

# Bauleitplanung der Stadt Wetzlar



## Bebauungsplan

### Nr. 1 „Die Herrenwiese“ - 2. Änderung im Stadtteil Münchholzhausen

---

#### - Begründung -

Exemplar zum Satzungsbeschluss

---



Südhang 30  
35394 Gießen  
Telefon: 0641 / 49 410 349  
Fax: 0641 / 49 410 359  
email: [info@planungsbuero-zettl.de](mailto:info@planungsbuero-zettl.de)

Februar 2020

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen .....	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung .....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	1
1.3	Aktuelle Nutzung und räumliches Umfeld.....	2
1.4	Bestehendes Planungsrecht .....	2
1.5	Flächennutzungsplan .....	4
1.6	Regionalplan Mittelhessen 2010 .....	4
1.7	Schutzgebiete .....	4
1.8	Altstandorte, Kampfmittelvorkommen.....	4
1.9	Städtebauliche Situation .....	5
1.10	Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB .....	6
2.	Festsetzungen.....	6
3.	Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Bewertung .....	7

## 1. Allgemeine Planungsgrundlagen

### 1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 1 „Die Herrenwiese“ regelt die städtebauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand des Stadtteils Münchholzhausen entlang der Straße „Die 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 (GE)“ und der westliche Teil als „Dorfgebiet (MD)“ festgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung wurden diese Bauflächen als „Mischgebiet (MI)“ festgesetzt, da dieser Gebietstyp der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung der Vergangenheit dieses Quartiers entspricht. Hiervon wurden die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke „Herrenwiese“ 17 bis 21 ausgenommen, da die hier seinerzeit noch vorhandenen Nutzungen die Beibehaltung der Festsetzung als Gewerbegebiet erforderten. Mit der Aufgabe dieser Nutzungen können nun auch diese Flächen als Mischgebiet festgesetzt werden.

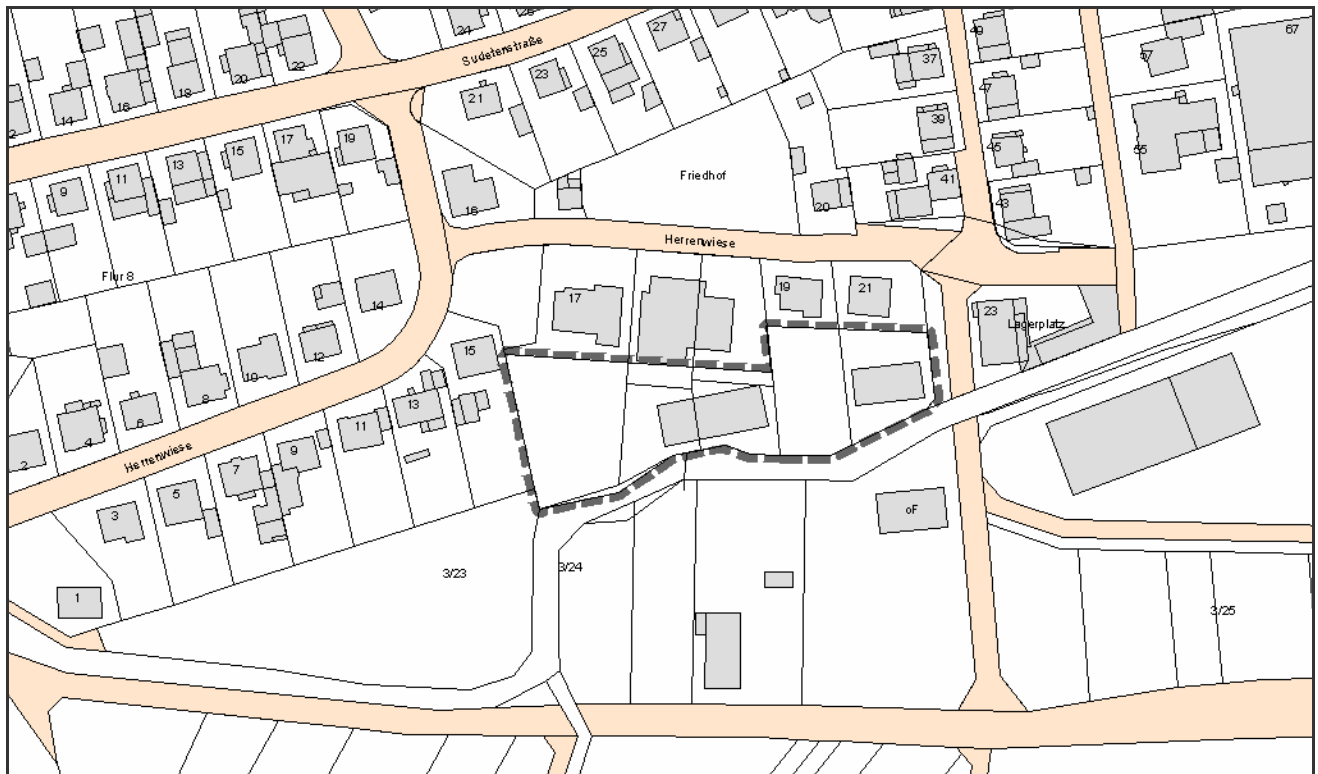
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Die Planänderung ist somit von der Anforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge einer nachgeordneten Berichtigung angepasst werden. Formal handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplans. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat den Einleitungsbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens in der Sitzung am 22.08.2018 gefasst.

### 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Die Herrenwiese“ umfasst die rückwärtigen (südlichen) Bereiche der Grundstücke „Herrenwiese“ 17 bis 21 im Stadtteil Münchholzhausen in einem Gesamtumfang von rund 3.733 m<sup>2</sup>. Diese liegen am südlichen Ortsrand am östlichen Ende der Straße „Herrenwiese“. Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3 die 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 Lage des Geltungsbereichs kann den beiden nachstehenden, unmaßstäblichen Karten entnommen werden.



Übersichtsplan des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung (unmaßstäblich).



Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung (unmaßstäblich).

### 1.3 Aktuelle Nutzung und räumliches Umfeld

Westlich, nördlich und östlich schließt sich die Ortslage an den Geltungsbereich an. Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen sind durch Wohnbebauung geprägt, der östlich anschließende Bereich ist gewerblich geprägt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen verläuft der Welschbach. Jenseits des Welschbachs beginnt der Außenbereich, welcher hier zunächst von Kleingärten geprägt ist, bevor sich landwirtschaftliche Flächen anschließen.

Im Geltungsbereich der Änderungen stehen 2 Gebäude. Bei dem Gebäude auf den Flurstücken 89/6 und 89/8 handelt es sich um das Betriebsgebäude eines ehemaligen Steinmetzbetriebs und bei dem Gebäude auf Flurstück 87 um eine Lagerhalle eines Bauunternehmens. Die Freiflächen werden teilweise befestigt und teilweise als Garten angelegt.

### 1.4 Bestehendes Planungsrecht

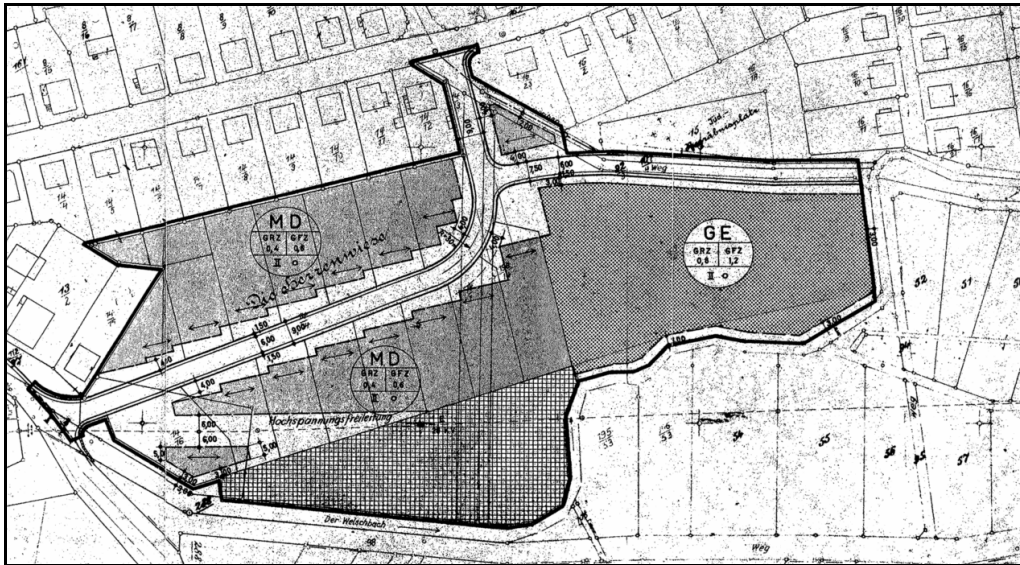
Der Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 1 „Die Herrenwiese“ wurde von der damals unabhängigen Gemeinde Münchholzhausen am 28. April 1965 beschlossen und durch das Regierungspräsidium Wiesbaden mit Verfügung vom 18. Juni 1965 genehmigt. Er erlangte am 01. Juli 1965 Rechtskraft.

Der Bebauungsplan wurde im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO<sub>1962</sub> festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurde für das Dorfgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei max. 2 Vollgeschossen und offene Bauweise festgesetzt. Im östlichen Teilbereich wurde ein Gewerbegebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurde für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,2 bei max. 2 Vollgeschossen und offener Bauweise festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes setzte der Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ fest. Diese Fläche ist mittlerweile durch den rechtskräftigen Bebauungsplan

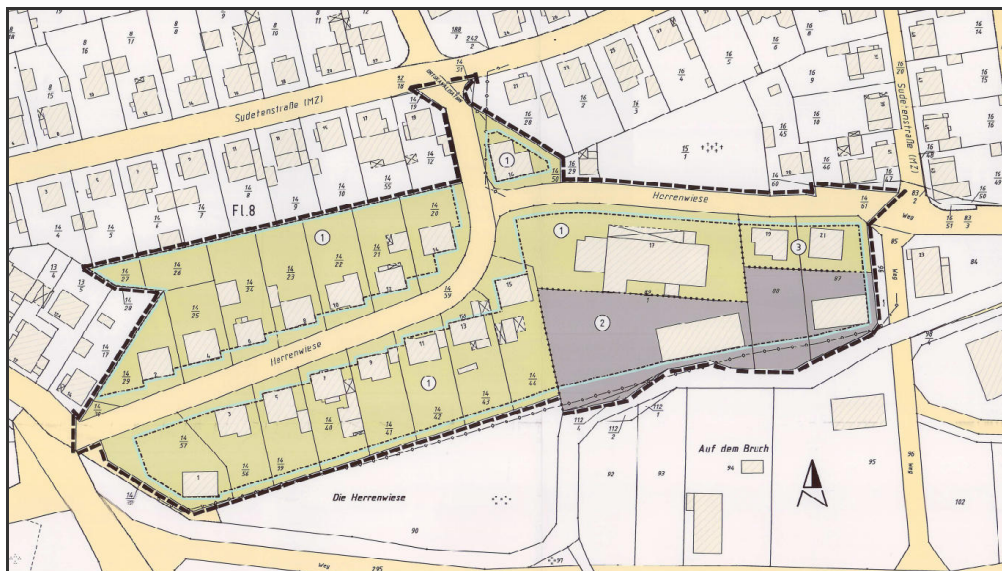


Münchholzhausen Nr. 10/03 (KG) „Kleingärten Herrenwiese / Auf dem Bruch“ (Rechtskraft 09.07.1999) zur Legalisierung des Gebäudebestandes innerhalb der Kleingartenanlage überplant.



Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 1 „Die Herrenwiese“ aus dem Jahr 1965

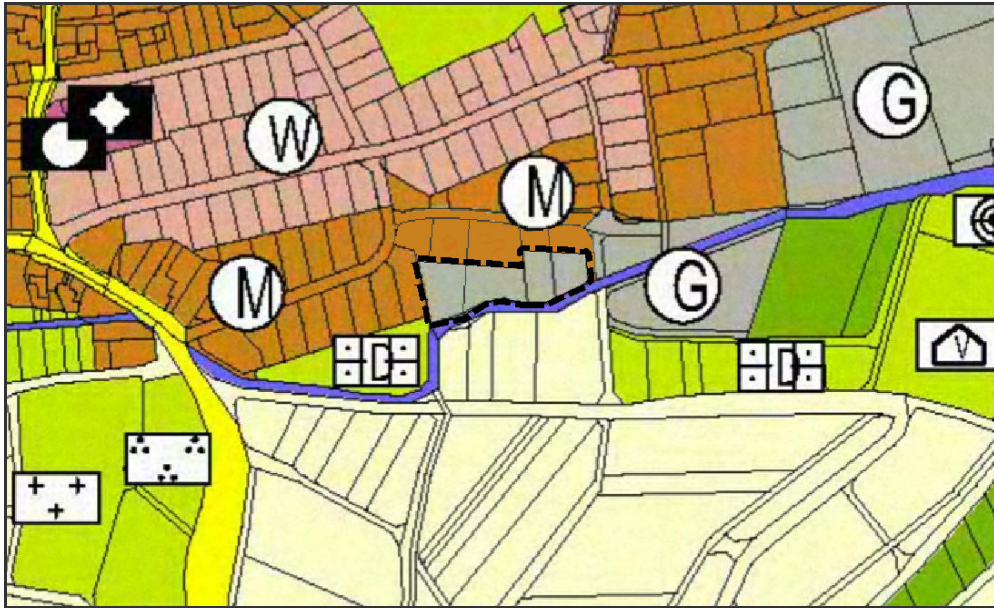
Im Jahr 2014 wurde eine erste Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Gegenstand der Änderung war die Umwandlung des Dorfgebiets in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, die Umwandlung von Teilen der Gewerbeflächen in Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung auf den verbleibenden Gewerbeflächen. Mit der Festsetzung eines großen Teils des Geltungsbereichs in Mischgebiet wurde der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen. Aufgrund fehlender Hofstellen und der sonstigen allgemeinen städtebaulichen Struktur hat sich das Baugebiet bereits faktisch zu einem Mischgebiet entwickelt. Bei den Gewerbeflächen, welche in Mischgebiet umgewandelt wurden, handelt es sich um die vorderen Bereiche der Grundstücke „Herrenwiese“ 17 bis 21. Aufgrund der damals noch ausgeübten Nutzungen auf den rückwärtigen Bereichen wurden die Flächen nicht in Mischgebiet umgewandelt.



Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 1 „Die Herrenwiese“ – 1.Änderung aus dem Jahr 2014

### 1.5 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet entsprechend der bestehenden Festsetzung als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss daher gemäß der geplanten Festsetzung geändert werden. Die Darstellung erfolgt zukünftig als „Gemischte Baufläche“. Die Änderung erfolgt gemäß § 13a BauGB im Zuge einer nachgeordneten Berichtigung.



Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan (unmaßstäblich).

### 1.6 Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen von 2010 wird das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung - Bestand dargestellt. Die Planung entspricht in diesem Punkt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.



Auszug aus dem Regionalplan 2010(unmaßstäblich).

### 1.7 Schutzgebiete

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete) sind weder im Planungsbereich noch in der näheren Umgebung ausgewiesen oder geplant.

### 1.8 Altstandorte, Kampfmittelvorkommen

Altstandorte, Altstandorte, altlastenverdächtige Flächen, Altlasten sowie Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Geltungsbereich des Plangebietes nicht bekannt.



Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung können Schadstoffbelastungen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Umfangreichere Erdarbeiten, z.B. die Aushebung einer Baugrube, sollten durch einen Fachgutachter begleitet werden. Ergeben sich dabei konkrete Anhaltspunkte zu Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen, ist das Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) und das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar umgehend zu informieren, um das weitere Vorgehen festzulegen.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Die "Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen" sind zu beachten. Weitere Informationen können beim Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen eingeholt werden.

### **1.9 Städtebauliche Situation**

Im Jahr 2014 wurde auf den betreffenden Flächen noch ein Steinmetzbetrieb und ein kleines Bauunternehmen betrieben. Um betriebliche Einschränkungen zu vermeiden, wurden die Flächen von der Umwandlung in ein Mischgebiet im Rahmen der 1. Änderung im Jahr 2014 ausgenommen. Mittlerweile wurde der Steinmetzbetrieb aufgegeben. Das Bauunternehmen wurde bereits verkleinert, Nachfolger gibt es keine. Es ist davon auszugehen, dass auch dieser Betrieb in absehbarer Zeit eingestellt wird. 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, welche auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Mit der Festsetzung als Mischgebiet werden diese Flächen zusätzlich auch dem Wohnen zugänglich gemacht. Für das Grundstück „Herrenwiese 17“ gibt es auch schon eine konkrete Planung eines Personaldienstleisters aus einem anderen Stadtteil, welcher hier seine Firmenzentrale ansiedeln möchte. Insofern dient die Planung auch der Standortsicherung eines örtlichen Unternehmens.

Da es sich nur um die Umwandlung rückwärtiger Grundstücksbereiche handelt, ist die Erschließung über die vorderen Grundstücksflächen, welche nicht im Geltungsbereich der Änderung liegen, gesichert. Aufgrund der Tiefe der Grundstücke sind Teilungen denkbar. In diesem Fall muß die Erschließung entweder über einen Zuschnitt der Teilung sichergestellt werden oder durch die Sicherung über eine Baulast.

### **1.10 Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und geändert werden. Zunächst ist zu klären, ob die Anwendungsvoraussetzungen für eine Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben sind. Neben Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung ist das Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB auch für sonstige Maßnahmen anwendbar (Auffangtatbestand). Unter sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung sind auch solche zum Erhalt, der Fortentwicklung oder dem Umbau bereits bebauter Ortsteile zu verstehen.

Mit der vorliegenden Planänderung soll die Folgenutzung ehemaliger gewerblicher Nutzungen planungsrechtlich geordnet werden. Die Zielsetzung der vorliegenden Planänderung kann somit als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung eingeordnet werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit grundsätzlich gegeben.

Im nächsten Schritt ist die Planung einem der beiden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB zuzuordnen, die nach festgesetzter Grundfläche bemessen werden. Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans rund 19.400 m<sup>2</sup> als Baufläche festgesetzt. Bisher sind davon rund 14.790 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,4, rund 900 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,6 und rund 3.710 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine aktuell festgesetzte Grundfläche von insgesamt rund 9.420 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nach der Änderung werden rund 17.100 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,4 und rund 2.300 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt sein. Daraus ergibt sich eine festgesetzte Grundfläche von insgesamt rund 8.220 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach der Änderung. Mit der Planänderung wird die festgesetzte Grundfläche somit um rund 1.200 m<sup>2</sup> reduziert.

Andere Bauleitplanverfahren, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planänderung stehen, sind nicht zu berücksichtigen.

Die Planung ist somit dem Typ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB zuzuordnen.

Gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Pflicht einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Für den vorliegenden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a (2) Nr. 4 als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass auch auf eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung verzichtet werden kann.

Weitere Voraussetzungen sind, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Umweltverträglichkeit unterliegt, sowie dass es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 – Gebieten gibt. Beides ist im vorliegenden Fall erfüllt.

## **2. Festsetzungen**

Gegenstand der Planänderung ist in erster Linie die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Die bisher als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Bauflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke „Herrenwiese 17 bis 21“ werden zukünftig wie die vorderen Grundstücksbereiche ebenfalls als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Weiterhin werden für die rückwärtigen Bereiche alle sonstigen Festsetzungen, welche bereits auf den vorderen Grundstücksflächen gelten, übernommen. Dies gilt insbesondere für die GRZ und die GFZ.

Im Süden grenzt die Gewässerparzelle des Welschbachs an die Grundstücke an. Hier liegt auch ein Abwasserkanal, welcher abschnittsweise über die Grundstücke verläuft und abschnittsweise in der Gewässerparzelle liegt. Zur Sicherung des Gewässerrandstreifens und des Abwasserkanals hält die die Baugrenze einen Mindestabstand von 5 m zur Gewässerparzelle und zum Abwasserkanal ein.



Der Verlauf der Baugrenze ergibt sich aus der Lage des jeweils nächstgelegenen Abstandsbezugs. Ergänzend wird eine textliche Regelung aufgenommen, wonach innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens keine baulichen Anlagen zulässig sind.

Zur Sicherung des Abwasserkanals und dem dazugehörigen Überlaufkanal wird zusätzlich beidseitig jeweils ein 2,0 m breites Leitungsrecht festgesetzt.

### **3. Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Bewertung**

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass keine Eingriffs- und Ausgleichsplanung notwendig ist. Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen.

Unabhängig davon können durch die Planänderung entstehende nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt ausgeschlossen werden. Mit der Planänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. Auch die geänderte Art der baulichen Nutzung begründet keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt. Unabhängig davon sind in den nachgeordneten Verfahren sowie im Rahmen von Baumaßnahmen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, zu beachten.

---

Wetzlar

Februar 2020