



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	09.09.2022	0530/22 - I/179 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	19.09.2022		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Wetzlar Nr. 413 „Nördliche Langgasse“
Verlängerung der Veränderungssperre**

Anlage/n:

- Satzungstext zur Verlängerung der Veränderungssperre
- Lageplan

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt auf der Grundlage des § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB die als Anlage beigefügte Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wetzlar Nr. 413 „Nördliche Langgasse“.

Wetzlar, den 09.09.2022

gez. Kortlüke

Begründung:

Für das Gebiet zwischen Langgasse und Lahn gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch, so dass Bauvorhaben gegenwärtig nach §§ 33 und 34 BauGB zu beurteilen sind.

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 die Wegeführung bereits hergestellt.
- 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. Die Umgestaltung befindet sich aktuell in der Planung.
- 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 aneinandergereihter 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.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wetzlar Nr. 413 „Nördliche Langgasse“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 09.11.2020 gefasst. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und unerwünschten Veränderungen im Planungsgebiet entgegenwirken zu können, wurde für den Bebauungsplan auch eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für die Dauer von zwei Jahren beschlossen. Die Veränderungssperre trat mit Veröffentlichung in der WNZ am 27.11.2020 in Kraft.

Mit dem vorliegenden Beschluss soll die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert werden. Zur Beschleunigung des weiteren Verfahrens soll ein Planungsbüro mit der Zuarbeit oder mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt werden. Bis auf Weiteres ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr erforderlich.

Um Beschlussfassung wird gebeten.