



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	12.11.2019	1518/19 - I/503
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	18.11.2019		
Ortsbeirat Naunheim			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	26.11.2019		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße,,
Stadtteil Naunheim
- Aufstellungsbeschluss -**

Anlage/n:

Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Beschluss:

1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
 - 1.1. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“, ST Naunheim, wird zugestimmt.
 - 1.2. Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Wetzlar, den 12.11.2019

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Für das Gebiet südlich der Wetzlarer Straße und der Waldgirmeser Straße, östlich der Straße Talstraße, westlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung und nördlich der Landesstraße 3285 gibt es keinen Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch, so dass Bauvorhaben gegenwärtig nach § 34 zu beurteilen sind.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Kein Beurteilungs- bzw. Einfügekriterium ist u. a. hingegen die Anzahl der Wohneinheiten und die sogenannte GRZ II (Hauptanlage zuzüglich Zufahrten, Stellplätze u. Ä.).

Da für das vorbezeichnete Gebiet in den vergangenen Jahren wiederholt formlose Anfragen, aber auch Bauvoranfragen und Bauanträge für Nachverdichtungsvorhaben bei den zuständigen Dienststellen der Stadt Wetzlar eingereicht wurden, für die § 34 BauGB häufig eine unzureichende Beurteilungsgrundlage darstellt, besteht Bedarf, das Gebiet städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen.

Bauleitpläne sollen gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen auch dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

Aktuell liegt im Planungsgebiet ein Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus vor, das nach der Art der Nutzung grundsätzlich zulässig wäre, jedoch auf Grund seiner Größe für die Umgebungsbebauung atypisch und daher geeignet ist bodenrechtlich beachtliche Spannungen auszulösen.

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind zu einem großen Teil durch eine kleinteilige Bebauung mit im Verhältnis zur Bebauung häufig großen rückwärtigen Gärten gekennzeichnet.

Das aktuell geplante Mehrfamilienhaus sieht hingegen eine fast vollständige Versiegelung des nur knapp 700 qm großen Grundstückes vor.

Um der kleinteiligen Bebauungsstruktur im Planungsgebiet städtebaulich und planungsrechtlich angemessen Rechnung zu tragen, sind zulässige und bestehende Nutzungen zunächst zu überprüfen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Da Naunheim im alten Ortskern bereits eine teilweise stark verdichtete Bebauung aufweist, ist es wichtig, im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, die Gebiete städtebaulich zu sichern, in denen es Grundstücke mit großzügigen Freiflächen gibt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine

zeitgemäße städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes geschaffen werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 175.000 qm.

Um Beschlussfassung wird gebeten.