STADT WETZLAR

**BESCHLUSSVORLAGE**

| Fachamt/Antragsteller/in | Datum | Drucksachen-Nr.: - AZ: |
|---|---|---|
| Amt für Stadtentwicklung | 27.07.2026 | 0124/26 - I/44 |

**Beratungsfolge:**

| Gremium | Sitzungsdatum | Top | Abst. Ergebnis |
|---|---|---|---|
| Magistrat | 03.08.2026 | | |
| Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss | 11.08.2026 | | |
| Bauausschuss | | | |
| Stadtverordnetenversammlung | | | |

**Betreff:**

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Kernstadt**
**81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West"**
**- Entwurfsbeschluss -**

**Anlage/n:**

Abwägungsvorschläge
Entwurf der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes
Begründung mit Umweltbericht

**Beschluss:**

1. Die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ wird als Entwurf beschlossen.

2. Der Flächennutzungsplan 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 27.07.2026 gez. Hundertmark

**Begründung:**

**Veranlassung und Planziel**

Mit der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren an die den Bestand sichernden und eine gewerbliche Weiterentwicklung des Standorts ermöglichenden Festsetzungen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ angepasst werden. Dieser sieht die Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel – Lebensmittelmärkte“ im Bereich des Rewe-Centers und des Aldi-Marktes und eines Sondergebietes "Einzelhandel und Gewerbe" im Bereich der östlich der Westendstraße gelegenen diversen Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen vor. Derzeit wird der Bereich im Flächennutzungsplan noch als Sondergebiet „Bund“ dargestellt. Eine Änderung der Darstellungen in diesem Bereich wurde im Zusammenhang mit der Konversion des ehemaligen Kasernengeländes mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (2. Änderungspunkt) initiiert, aber nicht zu Ende geführt. Aus diesem Grund ist eine Änderung der Darstellung in Anpassung an die Bestandsnutzungen und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Vorgesehen ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Darstellung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" und einer Gewerblichen Baufläche. Der verbleibende Bereich des Sondergebietes "Bund" soll ebenfalls geändert werden. Dies soll in einem separaten Verfahren, parallel zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans für den östlichen Teil des Westends, erfolgen.

**Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Bereiche, für die in der parallel betriebenen Bauleitplanung eine Sondergebietsfestsetzung und die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorgesehen ist. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Braunfelser Straße sowie deren begleitende Wohnbebauung,
- im Nordosten durch Wohnnutzungen sowie im Südosten gewerbliche Nutzungen,
- im Süden durch die Westendstraße sowie den angrenzenden Waldflächen,
- im Westen durch die gemischte Bebauung entlang der Braunfelser Straße sowie den angrenzenden Waldflächen.

**Verfahrensablauf**

Die Aufstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Einleitungsbeschluss erfolgte am 17.07.2023. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1

BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von Donnerstag, 24. August 2023 bis einschließlich Montag, 25. September 2023.

In diesem Rahmen gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vom RP Gießen, dem Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt, vom Lahn-Dill-Kreis, der enwag, der IHK und dem Verein Reiner Luft für Wetzlar eingegangen. Der Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen kann der Anlage entnommen werden, in denen die Stellungnahmen Abwägungsvorschlägen synoptisch gegenübergestellt worden sind.

Aufgrund von Stellungnahmen des Abfallentsorgungsbetriebes im Zuge der parallel durchgeführten Bebauungsplanung wurde nach umfangreicher Beratung mit dem Betrieb und dem Regierungspräsidium Gießen die Entscheidung getroffen, dass die Grundstücke des Betriebs nicht mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden sollen. Im Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung war die Fläche des Abfallentsorgungsbetriebes im Bereich "An der Kommandantur 8" noch Teil der Flächennutzungsplanänderung. In diesem Bereich war eine Änderung des Sondergebietes "Bund" in eine Gewerbliche Baufläche vorgesehen. Da es sich vorliegend um eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans handelt, also nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan angepasst wird, während gleichzeitig ein Bebauungsplan für dasselbe Gebiet aufgestellt wird, wird mithin auch der Bereich des Abfallentsorgungsbetriebes aus dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ausgeklammert. Die Flächennutzungsplankarte wurde entsprechend angepasst.

Darüber hinaus sind an der Flächennutzungsplanung keine Änderungen aufgrund von Anregungen und Hinweisen erforderlich.

Zeitgleich mit dem Verfahren zur erneuten eingeschränkten Beteiligung zum angepassten Bebauungsplanentwurf kann nunmehr die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

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 wurde kein Grund gesehen, von der Regelauslegungszeit von einem Monat abzuweichen.

**Kosten**

Der Stadt Wetzlar entstehen im Zuge der Bauleitplanung keine Kosten für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, da es sich um eine Überplanung des Bestandes handelt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.