STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	06.12.2022	0651/22 - I/220 -

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	23.01.2023		
Ortsbeirat Garbenheim			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	31.01.2023		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 05 „Nördlich und südlich der Hessenstraße", ST Garbenheim
- Aufstellungsbeschluss -

Anlage/n:

Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Beschluss:

1. Der Aufstellung des Bebauungsplans Garbenheim Nr. 05 „Nördlich und südlich der Hessenstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird zugestimmt.

2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Bebauungsplan ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 06.12.2022 gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Für weite Teile des südlich der Kreisstraße gelegenen Ortskerns von Garbenheim gibt es entweder keinen rechtskräftigen Bebauungsplan oder lediglich einen "Fluchtlinienplan" und einen "Bebauungsplan" (jeweils aus dem Jahr 1959). Letztere sind jedoch keine qualifizierten Bebauungspläne, so dass Bauvorhaben in diesem Bereich gegenwärtig nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Insbesondere im Bereich westlich angrenzend an den größtenteils denkmalgeschützten, historischen Ortskern gibt es Nachverdichtungspotentiale, die überwiegend auf untergenutzten Grundstücken bestehen. Hierbei handelt es sich vor allem um langgezogene, relativ schmale Grundstücke mit einer Ein- bis Zweifamilienhausbebauung mit großen Gartenbereichen. Besonderes Nachverdichtungspotenzial bietet der Bereich nördlich und südlich der Hessenstraße in Garbenheim, da hier sowohl mehrere untergenutzte Grundstücke nebeneinander zu finden sind als auch einzelne größere unbebaute Grundstücke.

In der unbeplanten Ortslage von Garbenheim sind bereits Bauvorhaben realisiert worden, die allerdings aufgrund der großen Kubaturen als städtebaulich problematisch wahrgenommen werden, nach § 34 BauGB aber nicht zu verhindern waren. Es besteht daher der Bedarf, für den Bereich nördlich und südlich der Hessenstraße die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße, städtebaulich geordnete Entwicklung und eine angemessene Nachverdichtung zu schaffen.

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.

Um eine maßvolle Nachverdichtung in Garbenheim weiterhin zu ermöglichen und Bauvorhaben in einem städtebaulich verträglichen Rahmen weiter zulassen zu können, soll daher ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Verfahren

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 52.000 m². Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB durchgeführt, da die festzusetzende Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen wird.

Um Beschlussfassung wird gebeten.