



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Amt für Stadtentwicklung	02.04.2019	1299/19 - I/426
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	15.04.2019		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wetzlar**

### **Anlage/n:**

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill vom 21.12.2018

Stellungnahme der Universitätsstadt Gießen (Stadtplanungsamt) vom 10.12.2018

### **Beschluss:**

1. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wetzlar wird als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die Entwicklungsziele für die Zentralen Versorgungsgebiete, Ergänzungsstandorte und die Nahversorgung, die Ansiedlungsleitsätze sowie die planungsrechtlichen Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts schrittweise umzusetzen.

Wetzlar, den 02.04.2019

gez. Semler

## **Begründung:**

Mit der Mitteilungsvorlage Drucksache Nr. 1005/18-I/329 wurde eine Ergebniszusammenfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) für die Stadt Wetzlar zur Kenntnis gegeben und die Beteiligung der betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Konzeptentwurf angekündigt.

Die Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) geht auf die Empfehlung des Innenstadtentwicklungskonzeptes (ISEK) zurück, in dem die Stärkung und Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels als wesentlicher Baustein der künftigen Stadtentwicklung definiert wird. Das EHZK soll den Rahmen zur künftigen Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels im Wetzlarer Stadtgebiet bilden.

Im Juni 2016 wurde das Büro Stadt + Handel Dortmund mit der Erstellung eines EHZK für die Stadt Wetzlar beauftragt. Die Erarbeitung des Konzeptes wurde durch ein Gremium aus Vertreterinnen und Vertretern aus Politik, Verwaltung und Handel inhaltlich begleitet. Das Begleitgremium tagte im Dezember 2016, im April 2017 sowie im September 2017.

Zuletzt wurde die dem Konzept zugrunde liegende Bestandsaufnahme durch Stadt und Handel aktualisiert, vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich erfolgten dynamischen Entwicklungen der Einzelhandelslandschaft in der Innenstadt sowie der erfolgten Ansiedlung von IKEA.

In der Zeit vom 29.10 bis einschließlich 30.11.2018 fand eine Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und des benachbarten Oberzentrums Gießen zu dem EHZK in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden von der Industrie und Handelskammer Lahn-Dill und dem Magistrat der Stadt Gießen vorgebracht.

Das EHZK für die Stadt Wetzlar liegt nun in der Endfassung vor.

Im Folgenden werden die zentralen Inhalte des Konzeptes zusammengefasst und im Anschluss der Umgang mit den im Zuge des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweisen dargestellt.

## **Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK)**

Auf Grundlage einer Analyse der Wetzlarer Einzelhandelsstruktur (s. Kapitel 4 „Markt- und Standortanalyse“) werden in dem Konzept zunächst Leitlinien für die Entwicklung des Einzelhandels in Wetzlar erarbeitet. (s. Kapitel 5 „Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung“)

Die aus dem Konzept hervorgehenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Wetzlar (s. Kapitel 5.2, S. 49) sind:

1. Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche,
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung sowie
3. Bereitstellung von ergänzenden Standorten.

Darauf aufbauend werden die wesentlichen Bausteine des Konzeptes entwickelt:

1. Das zukünftige Zentrenkonzept mit der parzellengenauen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (s. Kapitel 6.1 bis 6.7)

Als zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) werden folgende Bereiche festgelegt:

1. *ZVB Innenstadt (s. Kapitel 6.2.1, S. 54):*

Der ZVB Innenstadt erstreckt sich vom Forum über die Bahnhofstraße, Buderusplatz, Karl-Kellner-Ring bis einschließlich Langgasse.

2. *ZVB Altstadt (s. S. Kapitel 6.2.2, S. 58):*

Der ZVB Altstadt erstreckt sich über die Silhöfer Straße bis zum Schillerplatz, über die Krämerstraße, die Lahnstraße, die Schwarzadlergasse und die Weißadlergasse

sowie über den Eisenmarkt und den Domplatz.

3. *Nahversorgungszentren Sturzkopf (s. Kapitel 6.3, S. 72) und Naunheimer Straße (s. Kapitel 6.4, S. 73)*

Als den Innenstadtzentren untergeordnete Nahversorgungszentren werden die Zentralen Versorgungsbereiche Am Sturzkopf (Wohnstadt) und an der Naunheimer Straße/Niedergirmes ausgewiesen.

2. Liste der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten - Sortimentsliste (s. Kapitel 6.8, S. 91)

Es erfolgt eine Gliederung der Einzelhandelsortimente in „zentrenrelevante Sortimente“, „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente“ auf Grundlage der Bestandsstruktur und den Entwicklungsoptionen des Wetzlarer Einzelhandels.

(vgl. Kapitel 6.8, Seite 94ff)

3. Ansiedlungsleitsätze für Vorhaben und Erweiterungen (s. Kapitel 6.9, S. 98)

*Leitsatz 1:*

„Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum und Altstadtzentrum unbegrenzt (Positivraum) anzusiedeln.“ (s. S. 99)

*Leitsatz 2:*

„Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln oder auszubauen, wenn keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Grundversorgung zu erwarten sind und kann zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an den Nahversorgungsstandorten bzw. potenziellen Nahversorgungsstandorten und sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes angesiedelt oder erweitert werden,

- wenn es zur Sicherung und dem Ausbau der flächendeckenden Nahversorgung dient,
- wenn keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Grundversorgung zu erwarten sind,
- wenn die weiteren genannten Prüfkriterien erfüllt werden und
- wenn eine Einzelfallprüfung durch Verträglichkeitsgutachten erfolgt.“ (s. S. 100)

*Leitsatz 3:*

„Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte primär an den ausgewiesenen Sonderstandorten Silhörer Aue (Westend), Hörnsheimer Eck und Gewerbegebiet Dutenhofen angesiedelt werden; kann jedoch auch im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.“ (s. S. 101)

*Leitsatz 4:*

„Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben,

- wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- wenn eine Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- wenn eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und

- wenn die Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.“ (s. S. 102)

#### 4. Planungsrechtliche Empfehlungen (s. Kapitel 6.10, S. 102)

Folgende strategische kommunale Aufgaben ergeben sich aus dem Konzept:

- „Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben in den Zentralen Versorgungsbereichen Wetzlars gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung des Planungsschadensrechts.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von Verkaufsflächen und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an Standorten in den unterversorgten Stadtteilen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen oberzentralen (in Funktionsverbindung) Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Sortimentsliste Wetzlar (zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente).“ (s. S. 102f)

#### **Ergebnisse der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und des benachbarten Oberzentrums Gießen**

In Rahmen der Beteiligung gingen externe Stellungnahmen mit Anregungen zum Entwurf des EHZK von der Industrie- und Handelskammer Lahn- Dill sowie vom Magistrat der Stadt Gießen ein. (s. Anlage)

##### Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill

Die Industrie- und Handelskammer begrüßt grundsätzlich das EHZK, weist aber auf folgende Punkte hin:

1. Nicht-Integration des Lahnhofes in den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und die ungewisse Zukunft der sich hier befindlichen Einzelhandelsstandorte. Fehlende Darstellung von Einzelhandelsbetrieben auf S. 55 des EHZK.

2. Überprüfung der Sortimentsliste hinsichtlich der Aufnahme von Fahrrädern und Zubehör, medizinische und orthopädische Geräte sowie Outdoor-Sportartikel und Großsportgeräte als nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Zu Punkt 1:

Nach erneuter Überprüfung der Bestandsaufnahme befindet sich im Bereich des Lahnhofes lediglich ein Einzelhändler mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment, der im Rahmen der Bestandsaufnahme auch aufgenommen wurde. Es erfolgt eine Anpassung der Darstellungen der Grafik auf S. 55 zur besseren Erkennbarkeit des im Rahmen der Bestandsaufnahme aufgenommenen Einzelhandelsbetriebs sowie der kartierten Leerstände und sonstigen Nutzungen. Vor dem Hintergrund der geplanten Umnutzung des Einzelhandelsstandortes in einen urbanen Wohnstandort und mit Blick auf vorhandene, leerstehende und untergenutzte Einzelhandelsflächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie den grundsätzlich vorhandenen Ansiedlungsmöglichkeiten des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet, besteht kein weiterer Bedarf zur Anpassung des Konzeptes. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Wetzlar bietet ansonsten anfragenden Einzelhandelsbetrieben stets Unterstützung bei der Suche nach passenden neuen Standorten oder Ersatzstandorten im Wetzlarer Stadtgebiet.

Zu Punkt 2:

Der Anregung zur Anpassung der Sortimentsliste wird nicht gefolgt.

*Medizinische und orthopädische Geräte:*

Das Konzept trifft vor allem Aussagen hinsichtlich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit „nahversorgungsrelevanten“ sowie „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten, die in starker Konkurrenz zu den Geschäften in den ZVBs treten. Dabei ist ein wesentliches Ziel des Konzeptes, gerade auch mit Blick auf immobile Bevölkerungsschichten, ein breites Versorgungsangebot mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfes für die Bevölkerung in gut erreichbarer Lage, d. h. in den Zentralen Versorgungsbereichen zu sichern. Hierzu gehören medizinische und orthopädische Geräte. Eine Verlagerung in fußläufig und mit dem ÖPNV nur schwer erreichbare Lagen ist im Gegensatz hierzu nicht im Sinne des Konzeptes. Die Annahme, dass ältere und hoch betagte Menschen stets in der Lage sind, entsprechende Angebote mit einem PKW zu erreichen, kann nicht in Gänze nachvollzogen werden. Unter Umständen ist das Gegenteil der Fall, weshalb den bestehenden Orthopädiefachgeschäften im zentralen Versorgungsbereich ein besonderer Schutz zukommt, im Übrigen auch zur Sicherung der fußläufigen Erreichbarkeit für ältere Menschen aus den angrenzenden Wohnlagen, wie der Neu- oder Altstadt oder dem Bannviertel. Es ist hingegen beizupflichten, dass die (barrierefreie) Sicherung der Erreichbarkeit von Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Versorgungsbereichen eine wesentliche Entwicklungsaufgabe und Herausforderung bei der Parkraumbewirtschaftung darstellt.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass Sanitätshäuser nach Maßgabe des Leitsatz 2 auch in anderen Lagen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich ansiedlungsfähig bleiben sollen. Gleiches gilt für atypische Betriebsformen, z. B. Einzelhandel mit Schwerpunkt auf Pflegemöbel.

*Fahrräder / E-Bikes:*

In Bezug auf Fahrräder und das in den letzten Jahren hinzugekommenen Sortiments der E-Bikes gibt es seitens des beauftragten Gutachters keine Erkenntnisse, dass ein zunehmender Flächenbedarf und die geringe Flächenproduktivität in diesem Angebotssegment einer Integration in städtische Lagen wesentlich entgegenstehen. Fahrräder werden von den Kunden zudem überwiegend ohne PKW transportiert. Mit Blick auf den Schutz, der sich im und im

Umfeld des Zentralen Versorgungsbereichs befindlichen Fahrradhändlern, die im Bereich des Fahrradzubehörs oder in der Erbringung fahrradbezogener Dienstleistungen vor allem auch kurzfristige Bedarfe befriedigen, wird daher an der Einstufung von Fahrrädern und E-Bikes als zentrenrelevantes Sortiment festgehalten.

#### *Outdoor-Sportartikel und Großsportgeräte*

Outdoor-Sportartikel gehören zu den typischen innenstadtrelevanten Sortimenten. In diesem Sortimentsbereich bestehen zudem noch Verbesserungspotentiale zur Arrondierung und für Neuansiedlungen (s. Kapitel 5.1.3, S. 46 des EHZK). Die Ansiedlung eines entsprechenden Einzelhandelsbetriebes hätte zudem, wie in den Erläuterungen zum Leitsatz 2 (s. S. 100) dargelegt, als Kundenmagnet eine wichtige Funktion hinsichtlich der Erhöhung der Besucherfrequenz in den Zentralen Versorgungsbereichen und würde zu deren Stärkung beitragen. Es wird daher an der Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment festgehalten. Das Sortiment der Großsportgeräte ist hingegen in der Sortimentsliste nicht explizit aufgeführt. Entsprechende Einzelhandelsbetriebe sind daher nicht als nahversorgungs- und / oder zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe anzusehen.

#### Universitätsstadt Gießen

Die Universitätsstadt Gießen begrüßt das EHZK und unterstützt ausdrücklich die Einschränkung, dass sich gemäß den Regelungen zum Leitsatz III sondergebietspflichtige, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment (die außer in den drei Sonderstandorten unter bestimmten Voraussetzungen auch im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden können) zentrenrelevante Nebensortimente gemäß raumordnerischer Vorgaben auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m<sup>2</sup> begrenzen sollen. Diesbezüglich verweist die Stadt Gießen insbesondere auf den Einzelhandel im Gewerbegebiet in Dutenhofen.

Hierzu ist anzumerken, dass sich die raumordnerischen Vorgaben, auf die im EHZK auf Seite 101 Bezug genommen wird, auf periphere Standorte beziehen und die Einschränkung selbstverständlich auch nicht für Einzelhandelsbetriebe in den Zentralen Versorgungsbereichen gilt. Ferner ist auf die in Kapitel 6.10 dargelegte Empfehlung für den Umgang mit dem Standortbereich Gewerbegebiet Dutenhofen in Form eines mittel-, bis langfristigen Umbaus auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze und unter Berücksichtigung des Planungsschadensrechts zu verweisen.

Ferner weist die Stadt Gießen auf vertraglich geschlossenen Regelungen im Rahmen der Interkommunalen Vereinbarung vom 16.03.2015 zur Nichtzulassung von großflächigem Einzelhandel ohne Aufstellung eines Bebauungsplans im Umfeld von IKEA hin.

Hierzu ist konkretisierend anzumerken, dass sich die Stadt Wetzlar gem. § 8 der Interkommunalen Vereinbarung verpflichtet hat,

1. im Bereich des IKEA-Grundstücks eine Erweiterung der zentrenrelevanten Randsortimente und
2. im Umfeld des IKEA-Grundstücks (Bereich Dillfeld und Sophienhütte) die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die zentrenrelevante Sortimente anbieten,

nur auf der Grundlage eines rechtsgültigen Bebauungsplans zuzulassen.

Eine Anpassung des EHZK aufgrund der Hinweise der Stadt Gießen ist insgesamt fachlich nicht erforderlich.

#### **Weiteres Vorgehen:**

Mit dem Beschluss wird das EHZK für die Stadt Wetzlar als städtebauliches

Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Als solches bildet das Konzept einen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigenden Belang.

Des Weiteren bildet das EHZK eine Grundlage zur Beurteilung der Auswirkungen von Bauleitplänen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der interkommunalen Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Mit dem Beschluss wird der Magistrat beauftragt, die Inhalte des EHZK in den nächsten Jahren Zug um Zug umzusetzen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.