



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

|                          |            |                   |
|--------------------------|------------|-------------------|
| Amt für Stadtentwicklung | 13.06.2022 | 0461/22 - I/151 - |
|--------------------------|------------|-------------------|

### **Beratungsfolge:**

| Gremium                                 | Sitzungsdatum | Top | Abst. Ergebnis |
|-----------------------------------------|---------------|-----|----------------|
| Magistrat                               | 20.06.2022    |     |                |
| Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss |               |     |                |
| Bauausschuss                            |               |     |                |
| Stadtverordnetenversammlung             |               |     |                |

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West“, Wetzlar Kernstadt - Erneute Verlängerung der Veränderungssperre**

### **Anlage/n:**

Satzungstext der Veränderungssperre

Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre (ohne Maßstab)

### **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 Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West“, Wetzlar Kernstadt.

Wetzlar, den 13.06.2022

gez. Kortlüke

## **Begründung:**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend“ handelt es sich um die Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 279 „In der Silberau - Hinter dem Dalmer“, dessen Aufstellung am 19.02.1992 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden ist. Zentrale Entwicklungszielsetzung der Bebauungspläne war es, die 25,3 ha große Konversionsfläche der Sixt-Von-Armin-Kaserne neu zu strukturieren und sie als ein funktionsfähiges Quartier mit Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten in die Gesamtstadt zu integrieren. An diesem städtebaulichen Ziel hat sich fortwährend nichts geändert.

Der Bebauungsplan wurde 1995 erstmalig offengelegt. Im Jahr 2000 wurde das ehemalige Kasernengelände in das Bund-Länder Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Es folgte eine erneute Offenlage im Jahr 2001 und eine dritte im Jahr 2003. Der Bebauungsplan wurde jedoch in der Folge nicht zur Rechtskraft geführt. Die neueren baulichen Entwicklungen, die Entwicklung des Einfamilienhausgebietes in der Hans-Joachim-Dankworth-Straße durch die Pamukci, Pamukci, Kempf & Schreiner GbR sowie das sich in Realisierung befindliche Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern durch die bpd Immobilienentwicklung GmbH, erfolgte somit auf Grundlage Städtebaulicher Verträge und Genehmigungen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Die Bereiche des ehemaligen Kasernenareals gliedern sich heute in vornehmlich wohnbauliche Nutzungen im Norden und im Osten entlang der Magdalenenhäuser Straße sowie gewerbliche Nutzungen im Süden, entlang der Westendstraße, und im Westen des Gebietes. Im Zentrum des Gebietes befinden sich darüber hinaus Anlagen zu sportlichen Zwecken, soziale Einrichtungen und eine Grünanlage. Bei den gewerblichen Nutzungen im Westen des Plangebietes handelt es sich überwiegend um Einzelhandelsnutzungen. Hier befinden sich zwei kleinere Fachmarktzentren u. a. mit Drogeriemarkt und Textildiscountern, Spielwarenhandel, Getränkemarkt und Tiernahrungsgeschäft. Es erfolgte zudem eine Umstrukturierung des ansässigen Rewe-SB-Warenhauses zu einem weiteren größeren Fachmarktzentrum, in dessen Rahmen eine Verlagerung des Aldi-Marktes aus der Eisernen Hand stattfand. Im Rahmen der erteilten Vorhabengenehmigung und in einem Städtebaulichen Vertrag wurden 2018 detaillierte Vorgaben zur Begrenzung der Verkaufsflächengröße auf Bestandsniveau und Sortimenten getroffen, um eine die zentralen Versorgungsbereiche schädigende, umfangreiche Erweiterung der Verkaufsflächen zu unterbinden.

Am 23.05.2019 erfolgte die Beschlussfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch durch die Stadtverordnetenversammlung. Diese bildet eine konkrete Richtschnur für die bauleitplanerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Stadtgebiet der Stadt Wetzlar vor.

Dem EHZK ist auf Seite 77 zu dem Einzelhandelsstandort „Silhöfer Aue / Westend“ zu entnehmen:

„Der Standortbereich Silhöfer Aue (Westend) ist gemessen an der Verkaufsfläche die dritt größte Einzelhandelsagglomeration in Wetzlar. Die Verkehrsanbindung des im westlichen Kernstadtgebiet (Stadtbezirk Silhöfer Aue/Westend) gelegenen Sonderstandorts kann aufgrund seiner Lage an der Braunfelser Straße für den Pkw-Verkehr als gut eingestuft werden. Da der Standortbereich sich innerhalb eines ansonsten eher gewerblich geprägten Gebiets befindet und nur im Osten ein Anschluss an die Wohnbebauung

besteht, ist die Lage als nicht integriert einzustufen. Der Sonderstandort verfügt bereits heute mit den Anbietern Blumen Risse, Nordmöbel sowie Bad- und Küchenstudios über Angebote aus dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereichen. Jedoch sind mit Adler, Aldi-Süd, dm, expert, K+K, KIK, REWEcenter, Rofu und Takko auch einige Anbieter mit zentrenrelevanten- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment am Standortbereich angesiedelt.“

Der Bereich wird im EHZK entsprechend als „Sonderstandort“ ausgewiesen. Auf Seite 100 wird im „Leitsatz III“ empfohlen, in den ausgewiesenen Sonderstandorten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche großflächigen Einzelhandel nur und insbesondere dort zuzulassen, wenn er über ein nicht-zentrenrelevantes Hauptsortiment mit max. 10 % bzw. max. 800 m<sup>2</sup> zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente verfügt.

2019 lag eine Bauvoranfrage zur Verkaufsflächenerweiterung des in der Westendstraße 1 ansässigen LIDL-Discount-Marktes von 824,36 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> vor. Als Lebensmitteldiscounter verfügt der LIDL-Markt über überwiegend zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente.

Der Verkaufsflächenerweiterung hätte entgegen den Vorgaben des EHZK grundsätzlich zugestimmt werden müssen, da eine Einfügung des Vorhabens gem. § 34 BauGB grundsätzlich anzunehmen gewesen wäre, aufgrund der Nähe zu den bestehenden großflächigen Fachmarktzentren (vorbehaltlich der Regelungen des § 34 BauGB zur Verhinderung schädlicher Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und der gebotenen Rücksichtnahme gegenüber dem benachbarten Wohngebiet).

Im Sinne der Ansiedlungsempfehlungen des EHZK, regionalplanerischen Zielvorgaben (s. Ziele 5.4-9, 5.4-10 sowie 5.4-11 im Regionalplan Mittelhessen 2010) sowie der in den letzten Jahren darauf aufbauenden Genehmigungspraxis bzgl. anderer Einzelhandelsvorhaben im Umfeld des Vorhabens (REWE, Aldi), wurde es erforderlich, eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend“ zu erlassen und die Bauleitplanung wieder aufzunehmen, um in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten. Die Veränderungssperre trat am 21.10.2019 in Kraft.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde nach Durchführung einer Vergabe (auf Grundlage eines Interessensbekundungsverfahrens und Durchführung einer beschränkten Ausschreibung) an das Planungsbüro FIRU Koblenz GmbH vergeben.

Am 13.09.2021 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung eine erste Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen und am 30.09.2021 bekannt gemacht.

Zwischenzeitlich wurden der Stadt Bestrebungen des Eigentümers des sich im Zentrum des Gebietes befindlichen „Sportwelt“-Areals bekannt, dieses wohnbaulich umnutzen zu wollen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens mussten daher unter Berücksichtigung der Konversionsbestrebungen des Eigentümers, die von der Stadt wohlwollend begleitet wurden, Anpassungen der ersten Bebauungsplanentwürfe vorgenommen werden.

Um trotz des Zeitverzugs durch die Abstimmungen im Zuge der Konversion des „Sportwelt“-Areals eine zeitnahe Fortführung des Bauleitplanverfahrens zu gewährleisten, wurde der Bebauungsplan Nr. 279 in zwei Teile, in einen West- und einen Ostteil, jeweils mit einem eigenen Geltungsbereich, geteilt. Somit konnte ohne noch weitergehende Verzögerung die erforderliche bauleitplanerische Steuerung der vornehmlich durch

Einzelhandel geprägten westlichen Bereiche im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen der Bauleitplanung vorangetrieben werden.

Für diesen westlichen Teil wurde in der Folge unter der Bezeichnung „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ vom 28.03.2022 bis einschließlich dem 29.04.2022 die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei erfolgten im Vorentwurf des Bebauungsplanes, entsprechend dem Bestand, im Wesentlichen Festsetzungen von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“.

Der Bebauungsplan für den östlichen Teilbereich, in dem sich auch das ehemalige „Sportwelt“-Areal befindet, wird nunmehr unter der Bezeichnung „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich Ost“ parallel weitergeführt. Zwischenzeitlich konnte für das wohnbauliche Projekt im Bereich der ehemaligen „Sportwelt“ nach intensiver Abstimmung zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und dem Eigentümer nach mehrmaliger Konzeptanpassung eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden, da überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstanden, und eine Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt werden, das sich nunmehr in Realisierung befindet.

Ein zwingendes Erfordernis der Fortführung der Veränderungssperre für den östlichen Teilbereich, zur Sicherung der Planung, besteht derzeit nicht mehr, da dieser Bereich nun weitgehend ausentwickelt ist. Dementsprechend soll die Veränderungssperre für diesen Bereich nicht fortgesetzt werden. Diese wird daher nach Ablauf der Frist der Verlängerung am 21.10.2022 außer Kraft treten.

Für den westlichen Teilbereich hingegen wird derzeit der Entwurfsbeschluss vorbereitet. Um die Ziele der Planung bis zum Abschluss der Planung bzw. dem Eintreten einer Planreife des Bebauungsplanes zu sichern, ist dort eine letztmalige Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

Um Beschlussfassung wird gebeten.