



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Amt für Stadtentwicklung	28.09.2023	0907/23 - I/291 -
--------------------------	------------	-------------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	09.10.2023		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

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

### **Anlage/n:**

- Satzungstext zur erneuten Verlängerung der Veränderungssperre
- Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt auf der Grundlage des § 17 Abs. 2 BauGB die als Anlage beigefügte Satzung zur erneuten Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wetzlar Nr. 413 „Nördliche Langgasse“.

Wetzlar, den 29.09.2023

gez. Dr. Viertelhausen

## **Begründung:**

Für das Gebiet zwischen Langgasse und Lahn gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch, so dass Bauvorhaben gegenwärtig nach § 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. Mit dem Abbruch des Bestandes wurde bereits begonnen.
- 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.

Die Veränderungssperre wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.10.2022 um ein Jahr verlängert. Die Verlängerung der Veränderungssperre trat mit Veröffentlichung in der WNZ am 26.11.2022 in Kraft.

Laut § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. Bis auf Weiteres ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr erforderlich.

Mit dem vorliegenden Beschluss soll die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Für den Bereich der nördlichen Langgasse hat die Stadtverordnetenversammlung am 28.03.2023 ein Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB beschlossen, das am 19.04.2023 in Kraft trat.

Um die städtebaulichen Auswirkungen der zukünftigen Bebauungsplanung und die Wechselwirkungen der verschiedenen Maßnahmen der oben genannten Konzepte (Neugestaltung des Lahnuferwegs, Schließung der Raumkante, Wegeverbindung zum Karl-Kellner-Ring, permanente Brückenverbindung, Neubau des Freibades) besser beurteilen zu können, wurde zwischenzeitlich eine Visualisierung in Auftrag gegeben, die sämtliche Einzelmaßnahmen zusammenhängend darstellt.

Darauf aufbauend soll der Bebauungsplan Nr. 413 weiterentwickelt werden. Zur Beschleunigung des Verfahrens soll gem. § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragt werden. Ein entsprechendes Vergabeverfahren ist in Vorbereitung.

Um Beschlussfassung wird gebeten.