



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	12.11.2019	1519/19 - I/504
--------------------------	------------	-----------------

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
- Veränderungssperre -**

Anlage/n:

Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre

Beschluss:

1. Satzungsbeschluss Veränderungssperre

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“ in Naunheim wird auf der Grundlage der §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 12.11.2019

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

1. Anlass

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. Einfüguungskriterium 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“ wird in einer gesonderten Beschlussvorlage in gleicher Sitzung beraten.
Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 175.000 qm.

Veränderungssperre

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der unter Nr. 1 dargestellten planerischen Zielsetzung zu gewährleisten und unerwünschten Veränderungen im Planungsgebiet entgegenwirken zu können, soll für den Bebauungsplan Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Veränderungssperre ist gemäß § 16 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung zu beschließen und durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen. Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB gilt die Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Satzung der Stadt Wetzlar über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“, Naunheim

Auf Grund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Veränderungssperre

Für das in § 2 genannte Gebiet besteht eine Veränderungssperre.

§ 2

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“ gemäß der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar zur Einleitung des Bebauungsplanes vom und ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen, der

als Anlage Teil der Satzung ist.

Im Geltungsbereich der Satzung sind in der Gemarkung Naunheim folgende Grundstücke gelegen:

Flur 14

Flurstücke 69/3, 71/2, 71/3, 72/0, 73/2, 73/3, 75/3, 75/4, 76/1, 77/0, 78/0, 79/1, 80/1, 81/1, 82/2, 82/3, 84/2, 84/3, 85/1, 85/3, 115/5, 116/2, 116/3, 116/5 teilweise, 128/70

Flur 15

Flurstücke 1/1, 1/3 1/4, 1/10, 3/2, 5/2, 5/3, 6/1, 8/0, 9/0, 10/2, 17/1, 18/0, 19/1, 19/2, 20/0, 21/1, 22/1, 23/1, 25/2, 25/3, 26/1, 27/1, 30/0, 31/0, 32/1, 32/2, 33/0, 34/0, 35/1, 37/3, 40/0, 43/2, 43/3, 45/1, 46/0, 47/1, 49/1, 51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 52/0, 53/2, 53/3, 54/0, 55/2, 56/0, 57/1, 58/1, 58/3, 59/1, 60/0, 61/0, 62/0, 63/1, 64/0, 65/0, 66/0, 67/0, 68/2, 68/3, 68/4, 69/1, 70/1, 72/1, 74/0, 75/0, 76/1, 76/2, 77/0, 78/0, 79/0, 80/0, 81/0, 82/0, 83/0, 84/0, 86/1, 88/2, 88/3, 89/0, 90/0, 91/0, 92/0, 93/0, 94/0, 95/0, 96/0, 97/0, 99/1, 101/0, 102/0, 104/4, 105/4, 106/1, 107/1, 108/1, 109/2, 109/3, 110/0, 112/0, 113/0, 114/6, 115/1, 117/0, 118/1, 119/0, 120/0, 124/47, 125/50, 127/115, 132/51

Flur 16

Flurstücke 2/4, 3/1, 4/4, 5/1, 6/4, 7/2, 7/3, 8/1, 9/4, 10/5, 11/4, 11/5, 12/0, 13/1, 14/1, 15/6, 20/4, 21/1, 21/2, 25/1, 29/1, 30/0, 32/0, 34/2, 37/1, 38/0, 39/0, 40/1, 42/0, 44/1, 47/1, 49/0, 50/0, 51/1, 52/0, 54/3, 57/2, 59/0, 60/1, 61/0, 62/0, 63/0, 64/0, 65/0, 66/1, 70/2, 70/5, 70/6, 70/7, 71/0, 72/0, 73/1, 76/0, 77/1, 77/2, 78/0, 79/0, 80/0, 81/0, 82/1, 84/0, 85/0, 86/0, 87/0, 90/0, 91/0, 92/0, 93/1, 95/0, 96/0, 97/0, 98/1, 104/1, 105/0, 106/0, 107/0, 108/1, 108/2, 109/2, 109/3, 112/2, 113/0, 114/0, 115/0, 116/1, 117/2, 117/3, 118/0, 119/0, 120/0, 121/0, 123/1, 124/1, 125/0, 126/0, 127/0, 128/0, 129/0, 131/1, 132/0, 133/0, 134/1, 135/0, 136/0, 137/0, 138/0, 140/1, 141/2, 143/0, 144/0, 145/0, 146/1, 146/2, 147/2, 147/3, 148/0, 149/0, 150/0, 151/0, 152/0, 153/0, 154/2, 155/0, 156/0, 157/0, 158/0, 159/0, 161/4, 161/5, 161/6, 161/7, 164/3, 164/4, 164/5, 165/1, 166/0, 167/1, 167/2, 167/3, 168/0, 170/2, 171/1, 172/1, 173/0, 174/1, 174/2, 174/3, 174/4, 175/1, 175/3, 175/4, 177/0, 179/0, 180/2, 180/6, 181/0, 182/0, 183/0, 184/0, 185/1, 186/0, 188/0, 189/0, 190/1, 191/6

Flur 17

Flurstücke 46/0, 47/0, 48/0, 49/1, 49/2, 49/3, 50/0, 51/0, 52/0, 53/0, 54/0, 55/1, 55/2, 56/0, 57/0, 58/0, 59/1, 59/2, 60/0, 61/0, 62/0, 63/0, 64/0, 65/0, 66/0, 67/0, 68/0, 69/0, 70/0, 71/0, 72/0, 73/0, 74/0, 75/0, 76/0, 77/0, 78/0, 79/0, 80/0, 81/0, 82/0, 83/1, 83/2, 84/1, 85/2, 86/1, 86/3, 86/4, 87/3, 88/0, 96/0, 97/0, 98/0 teilweise, 99/0, 100/1, 100/2

Flur 19

Flurstücke 85/0, 86/1 87/1, 88/1, 89/5, 90/1, 91/1, 92/1, 93/1, 94/1, 95/1, 96/1, 97/4, 98/2 99/1, 101/0, 102/1, 102/6, 105/1, 106/1, 106/2, 109/1, 109/2, 109/3, 111/2, 112/1, 113/0, 114/1, 120/1, 120/2, 121/1, 173/4 teilweise, 175/9, 175/15, 176/0, 177/1, 177/2, 177/7, 186/0 teilweise, 187/0 teilweise

Flur 20

Flurstücke 1/0, 2/0, 3/1, 10/1, 26/3, 27/3, 27/4, 28/4, 29/0, 30/1, 31/1, 32/0, 33/1, 34/3 36/0, 37/0, 38/0, 39/0, 40/1, 40/2, 41/1, 87/1, 88/0, 90/2, 90/6, 90/10, 93/10

§ 3

Rechtswirkung

- (1) Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen
- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Geltungsdauer

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Sie tritt außer Kraft, sobald der Bebauungsplan für das in § 2 dieser Satzung genannte Gebiet rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren seit Inkrafttreten dieser Satzung.

Wetzlar, den

Dr. Viertelhausen, Bürgermeister