohe Straße wird im 1. Bauabschnitt verzichtet.

Die Bauflächen beidseitig der Hupterschließungsstraße werden durch ein ringförmiges Straßensystem erschlossen. Die Anliegerstraßen werden einen Querschnitt von 8,0 m erhalten, was die Herstellung von beidseitigen Gehwegen ermöglicht.

Eine fußläufige Verbindung in das westlich angrenzende Siedlungsgebiet und in den Außenbereich ist über separate Fußwege bzw. Wirtschaftswege gesichert, in denen z. T. zugleich Leitungen zur Entwässerung des Gebietes geführt werden. Der bestehende Weg an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird ebenfalls als Fuß- und Radweg festgesetzt. Der bestehende Weg am nördlichen Rand des Plangebietes wird als Wirtschaftsweg festgesetzt, um die Erreichbarkeit und Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sicherzustellen. Das Baugebiet selbst wird durch ein Fuß- und Radwegenetz durchzogen.

Die geplanten Ausbaubreiten der Straßen setzen sich wie folgt zusammen:

- **Haupterschließungsstraße:**  
2 x 1,75 m Gehweg + 1 x 2,0 m Parkstreifen + 6,5 m Fahrbahn (6,0 m Fahrstreifenbreite + je 0,25 m Rinne) = 12,0 m
- **Mischgebietsstraße:**  
2 x 1,5 m Gehweg + 6,0 m Fahrbahn (5,5 m Fahrstreifenbreite + je 0,25 m Rinne) = 9,0 m
- **Anliegerstraßen:**  
2 x 1,5 m Gehweg (auch niveaugleicher Ausbau möglich) + 5,0 m Fahrbahn (4,5 m Fahrstreifenbreite + je 0,25 m Rinne) = 8,0 m
- **Fuß-/Fahrradwege:**  
4,0 m und 5,0 m breite Fuß- und Radwege

## **6.5 Infrastruktur/Ver- und Entsorgung**

### **6.5.1 Technische Infrastruktur**

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebiets kann grundsätzlich hergestellt werden. Auch die Errichtung eines Nahwärmenetz ist prinzipiell möglich [s. Kapitel 6.5.3]. Die Wasserversorgung ist voraussichtlich, vor allem für die höher liegenden Bereiche, zu ergänzen. Dies ist auch für den Bestand von Vorteil, da der Wasserdruck in der Hohen Straße schon jetzt nicht immer optimal ist. Vom Hochbehälter Stoppelberg 1 muss eine neue, ca. 600 m lange Leitung entlang des westlichen Siedlungsrandes von Münchholzhäusern verlegt werden.

Die Kapazitäten des Kanalsystems zur Entwässerung in Münchholzhäusern sind begrenzt. Eine Studie des Ingenieurbüros Oerter Ingenieure, Siegen, vom 05.02.2014 zur Entwässerung der geplanten Baugebiete in Münchholzhäusern (einschl. 2. Bauabschnitt „Schattenlänge“ und dem Gewerbegebiet Münchholzhäusen Nord) sieht daher die Einrichtung einer Trennkanalisation vor. Die Ableitung des Schmutzwassers kann an die vorhandene Mischwasserkanalisation des Ortsnetzes Münchholzhäusen erfolgen. Für Teile des geplanten Gewerbegebietes „Münchholzhäusen Nord“, das sich nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet, ist der Schmutzwasseranschluss auf Grund der Topografie an das Ortsnetz Dutenhofen angedacht.

Um das Gewässer „Welschbach“ nicht weiter zu belasten und eventuelle Hochwassergefahren zu verhindern, ist eine direkte, ungedrosselte Ableitung des Regenwassers nicht möglich. Hierzu ist für das Baugebiet „Schattenlänge“ ein Regenrückhaltebecken (RR) in direkter Nähe des Welschbachs vorgesehen, südöstlich der Ortslage auf den Grundstücken Gemarkung Dutenhofen, Flur 15, Flurstücke Nr. 19, 20, 21 und 164/22. Das RR-Becken ist als naturnahes Erdbecken anzulegen und umfasst eine Dauereinstaufläche. Die Trassenführung von den Baugebieten bis zum Regenrückhaltebecken verläuft über bestehende Straßen und Wirtschaftswege.

Der Bereich des Regenrückhaltebeckens wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ festgesetzt. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird die Fläche größtenteils überlagert mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Ziel ist die Entwicklung einer Extensiven Grünlandnutzung in den das Regenrückhaltebecken umgebenden Flächen sowie die Entwicklung eines 10,00 m breiten Ufersaumes mit standortgerechten Gehölzen sowie eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens selbst. Es handelt sich insgesamt um eingriffsminimierende Maßnahmen.

Die Festsetzung eines zu entwickelnden 10,00 m breiten Ufersaumes erfolgt mit Blick auf die Lage der Versorgungsfläche im Bereich des im Sinne des § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) [15] bestehenden 10,00 m breiten Gewässerrandstreifens zum Welschbach. Die bauliche Anlage des Regenrückhaltebeckens selbst ist daher außerhalb dieses Bereiches zu errichten. Das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 2 S. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) [16] wird nicht tangiert. Der Bereich des Welschbaches befindet sich zudem im Maßnahmenprogramm 2015-2021 zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen (HMUKLV 2015), das hier u. a. die Maßnahme 69452 "Entwicklung naturnaher Strukturen am Welschbach, Straßendurchlass L 3451 bis Ortslage Münchholzhausen" vorschreibt. Die konkrete Ausgestaltung des Uferstrandstreifens ist daher in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf der Genehmigungsebene auf Grundlage konkretisierter Planungen zu bestimmen.

Auch im Rahmen der erforderlichen Genehmigung des Regenwasserrückhaltebeckens gem. § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung (aufgrund dessen Lage im Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill) können weitere Nebenbestimmungen erfolgen, die über die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft hinausgehen. Diese sind auf der Genehmigungsebene unter Einbeziehung der betroffenen Fachbehörden zu eruiieren.

Das geplante Sondergebiet entwässert in die vorhandene Mischwasserkanalisation. Zur Entlastung der Mischwasserkanalisation wird für das Sondergebiet die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Fassungsvermögen von 50 m<sup>3</sup> festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich ein 20kV-Kabel der enwag, welches das Plangebiet in der Wegeparzelle Flurstück 140 in Ost-Westrichtung durchquert. Ab dem geplanten Fußweg an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze muss das Kabel im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den Straßenraum bis zum östlichen Geltungsbereichsgrenze umverlegt werden. Betroffen ist eine ca. 180 m lange Leitungstrasse, sie ist im Bebauungsplan festgesetzt.

## **6.5.2 Soziale Infrastruktur**

In Münchholzhausen befinden sich eine Kindertagesstätte in der Weingartenstraße im Bereich des alten Ortskerns in Nähe zur Grundschule Münchholzhausen und der Sporthalle in der Schulstraße. Eine weitere Kindertagesstätte befindet sich am südwestlichen Ortsrand des benachbarten Stadtteils Dutenhofen in der Goethestraße. In nicht mehr unmittelbarer Nähe zum Baugebiet befindet sich zudem am nord-östlichen Rand des Stadtteils Dutenhofen in der Wingertenstraße eine weitere Einrichtung. Im Rahmen des Ausbauplans für die Kindertagesbetreuung wurden in den drei oben genannten Kindertagesstätten in Kenntnis der Planungen der neuen Wohngebiete „Am Johannisacker“ und „Schattenlänge“ ca. 50 zusätzliche Plätze eingerichtet. Es werden



daher im Plangebiet keine Gemeinbedarfsflächen zur Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert. Gleichwohl ist die Errichtung von Kindertagesstätten in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten zulässig.

Im Ortskern von Münchholzhausen und damit in fußläufiger Erreichbarkeit befindet sich ferner ein Bürgerhaus in der Wittgensteinstraße sowie die Evangelische Kirchengemeinde Dutenhofen / Münchholzhausen. Die Einrichtung weiterer gebietstypischer Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist im Plangebiet im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete allgemein zulässig.

### **6.5.3 Erneuerbare Energien**

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden wurde das Baugesetzbuch [2] unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung ergänzt. Insbesondere fand der Klimaschutz und die Klimaanpassung Einzug in die in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Planungsgrundsätze. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Die Ausrichtung, Größe und Zuschnitt der geplanten Grundstücke ermöglicht grundsätzlich den Einsatz von Photovoltaik und Solaranlagen, die auch ausdrücklich als zulässig festgesetzt sind.

Es wird geprüft, ob die Wärmeversorgung über ein herzustellendes Blockheizkraftwerk und damit im Sinne einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie über ein dezentrales Nahwärmenetz erfolgen kann. Eine Verortung im Bereich der Mischgebiete ist technisch möglich. Auch die planungsrechtliche Zulässigkeit einer entsprechenden Anlage in den festgesetzten Mischgebieten ist gegeben. Da die Grundstücke im Plangebiet sich in städtischer Hand befinden, kann ein entsprechendes städtisches Grundstück im Rahmen der Grundstücksvergabe zur Verfügung gestellt werden. Konkrete Festsetzungen im B-Plan sind hierfür nicht erforderlich.

### **6.5.4 Löschwasserversorgung**

Gemäß Arbeitsblatt W405 ist für das Mischgebiet und das Sondergebiet eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden und für das Wohngebiet eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen.

Mit dem im Bereich der Gießener Straße und der Forststraße befindlichen Unterflurhydranten stehen 93 m<sup>3</sup>/h zu Verfügung. Ein entsprechendes Prüfprotokoll wurde seitens der enwag vorgelegt (Stand: 14.05.2018). Ein Umbau des Unterflurhydranten in einen Überflurhydranten zur Sicherung der erforderlichen Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h im unteren Bereich des Baugebietes ist somit nicht zwingend erforderlich. Das Amt für Brandschutz hat diese Auffassung bestätigt.

Die Löschwasserversorgung ist daher mit den zur Verfügung stehenden 93 m<sup>3</sup>/h auch im unteren Bereich des Baugebietes als ausreichend und gesichert anzusehen.

## 6.6 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden faunistische Erhebungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist insbesondere zu dem Ergebnis gekommen, dass Art spezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) [17] für Feldlerche und Rebhuhn erforderlich sind. Der notwendige Ausgleich für den Verlust von Bruthabitaten für Feldlerche und Rebhuhn soll in Form zusammenhängender, in ihrer Gesamtheit extensiv bewirtschafteter Ackerflächen in der Gemarkung Münchholzhausen verwirklicht werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch vertragliche Sicherung mit dem für die Bewirtschaftung der Grundstücke verantwortlichen Landwirt und Eigentümer durch die Eintragung von Baulasten auf den entsprechenden Grundstücken gewährleistet. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme im Bereich Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, Flurstücke 237, 238, 239, 240 und 256 (teilweise) ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

## 6.7 Umweltbelange und Bodenschutz

Durch die vorliegende Planung werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die durch die geplante Ausweisung des Baugebietes künftig der Landwirtschaft entzogen werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen konnte im Rahmen der Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) in Kapitel 4 begründet werden. Demnach wird der geplanten Ausweisung eines bedarfsorientierten Wohn- und Mischgebietes gegenüber einer rein landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs (beachte Vorsorgewerte),
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,

- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Die verbleibenden nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden im Rahmen der Eingriffsregelung (s. Kapitel 6.8) schutzgüterübergreifend ausgeglichen.

## 6.8 Grünordnerische Festsetzungen und Zuordnung

Gemäß § 1 a BauGB [2] sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen. Neben dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ist die Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die konkrete Berücksichtigung der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7 BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die konkurrierenden Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen:

- Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaftsbild / natürliche Erholungseignung und Kultur- / Sachgüter
- Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Förderung und Stärkung des Oberzentrums Wetzlar als Wohnstandort im Ordnungsraum
- Förderung und Stärkung des Oberzentrums Wetzlar als Wirtschaftsstandort auch für kleinständige Unternehmen, Freiberufler und Handwerksbetriebe
- Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Zur Vermeidung und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Zwischen dem bestehenden Mischgebiet entlang der Gießener Straße und dem geplanten Supermarkt wird eine private Grünfläche festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zwischen den Nutzungen zu erreichen. Der Betrieb eines Supermarktes ist in der Regel mit Störungen für die Wohnbevölkerung verbunden, z. B. durch Anlieferung, Kundenverkehr, Lüftungsanlagen, sodass die Festsetzung einer privaten Grünfläche auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht städtebaulich zur Konfliktvermeidung beiträgt.

Auf den Privatgrundstücken sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen, die zur Durchgrünung des Plangebietes und somit auch Eingriffsminimierung beitragen. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf das Kleinklima zu befürchten, hierzu tragen auch die grünordnerischen Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grundstücksfreiflächen mit Bäumen und Sträuchern bei.

Einzig bei dem Supermarkt ist durch den hohen Stellplatzbedarf mit einer größeren Versiegelungsfläche zu rechnen, die sich insbesondere in den Sommermonaten aufheizen kann. Um diesem entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass pro 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Hierdurch wird eine Durchgrünung der Parkplatzfläche erreicht.

Insgesamt werden durch diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, insgesamt nicht vollständig ausgeglichen. Es sind weitere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig.

Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 1.196.249 Biotopwertpunkten, der teilweise über die artenschutzrechtlich bedingten Kompensationsmaßnahmen abgedeckt wird. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 701.609 Biotopwertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Wetzlar ausgeglichen. Hierzu erfolgt eine Zuordnung zu der Maßnahme „Entwicklung von Auwald, Grünland und Feuchtlebensräumen in der Lahnaue in Garbenheim“. Eine Zuordnung des Sondergebietes zu dieser Maßnahme ist bereits erfolgt.

Die Zuordnung wird daher wie folgt in die textlichen Festsetzungen übernommen:  
„Die Eingriffe in Natur und Landschaft und somit auch die verbleibenden nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden im Rahmen der Eingriffsregelung im Sinne eines schutzgutübergreifenden Ausgleichs durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Kompensation über die Aufwertung des Biotopwertes auf den für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Feldlerche und das Rebhuhn vorgesehenen Flächen in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, Flurstücke 237, 238, 239, 240 und 256 (teilweise) im Zuge der hier vorgesehenen vorlaufend funktionsfähig herzustellenden Maßnahmen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über vertragliche Regelungen sowie die Eintragung von Baulasten.
- Das verbleibende Kompensationsdefizit von 701.609 Biotopwertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Wetzlar durch Zuordnung zur Maßnahme „Entwicklung von Auwald, Grünland und Feuchtlebensräumen in der Lahnaue in Garbenheim“ ausgeglichen.“

## **6.9 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in gestalterischer Hinsicht in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Dies betrifft insbesondere die Dachlandschaft, bezogen auf die Dachformen, aber auch Dachfarben. Daher wird festgesetzt, dass Dacheindeckungen in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit zu halten sind. Dies sind die in Münchholzhausen vorzufindenden Dachdeckungen, die den herkömmlichen Baumaterialien für Dachdeckungen, Dachziegel und Schiefer entsprechen. Aufgrund der sehr starken Reflektionen bei Sonneneinstrahlungen sind glacierte Dacheindeckungen unzulässig. Diese Reflektionen beeinträchtigen das Landschaftsbild und sind rücksichtslos gegenüber der betroffenen Nachbarschaft. Die Festsetzung soll somit vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und somit des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünsch-

te Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Von daher wird die Höhe der Einfriedung im Wohngebiet auf 1,5 m begrenzt. Dies ermöglicht zum einen eine ausreichende Abschirmung des Eigentums vor unerwünschtem Betreten und zum anderen einen freien Blick in die umgebende Gartenlandschaft. Im Mischgebiet werden zum Schutz der gewerblichen Anlagen vor Einbruch und Diebstahl Einfriedungen bis 2,0 m zugelassen. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

In Terrassen- oder Sitzbereichen wird darüber hinaus zur Wahrung der Privatsphäre festgesetzt, dass auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein seitlicher Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,30 m und einer Länge von 5 m ab der gartenseitigen Gebäudekante zulässig ist.

## 7. Flächenbilanz

Tabelle:

Nutzungen	Flächengröße	Anteil
<b>Baugebiete</b>	<b>75.033 m<sup>2</sup></b>	<b>72 %</b>
Wohngebiete	47.854 m <sup>2</sup>	46 %
Mischgebiete	11.627 m <sup>2</sup>	11 %
Sondergebiet	7.125 m <sup>2</sup>	7 %
Versorgungsfläche	8.427 m <sup>2</sup>	8 %
<b>Grünflächen</b>	<b>3.873 m<sup>2</sup></b>	<b>4 %</b>
Grünfläche „Spielplatz“	1.237 m <sup>2</sup>	1 %
Grünflächen öffentlich	1.204 m <sup>2</sup>	1 %
Grünfläche privat	1.432 m <sup>2</sup>	1 %
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>25.015 m<sup>2</sup></b>	<b>24 %</b>
außerhalb Ausbauplanung	998 m <sup>2</sup>	1 %
Innere Erschließung und Kreisverkehr	18.623 m <sup>2</sup>	18 %
Wirtschaftswege	3.525 m <sup>2</sup>	4 %
Fußwege, Rad-/Fußwege, Verkehrsberuhigter Bereich	1.869 m <sup>2</sup>	2 %
<b>Gesamt</b>	<b>103.921 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 8. Kosten

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden auf Grundlage der dem Tiefbauamt vorliegenden Ausbauplanung überschlägig wie folgt geschätzt:

- Straßenbau inkl. Baunebenkosten = 7,0 Mio € (brutto)
- Kanalbau inkl. Baunebenkosten = 4,8 Mio € (brutto)

Hinzu kommen überschlägig ermittelt:

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 701.609 Ökopunkte x 0,52 € = ca. 364.837,- €

- Öffentlichen Grünfläche Spielplatz  $1.237 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ €/m}^2 = 136.070,- \text{ € netto}$

Die Kosten für die Entwässerung ist gemäß der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wetzlar vom 08.03.1990 (Stand: Änderungssatzung vom 16.06.1992) zu 90 % umlegbar.

Die Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen wurden auf der Grundlage der Angaben des Tiefbauamtes der Stadt Wetzlar ermittelt. Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen sowohl für die äußere als auch für die innere Erschließung sowie die Fußwege und kombinierten Fuß- und Radwege sind gemäß der Erschließungsbeitragssatzung zu 90 % umlegbar. Nicht umlegbar sind die Wirtschaftswege.

Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zu 100 % über die Satzung der Stadt Wetzlar über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB [2] umgelegt.

## **9. Bodenordnung**

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern eine Neuordnung der Grundstücke im Plangebiet. Hierbei müssen nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung entsprechend der Planvorgabe zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Der Bebauungsplan selbst ändert rechtlich den vorhandenen Grundstücksbestand nicht. Hierzu ist der Planvollzug durch eine Neuordnung notwendig. Die Neuordnung ist zweckmäßig nach § 45 ff BauGB [2] durch ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren zu erreichen.

Um frühzeitig eine Abwägung zwischen den planerischen und bodenordnerischen Belangen zu gewährleisten, ist die Anordnung einer Umlegung auf der Grundlage des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Einen entsprechenden Beschluss zur Anordnung einer Umlegung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar in ihrer Sitzung am 24.06.2014 gefasst.

## Quellenverzeichnis

- [1] LAND HESSEN HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG), HRSG. Bodenvierer Hessen, URL [www.bodenvierer.hessen.de](http://www.bodenvierer.hessen.de), Abrufdatum 06.11.2020
- [2] BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert wurde).
- [3] STADT WETZLAR (1981) Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar
- [4] REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN, HRSG. (2010) Regionalplan Mittelhessen 2010, Gießen; Online-Karte: <http://www.landesplanung-hessen.de>
- [5] STADT WETZLAR (2013) Siedlungspotenziale - Priorisierung der potentiellen Wohnbauflächen, Beschlussvorlage 1495/13, Az.: I/326, URL <https://www.wetzlar.de/rathaus/politik/gremien-und-termine.php>, Abrufdatum 06.11.2020
- [6] STADT WETZLAR (2004) Städtebauliches Entwicklungskonzept Münchholzhausen – Dutenhofen, Beschlussvorlage 1484/04, Az.: I/503, URL <https://www.wetzlar.de/rathaus/politik/gremien-und-termine.php>, Abrufdatum 06.11.2020
- [7] VERORDNUNG ÜBER DAS LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET „AUENVERBUND LAHN DILL“ vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53 1996 S. 4327)
- [8] EASTERN ATLAS GMBH & CO. KG (2014) Magnetische Prospektion, Bebauungsplan Nr. 8 „Schattenlänge“, Münchholzhausen, Stadt Wetzlar, Bericht 1414/2014
- [9] WISSENSCHAFTLICHE BAUGRUND-ARCHÄOLOGIE E. V. (FRAU WENSKE) (2020) Abschlussbericht über die archäologischen Voruntersuchungen im Zuge der Erschließung des Baugebiets Wetzlar-Münchholzhausen "Schattenlänge", Lahn-Dill-Kreis EV 2018/304
- [10] HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211)
- [11] BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- [12] STADT WETZLAR – AMT FÜR STADTENTWICKLUNG, HRSG., STADT +HANDEL - BECKMANN, KLINGE, DÖRING (2016) Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wetzlar, Dortmund / Berlin, URL <https://www.wetzlar.de/leben-in-wetzlar/planenbauenwohnen/vergnuegungstaettenkonzept.php>, Abrufdatum 06.11.2020
- [13] STADT WETZLAR – AMT FÜR STADTENTWICKLUNG, HRSG., STADT + HANDEL - FÖHRER, SCHUBERT (2019) Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Karlsruhe, URL <https://www.wetzlar.de/leben-in-wetzlar/planenbauenwohnen/einzelhandelskonzept.php>, Abrufdatum 06.11.2020
- [14] HEINZ + FEIER GMBH (2014) Baulandentwicklung Münchholzhausen, Verkehrsuntersuchung, Erläuterungsbericht, Wiesbaden
- [15] HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)
- [16] GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- [17] BUNDES NATURSCHUTZGESETZ - BNATSCHG, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Aufgestellt  
im Januar 2021

STADT WETZLAR



Magistrat der Stadt Wetzlar  
Amt für Stadtentwicklung  
Bearbeitet: Dipl.-Ing Bauass. G. Wunderlich

Anlagen:

*Gutachten Protokoll Kampfmittlräumung (GfLK GmbH)*

*Umweltbericht*