



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	11.09.2020	1775/20 - I/592
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	28.09.2020		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 413 "Nördliche Langgasse"
Veränderungssperre**

Anlage/n:

Satzungstext der Veränderungssperre

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

Beschluss:

1. Satzungsbeschluss Veränderungssperre

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 413 „Nördliche Langgasse“ wird auf Grundlage der §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Wetzlar, den 11.09.2020

gez. Kortlüke

Begründung:

1. Aktuelle Situation

Für das Gebiet zwischen Langgasse und Lahn gibt es keinen Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch, so dass 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.).

Der südliche Bereich des Gebietes zwischen Langgasse und Lahn liegt teilweise im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Langgasse. Der nördliche Teil wird von der Erhaltungssatzung jedoch nicht erfasst. Hier soll nun der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 413 liegen.

Der gesamte Bereich der Langgasse liegt zudem im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung. Mit diesem Instrument lässt sich jedoch kaum Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung des Gebietes nehmen.

Westlich an das Gebiet schließt der Bebauungsplan Nr. 209 „Langgasse, Karl-Kellner-Ring“ an. Nördlich davon liegen die Bebauungspläne Nr. 276 „Karl-Kellner-Ring“ und Nr. 401 „Karl-Kellner-Ring Nordost“.

2. Anlass

Mit dem Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK), dem Integrierten Handlungskonzept für das Stadtumbaugebiet „Quartiere an der Lahn“ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2018) und dem Konzept zur Integration der innerstädtischen Wasserläufe (KiWa) wurden die stärkere Einbeziehung der Lahn und der Ausbau der sich dadurch ergebenden Qualitäten als Zielvorgaben für die Stadtentwicklung definiert.

Ein wichtiger Baustein hierfür ist die Verbesserung der innerstädtischen Wegeverbindungen, insbesondere die Schaffung eines durchgängigen Weges entlang des Lahnufers.

Mit dieser Hinwendung zur Lahn bekommen die ehemals nur als Rückseiten wahrgenommenen Bereiche entlang des Lahnufers nun einen städtebaulich bedeutenderen Stellenwert.

Im Integrierten Handlungskonzept für das Stadtumbaugebiet wurden folgende Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Plangebiet entwickelt:

- Verbesserung der Zuwegung zur Lahn: Am nördlichen Rand des Plangebietes soll eine direkte Verbindung zwischen Karl-Kellner-Ring und Lahnufer hergestellt werden.

- Neugestaltung Lahnuferweg: Im gesamten Verlauf des Stadtumbaugebietes von der Rittal Arena im Norden bis zum Haarplatz im Süden soll ein durchgängiger Weg entlang des Lahnufers entstehen. Im Bereich Hintergasse wurde im August 2020 mit den Bauarbeiten zur Ergänzung der Wegeführung begonnen.
- Freiflächengestaltung, Erschließung und Neugestaltung entlang der Lahn sowie Umgestaltung des Freibades zum Naturfreibad: Mit der Aufwertung der Freiflächen wird die Innenstadt deutlich spürbar an Attraktivität gewinnen.
- Bau einer neuen, ständigen Fußgängerbrücke im Bereich der nördlichen Zwackschen Lahninsel: Im Zusammenhang mit der Parkplatzbrücke an der Hauser Mühle und der Durchwegung zum Karl-Kellner-Ring entsteht so eine neue und kurze Verbindung zwischen Innenstadt / Karl-Kellner-Ring und Altstadt.
- Schließen von Raumkanten: Die bisher rückwärtigen Parzellenbereiche werden durch die oben genannten Maßnahmen stärker in den Fokus der Öffentlichkeit rücken und haben das Potential, sich zu repräsentativen Vorderseiten zu wandeln. Bisher herrscht, abgesehen vom Gebäude Hintergasse 14, der Eindruck aneinandergereiter Nebengebäude (vorwiegend Garagen) vor. Aufgrund der vorhandenen Parzellenstruktur im nördlichen Plangebiet mit langgestreckten Flurstücken erscheint eine Schließung der Raumkante schwer umsetzbar. Bodenordnende Maßnahmen können hier die Situation verbessern. Diese sind aber erst nach Schaffung von entsprechendem Baurecht zu erwarten.

Es wurden bereits Bauanträge eingereicht, die der Verwirklichung der genannten Ziele entgegenlaufen und die aktuelle städtebauliche Situation auf unabsehbare Zeit hinaus verfestigen würden. Eine positive städtebauliche Veränderung wäre damit langfristig ausgeschlossen. Deshalb besteht der Bedarf, das Gebiet städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

§ 34 BauGB stellt in diesem Zusammenhang eine nur unzureichende Beurteilungsgrundlage dar. 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.

Zulässige und bestehende Nutzungen sind zunächst zu überprüfen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen wie z.B. zur Nutzung der knapp bemessenen Freiflächen zu treffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 413 „Nördliche Langgasse“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes geschaffen werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 11.820 qm.

Veränderungssperre

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der unter Nr. 2 dargestellten planerischen Zielsetzung zu gewährleisten und unerwünschten Veränderungen im Planungsgebiet entgegenwirken zu können, soll für den Bebauungsplan Nr. 413 „Nördliche Langgasse“ 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.