



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Amt für Stadtentwicklung	20.06.2023	0832/23 - I/272 -
--------------------------	------------	-------------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	26.06.2023		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	04.07.2023		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West,,  
Wetzlar Kernstadt, Entwurfsbeschluss**

### **Anlage/n:**

Abwägungsvorschlag  
Bebauungsplanentwurf verkleinert (Plan im M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)  
Textfestsetzungen  
Begründung mit Umweltbericht  
Grünordnungsplan

### **Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“, Wetzlar Kernstadt, wird als Entwurf beschlossen.
2. Der Bebauungsplan ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Offenlegung zu unterrichten und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 20.06.2023

gez. Dr. Viertelhausen



## **Begründung:**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ handelt es sich um die Fortschreibung des Bebauungsplanes 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 Gewerbenutzungen 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 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 Mehrfamilienhäuser 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 für sportliche Zwecke, 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. Zudem erfolgte 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 Genehmigung für dieses Vorhaben und in einem Städtebaulichen Vertrag wurden 2018 detaillierte Vorgaben zur Begrenzung der Verkaufsflächengröße auf Bestandsniveau und zu den 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) durch die Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch. Mit dem EHZK liegt nunmehr 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 Braunfelder 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 zentrenrelevantem 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.

Es lag der Stadt Wetzlar zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens eine Bauvoranfrage zur Verkaufsflächenerweiterung des in der Westendstraße 1 ansässigen 824,36 m<sup>2</sup> großen LIDL-Discount-Marktes vor. Eine Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche auf 1.400 m<sup>2</sup>, hilfsweise auch 1.200 m<sup>2</sup>, wurde angestrebt. Als Lebensmitteldiscounter verfügt der LIDL-Markt über überwiegend zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente. Der Discounter liegt in einem überwiegend gewerblich geprägten Bereich. Der Einstufung der Umgebung als faktisches Gewerbegebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB steht jedoch die Nähe zu bestehenden Wohngebieten entgegen. Folglich musste das Gebiet bei einer Beurteilung als sogenannte Gemengelage eingestuft werden.

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 erfolgten Genehmigungspraxis zu anderen Einzelhandelsvorhaben im Umfeld des Vorhabens war es erforderlich, eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 219 „Wohn- und Gewerbepark Westend“ zu erlassen und die Bauleitplanung wieder aufzunehmen, um auch perspektivisch in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Wesentliche Ziele der Bauleitplanung sind:

- Sicherung und Rahmensetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Art der baulichen Nutzung.
- Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungen:
  - Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, so dass (weitere) negative Auswirkungen der Nutzungen im Plangebiet auf zentrale Versorgungsbereiche / die Innenstadt / Altstadt, Nahversorgungsstandorte und -zentren im Stadtgebiet Wetzlar sowie auf zentrale Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden vermieden werden.
  - Sicherung eines Mindestumfangs qualifizierter Nahversorgung.
  - Berücksichtigung der Eigentümerbelange hinsichtlich der Bestandsschutzinteressen, Klarstellung der Entwicklungsperspektiven für vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten“ und / oder „zentren- sowie nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten sowie der Nutzungsmöglichkeiten außerhalb des Einzelhandels.
  - Langfristige städtebauliche Entwicklung eines Sonderstandortes für den (großflächigen) Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nah-versorgungsrelevanten“ Sortimenten.
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (einschl. Bordellen) unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzepts.

Das Planungsbüro Büro Firu Koblenz GmbH wurde mit der Durchführung der Bebauungsplanung beauftragt

## Verfahren

Die am 25.09.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend“ wurde auf Grundlage des Beschlusses vom 13.09.2021 verlängert.

Um einen zügigen Abschluss der Bauleitplanung für die durch Einzelhandel geprägten Gebiete zu gewährleisten, wurde der Geltungsbereich, der fast das ganze Westend umfasst hat, in zwei Teile geteilt. Damit wurde der Fokus des Verfahrens zunächst auf den durch Einzelhandel geprägten westlichen Teilbereich verschoben. Es ist nunmehr vorgesehen, den übrigen Bereich des Plangebietes in einem separaten Bebauungsplanverfahren zu überplanen.

Mit Beschluss vom 19.07.2022 wurde die Veränderungssperre erneut, jedoch begrenzt auf den westlichen Teilbereich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 279, nunmehr unter dem Namen „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“, verlängert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ wurde vom 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 durchgeführt.

Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes sah die bestandssichernde Festsetzung eines Sondergebietes "Einzelhandel" im Westen des Plangebietes (Bereich Rewe und Aldi) vor. Im Osten des Plangebietes, für den Bereich östlich der Westendstraße, wurde hingegen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel- und Gewerbe" vorgesehen, um einen mittel- bis langfristigen Standortumbau des bestehenden Einzelhandels auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze EHKZ zu ermöglichen. So sind hier über den Bestand und angemessene Bestandsanpassungen hinaus zukünftig auch Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten und auch andere Gewerbebetriebe zulässig.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahme mit Hinweisen und Bedenken ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von dem Regierungspräsidium Gießen, vom Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, vom Kreisausschuss des Lahn- Dill-Kreises, Wasser und Bodenschutz, von der EAM Netz, der PLEdoc GmbH, von der enwag energie- und wassergesellschaft, Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill, vom Landesamt für Denkmalpflege Hessenarchäologie und vom Landesamt für Denkmalpflege Bau- und Kunstdenkmalpflege ein.

Die Beschlussempfehlungen zu den Anregungen und Hinweisen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans wurde der südöstliche Bereich des Bebauungsplans „Wohn- und Gewerbepark – Teilbereich West“ aufgrund von Hinweisen in Abstimmung mit RP Gießen geändert: Statt einer Festsetzung als Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" wird nunmehr dort entsprechend der tatsächlichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Da Teile des Sondergebietes und des Gewerbegebietes direkt an Wohnnutzungen bzw. faktische Wohngebiete angrenzen, mussten Festsetzungen unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben getroffen werden. Dies erfolgte mittels einer Gliederung des Plangebietes auf Grundlage der Abstandsliste des "Abstandserlasses NRW 2007". Hierbei konnte keine planungsrechtliche Absicherung für die genehmigte Nutzung des bestehenden Gewerbebetriebes im Bereich "An der Kommandantur" Nr. 9 über den „passiven“ Bestandsschutz hinaus gewährleistet werden.

Auf Grundlage eines Fachgutachtens der Firma Stadt + Handel, das sich auch für das EHKZ der Stadt Wetzlar verantwortlich zeigt, wurden zudem die Festsetzungen für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe konkretisiert. Diesen wurden dabei unter Berücksichtigung der Ziele des EHKZ Änderungs-, Erneuerungs- und Erweiterungsspielräume in angemessenem Umfang eingeräumt, um die Eigentümerinteressen einer zukünftigen Marktgängigkeit ihrer Betriebe auch weiterhin zu gewährleisten. In diesem Rahmen wurde unter anderem dem bestehenden LIDL-Markt ein Spielraum bis 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingeräumt.

### Weiteres Verfahren

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf einschließlich Umweltbericht und Grünordnungsplan soll gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Offenlegung zu unterrichten und sollen gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes soll nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB die Regelfrist der öffentlichen Auslegung von einem Monat angemessen verlängert werden. Aufgrund der überschaubaren Komplexität des vorliegenden Sachverhaltes wird kein Grund gesehen, von der Regelauslegungszeit von einem Monat abzuweichen.

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung soll als 81. Änderung parallel betrieben werden. Die Einleitung des entsprechenden Bauleitplanverfahren soll daher nun aufgenommen werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.