



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	06.12.2022	0652/22 - I/221 -
--------------------------	------------	-------------------

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
- 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. 05 „Nördlich und südlich der Hessenstraße“ in Garbenheim wird auf der Grundlage der §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 06.12.2022

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Anlass

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 daher gegenwärtig nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Insbesondere im Bereich westlich angrenzend an den größtenteils denkmalgeschützten, historischen Ortskern gibt es noch 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.

Hierzu sind zulässige und bestehende Nutzungen zunächst zu überprüfen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Da Garbenheim im Planbereich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit umgebenden Freiflächen bzw. Gartenbereichen aufweist, ist es wichtig, im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung diese Strukturen auch für potenzielle Nachverdichtungsvorhaben zugrunde zu legen und dies städtebaulich zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Nördlich und südlich der Hessenstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Nördlich und südlich der Hessenstraße“ wird in einer gesonderten Beschlussvorlage in gleicher Sitzung beraten.
Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 52.000 m².

Veränderungssperre

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der unter *Anlass* dargestellten planerischen Zielsetzung zu gewährleisten und unerwünschten Veränderungen im Planungsgebiet entgegenwirken zu können, soll für den Bebauungsplan Nr. 05 „Nördlich und südlich der Hessenstraße“ 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. 05 „Nördlich und südlich der Hessenstraße“, Garbenheim

Auf Grund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, 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 29 Absatz 4 des Gesetzes i. d. F. vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915) 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. 05 „Nördlich und südlich der Hessenstraße“ gemäß der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar zur Aufstellung 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 Garbenheim folgende Grundstücke gelegen:

Flur 14

12/1, 13/1, 13/2, , 17/1, 26/3, 26/6, 27/3, 27/4, 27/5, 28/3, 28/4, 29/3, 31/2, 32/2, 33/2, 34/2, 34/5, 34/8, 35/2, 35/4, 36/2, 36/5, 37/1, 37/5, 38/1, 38/4, 39/2, 39/3, 40/3, 40/4, 41/3, 41/4, 42/1, 43/3, 45/2, 46/2, 48/2, 220/4, 220/11, 222/2, 223/2, 224/2, 226/2, 227/3, 227/4, 230/3, 230/4, 233/3, 237/3, 238/2, 255/5, 256/3, 256/4, 256/5, 257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 258/5, 260/4, 261/3, 261/4, 261/5, 261/7, 261/8, 262/6, 262/7, 262/8, 263/6, 264/1, 264/2, 264/4, 264/5, 265/8, 265/10, 265/12, 265/14, 265/17, 265/18, 266/3, 266/4, 266/9, 266/10, 266/11, 266/12, 267/2, 267/7, 267/8, 267/9, 268/3, 268/4, 268/5, 268/6, 268/9, 309/9, 310/5 (teilweise), 312/3, 313/3, 314/2, 315/2 (teilweise), 420/15, 455/45, 457/46, 459/47, 560/12, 581/259

§ 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.

Magistrat der Stadt Wetzlar
Dr. Viertelhausen
Bürgermeister

Wetzlar, den