

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wetzlar
(WNZ vom 17.04.2023)

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“, 7. Änderung

hier: Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“, 7. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 28.03.2023 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ beschlossen.

Das Plangebiet umfasst zwei räumlich voneinander getrennte Teilbereiche innerhalb des Stadtbezirks Dalheim.

Teilbereich A: Dalheim-Zentrum, zwischen Hohe Straße und Berliner Ring

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Rahmenplans zum Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt (früher Soziale Stadt) Wetzlar Dalheim/Altenberger Straße“ im Jahr 2016 wurde der Bereich des Dalheim-Zentrums als stadtbildprägende Bebauung im Fördergebiet identifiziert. Einer stadtbildprägenden Bebauung, insbesondere in derart prominenter Lage im Zentrum des Stadtbezirks und am Kreuzungspunkt der beiden Haupterschließungsstraßen Hohe Straße und Berliner Ring, kommt eine besondere Eingangsfunktion für den Stadtbezirk zu, welche die aktuelle Bebauung des Dalheim-Zentrums gegenwärtig nicht erfüllt. Neben der Funktion als Stadtteileingang und Knotenpunkt des motorisierten Individualverkehrs sowie des ÖPNV, liegt das Dalheim-Zentrum an für die Mobilität im Stadtbezirk wichtigen Rad- und Fußwege-Achsen, sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung.

Der Bereich des Ladengebiets weist trotz bestehender Nutzungen erhebliche städtebauliche Mängel und Missstände auf: Teile der vorhandenen Bausubstanz weisen erhebliche Schäden und Mängel auf.

Der Bereich übernimmt zudem in nur eingeschränktem Umfang Versorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung.

Eine Reaktivierung des untergenutzten Bereichs ist als Zielsetzung im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt (früher Soziale Stadt) Wetzlar Dalheim/Altenberger Straße“ identifiziert worden. Dazu soll eine städtebauliche Neuordnung des sog. Dalheim-Zentrums dienen und zudem die Schaffung von Wohnraum ermöglichen. Ebenfalls sollen durch eine geplante, höhere Grundstücksausnutzung Expansionsoptionen für ansässige Dienstleistungsbetriebe möglich sein. Die Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Grundlage für eine möglichst umfassende städtebauliche Neugestaltung des Dalheim-Zentrums darstellen, durch die eine Entwicklung des stadtbildprägenden Bereichs hin zu einer identitätsstiftenden Quartiersmitte erreicht werden soll.

Neben dem Dalheim-Zentrum umfasst der Teilgeltungsbereich die Fläche der evangelischen Heilig-Geist-Kirche und des benachbarten, früheren Pfarrhauses.

Zur Ermöglichung einer Nutzungsmischung, die u. a. eine Wohnnutzung beinhalten könnte und in Ergänzung zur Aktivierung des Dalheim-Zentrums bzw. im Kontext dieser zu sehen ist, bedarf es einer Änderung des bestehenden Planungsrechts.

Teilbereich B: Südlich des Berliner Rings, nördlich und westlich des Wingertsbergs

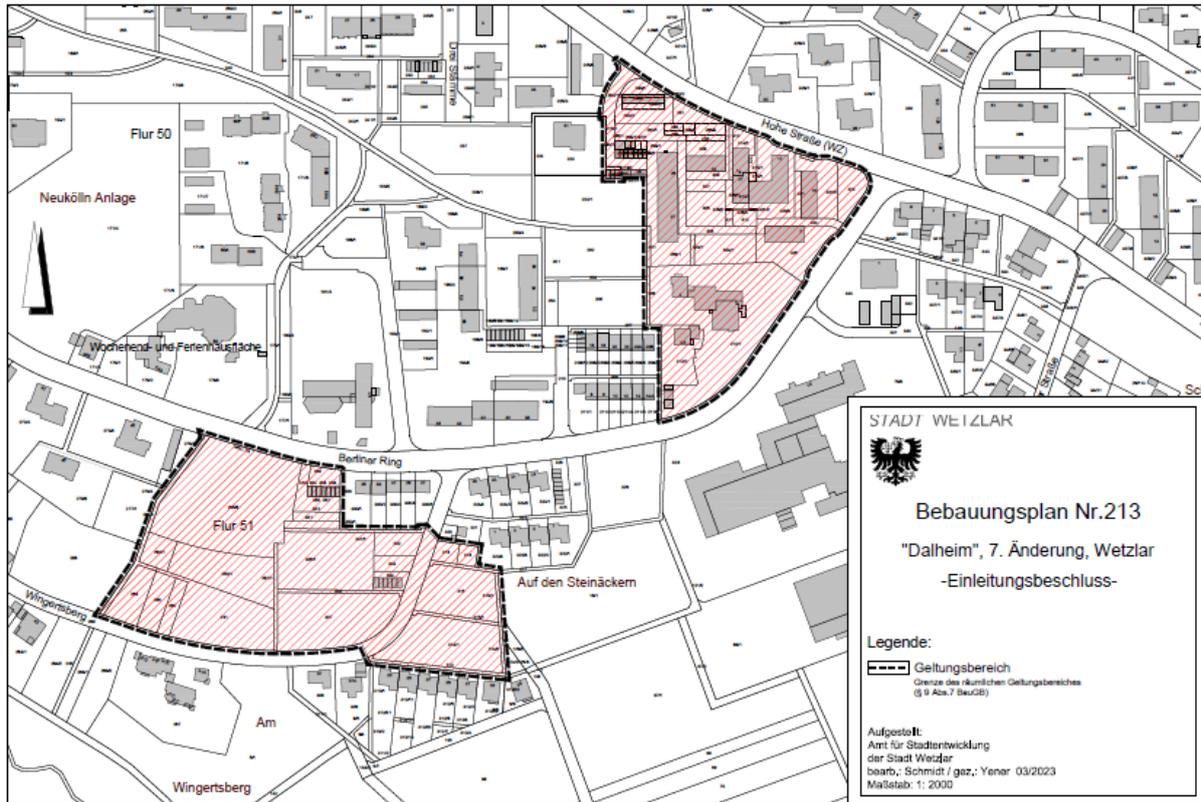
Die Stadt Wetzlar plant im Bereich Wingertsberg im Süden des Stadtbezirks Dalheim und im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt (früher Soziale Stadt) Wetzlar Dalheim/Altenberger Straße“ die Vergabe von Grundstücken nach der Qualität von Konzepten (Konzeptvergabe) mit dem Ziel einer städtebaulichen Nachverdichtung und der damit verbundenen Schaffung vielfältiger Wohnnutzungen. Grundlegende Zielsetzungen des sich in Vorbereitung befindlichen Konzeptvergabeverfahrens stellt die Schaffung eines städtebaulich wie sozialstrukturell durchmischten, urbanen Quartiers dar, welches unterschiedliche Gebäudetypen beinhalten soll.

Die erarbeiteten Kriterien adressieren Themen wie bezahlbares, generationenübergreifendes und barrierefreies Wohnen, nachhaltiges Bauen, Energieeffizienz und Erzeugung bzw. Nutzung erneuerbarer Energien, nachhaltige Mobilitätsangebote sowie ansprechenden Städtebau und eine attraktive Freiraum- und Grünflächengestaltung.

Als Grundlage der Kriterienentwicklung fungierte der im Jahr 2017 verabschiedete Rahmenplan „Soziale Stadt Wetzlar Dalheim/Altenberger Straße“ bzw. seine Empfehlungen und Untersuchungen, insbesondere hinsichtlich der seitens der Dalheimer Bevölkerung gewünschten Wohn- und Aufenthaltsqualität im Stadtbezirk.

Zur Ermöglichung eines planungsrechtlich gesicherten, produktiven und kreativen Wettbewerbs vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels der Schaffung einer an die lokalen Gegebenheiten angepassten Urbanität in der Quartiersgestaltung ist eine Änderung des Bebauungsplans angesichts des in Vorbereitung befindlichen Konzeptvergabeverfahrens notwendig.

Im Zuge der Fertigstellung des Kinder- und Familienzentrums (KiFaZ) mussten die Grundstücksgrenzen geringfügig angepasst werden, um eine sinnvolle Umzäunung des Außengeländes zu gewährleisten. Im Zuge dessen wurde am östlichen Rand des KiFaZ-Grundstücks eine Wegeparzelle herausparzelliert, um weiterhin eine Durchwegung des Bereichs Wingertsberg in Nord-Süd-Richtung zu gewährleisten. Aufgrund dieser Veränderungen im Liegenschaftskataster und zur planungsrechtlichen Sicherstellung der Wegeverbindungen wird der Bereich ebenfalls in den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.



Magistrat der Stadt Wetzlar

Wetzlar, den 17.04.2023

Dr. Viertelhausen
Bürgermeister