



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Amt für Stadtentwicklung	20.08.2020	1742/20 - I/590
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Ortsbeirat Steindorf			
Magistrat	28.09.2020		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Steindorf Nr. 12 „Hauptstraße - Weingartenstraße“,  
Veränderungssperre**

### **Anlage/n:**

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

### **Beschluss:**

#### **1. Satzungsbeschluss Veränderungssperre**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Steindorf, Nr. 12  
„Hauptstraße - Weingartenstraße“ wird auf Grundlage der §§ 14 und 16 BauGB eine  
Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 20.08.2020

gez. Dr. Viertelhausen

## **Begründung:**

Für das Gebiet westlich des Ortskerns, südlich der Landesstraße 3451 und nördlich der Straße *An den Fichten* gibt es keinen Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch, so das Bauvorhaben gegenwärtig nach § 34 BauGB 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 liegen im Planungsgebiet immer wieder Anfragen und Bauanträge für Anbauten, Aufstockungen und eigenständige Bebauung in der 2. Reihe vor. Insbesondere letztere sind für die Umgebungsbebauung atypisch und daher geeignet, 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. Die Bebauung entlang der Hauptstraße und der Weingartenstraße erzeugt ein relativ homogenes und harmonisches Gesamtbild, das als solches auch erhalten werden soll. 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 sowie gestalterische Festsetzungen wie z.B. zur Dachform zu treffen.

Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, ist es wichtig, die Bereiche städtebaulich zu sichern, in denen es Grundstücke mit großzügigen Freiflächen gibt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Steindorf Nr. 12 „Hauptstraße - Weingartenstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes geschaffen werden. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 178.000 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. 12 „Hauptstraße – Weingartenstraße“ 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.