STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	27.07.2026	0125/26 - I/45

Beratungsfolge:

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West" - Beschluss zur erneuten Offenlage

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Bebauungsplanentwurf verkleinert (mit markierten Änderungen; Plan im M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)
Textliche Festsetzungen (mit markierten Änderungen)
Begründung mit Umweltbericht

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ wird als Entwurf beschlossen.

2. In Abänderung des Entwurfsbeschlusses vom 17.07.2023 beschließt die Stadtverordnetenversammlung die Verkleinerung des Geltungsbereiches

3. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung ist gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Es wird bestimmt, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.

Wetzlar, den 27.07.2026 gez. Hundertmark

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ sollen den Bestand sichernde und eine gewerbliche Weiterentwicklung des Standorts ermöglichende Festsetzungen getroffen werden. Wesentliche Ziele der Planung sind zusammengefasst:

- Sicherung und Rahmensetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Art der baulichen Nutzung,
- Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungen und
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzeptes.

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

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

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 des Bebauungsplanes Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 durchgeführt. Zuletzt wurde vom 24.08.2023 bis einschließlich 25.09.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der zuletzt durchgeführten Offenlage gingen von den Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vom RP Gießen, dem Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt, Hessen-Forst, dem Lahn-Dill-Kreis (Abteilung

Umwelt, Natur und Wasser), der IHK und dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie, ein. Zudem gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit von der LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG, der den Rechtsanwälten OKL & Partner im Auftrag des im Gebiet vorhandenen Abfallentsorgungsbetriebes sowie dem Reine Luft für Wetzlar e.V. ein. Der vorgesehene Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen kann der Anlage entnommen werden, in denen die Stellungnahmen Abwägungsvorschlägen synoptisch gegenübergestellt worden sind. Eine endgültige Beschlussfassung über die Abwägungsvorschläge soll zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Aufgrund der Stellungnahme der im Auftrag des Abfallentsorgungsbetriebes tätigen Rechtsanwälte wurde nach umfangreicher Konsultation mit dem Betrieb und Beratung mit dem Regierungspräsidium Gießen die Entscheidung getroffen, dass die Grundstücke des Betriebs aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden sollen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll dementsprechend verkleinert werden. Zur Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele, die zum einen regionalplanerischen Vorgaben und zum anderen dem Vergnügungsstättenkonzept sowie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wetzlar folgen, soll der Bereich im Rahmen eines separaten, einfachen Bebauungsplanes überplant werden. Der Aufstellungsbeschluss für den entsprechenden Bebauungsplan Nr. 279a „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich Süd“ soll zeitgleich mit diesem Beschluss zur erneuten Offenlage gefasst werden. Auf die entsprechende Vorlage und die dortigen Erläuterungen wird verwiesen.

Darüber hinaus bedurften die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Sondergebiete im Zuge des erneuten Planentwurfs einer Überarbeitung aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Festsetzung von Verkaufsflächen in Bebauungsplänen. Zur Erhöhung der Rechtssicherheit des Planes wurde entschieden, anhand der ständigen Rechtsprechung die zulässige Verkaufsfläche nicht mehr vorhabenunabhängig in Form einer Verkaufsflächenzahl festzusetzen, sondern die zulässige Verkaufsfläche an den Anlagentyp zu binden.
Durch die Festsetzungen der maximalen und minimalen Verkaufsfläche in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird sichergestellt, dass sich keine über die städtebauliche Zielsetzung der Stadt hinausgehenden Betriebsstrukturen entwickeln können.

Im Übrigen wurden nur redaktionelle Änderungen an dem Bebauungsplanentwurf bzw. der Begründung vorgenommen. Die vorgenommenen Änderungen sind in den Planunterlagen durch farbliche Hervorhebungen kenntlich gemacht worden.

Den im Zuge der Offenlage vorgebrachten Anregungen der LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG wurde mithin nicht gefolgt. Die Festsetzungen in dem Bereich des Bebauungsplanes werden somit nicht angepasst. Zwischenzeitlich erfolgte für den Neubau des Marktes nach Maßgabe der Festsetzungen des sich noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes eine Baugenehmigung auf Grundlage von § 33 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung"), da für den nicht geänderten Teilbereich des Bebauungsplanes eine Teilplanreife festgestellt werden konnte.

Zeitgleich mit dem Verfahren zur erneuten eingeschränkten Beteiligung zum angepassten Bebauungsplanentwurf soll für die im Parallelverfahren durchgeführte 81. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 wird kein Grund gesehen, bei der anstehenden erneuten Offenlage von der Regelauslegungszeit von einem Monat abzuweichen. Es wird in diesem Rahmen bestimmt, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.

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.