



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	28.10.2009	1514/09 - I/530
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	02.11.2009	5.11	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	01.12.2009	2	
Bauausschuss	07.12.2009	4	
Stadtverordnetenversammlung	16.12.2009	8	

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 403 „Karl-Kellner-Ring – Sophienstraße – Moritz-Hensoldt-Straße“ in Wetzlar
Aufstellungsbeschluss**

Anlage/n:

Bebauungsplan Nr. 403

Beschluss:

1.) Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 403 , Karl-Kellner-Ring - Sophienstraße - Moritz-Hensoldt-Straße' wird zugestimmt

2.) Satzungsbeschluss Veränderungssperre

Gemäß § 14 Abs. 1 bis 3 und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 403 , Karl-Kellner-Ring – Sophienstraße- Moritz-Hensoldt-Straße' in Wetzlar eine Veränderungssperre als Satzung mit dem Inhalt beschlossen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Wetzlar, den 26.10.2009

gez. Beck

Begründung:

Für den bebauten Bereich zwischen Karl-Kellner-Ring, Sophienstraße, Moritz-Hensoldt-Straße und Buderusplatz soll gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt und gleichzeitig eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 ff BauGB beschossen werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird umgrenzt von den Straßen Karl-Kellner-Ring, Sophienstraße, Moritz-Hensoldt-Straße und Buderusplatz und umfasst die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Wetzlar, Flur 7, Flurstücke Nr. 4/5, 133/91, 133/92, 299/2, 2/1, 2/2, 179/9, 179/14, 179/15, 149/2, 149/4, 148/2, 147/6, 147/9, 145/2, 144/4, 144/5, 143/4, 140/8, 183/16, 183/17, 183/18, 183/19 und die Wegparzelle 179/16.

Die Gesamtfläche beträgt etwa 1,9 ha.

Anlass

Das Plangebiet hat in den letzten Jahren für Kunden, Besucher aber auch für Investoren an Attraktivität verloren. In der derzeitigen Situation findet man im Planbereich zum Teil Leerstände von Geschäfts- und Büroräumen, bei gleichzeitiger Diskussion über die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Zudem gibt es Planungsüberlegungen, die Innenstadt durch neue Freizeit und Erlebnisangebote aufzuwerten und das Plangebiet mit seinen lagebedingten Nachteilen einzubinden.

Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Mit der Bebauungsaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich geschaffen werden.

Die Steigerung der Attraktivität des Karl-Kellner-Ringes aber auch der angrenzenden Moritz-Hensoldt- und Sophienstraße als Einkaufs-, Büro- und Dienstleistungsstandort sind als wesentliche Planungsziele zu nennen.

Der mittelfristig vorgesehene Bau eines Verwaltungszentrums für den Lahn-Dill-Kreis kann in dieses Planungskonzept mit eingebunden werden.

Das Plangebiet ist daher im Sinne dieser Zielsetzung als Kerngebiet (MK) auszuweisen. Die Erdgeschosszone ist als attraktive Laden- und Dienstleistungszone zu erhalten bzw. neu zu gestalten.

Die Zulässigkeit der sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten ist unter Beachtung dieser primären Zielsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes durch geeignete Festsetzungen zu regeln und zu steuern. Das gleiche gilt für eine mögliche Wohnnutzung.

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als ‚gemischte Baufläche‘ (M) dargestellt. Daher ist bei einer Ausweisung als Kerngebiet der Entwicklungsgrundsatz gem. § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Veränderungssperre

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der vorgenannten planerischen Zielsetzungen zu gewährleisten und unerwünschten Veränderungen im Plangebiet frühzeitig entgegenwirken zu können, wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 403 ‚Karl-Kellner-Ring - Sophienstraße - Moritz-Hensoldt-Straße‘ in Wetzlar.

Inhaltlich erfasst die Veränderungssperre alle Vorhaben und Maßnahmen im Sinne des § 14 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB sowie den Regelungsinhalt des Absatzes 3.

Die Veränderungssperre ist gem. § 16 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar als Satzung zu beschließen und durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen.

Gem. § 17 Abs. 1 BauGB gilt die Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren.