STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Amt für Stadtentwicklung	27.07.2026	0126/26 - I/46

Beratungsfolge:

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 279a „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich Süd", Kernstadt
Aufstellungsbeschluss

Anlage/n:

Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

Beschluss:

1. Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 279a „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich Süd“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird zugestimmt.

2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Bebauungsplan ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 27.07.2026 gez. Hundertmark

Begründung:

Ausgangssituation

Anfang der 1990er Jahre erfolgte die Konversion und Neustrukturierung der 25,3 ha großen Sixt-von-Armin-Kaserne. Entwicklungsziel war es, ein neues funktionsfähiges Quartier mit Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen zu schaffen und dieses in die Gesamtstadt zu integrieren. Hierzu erfolgte am 19.02.1992 der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 279 „In der Silberau - Hinter dem Dalmer“, der später unter dem Namen Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend“ weitergeführt wurde.

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 Realisierung von Vorhaben, wie das Einfamilienhausgebiet in der Hans-Joachim Danckworth Straße durch die Pamukci, Pamukci, Kempf & Schreiner GbR oder das Mehrfamilienhaus-Wohngebiet der 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.

Rahmenbedingungen / Übergeordnete Planwerke

Am 19.05.2016 wurden durch die Stadtverordnetenversammlung das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wetzlar und am 23.05.2019 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) als städtebauliche Entwicklungskonzepte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen. Mit den Konzepten liegt nunmehr eine konkrete Richtschnur für die bauleitplanerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Stadtgebiet der Stadt Wetzlar vor.

Zur Steuerung von Vergnügungsstätten wurden im Vergnügungsstättenkonzept, differenziert nach Unterarten, Ansiedlungsregelungen und ausgewählte Positivstandorte zur Ansiedlung festgelegt.
Gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept erfolgt eine Steuerung von Vergnügungsstätten der Unterart Spiel innerhalb der Gewerbegebiete auf ausgewählten Positivstandorten, in denen Ansiedlungen ausnahmsweise zulässig sein können. In anderen Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten der Unterart Spiel zum Schutz der Gewerbegebiete auszuschließen. Da innerhalb des Westends kein Positivbereich ausgewiesen ist, sind Vergnügungsstätten der Unterart Spiel dort auszuschließen.

Im EHKZ wird der Bereich mit den bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Westen der Silhöfer Aue / des Westends als Sonder- bzw. Ergänzungsstandort festgesetzt. Hier sollen zukünftig vorrangig „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimente angesiedelt werden. Umfassende Erweiterungen

der bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit "zentrenrelevanten" sowie "zentren- und nahversorgungsrelevanten" Sortimenten oder die Neuansiedlung von Betrieben mit entsprechenden Sortimenten sollen nicht stattfinden.

Der Regionalplan Mittelhessen trifft ebenfalls Ziele für die Einzelhandelsentwicklung. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von abschließend abgewogenen Festlegungen. Bei den für die Steuerung des Einzelhandels relevanten Zielen handelt es sich um das Zentralitätsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot (s. Ziele 5.4-9, 5.4-10 sowie 5.4-11 im Regionalplan Mittelhessen 2010).

Maßgeblich für die vorliegende Planung ist das "Siedlungsstrukturelle Integrationsgebot", gemäß Ziel 5.4-5 (RPM 2010). Danach gilt:
"Sondergebiete für großflächige Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung Bestand und Planung zulässig".

Für die vorrangig durch gewerbliche Nutzungen und Anlagen für soziale Zwecke geprägten gewerblichen Bereiche südlich des Plangebietes legt der Regionalplan Mittelhessen ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe fest. Folglich ist nach regionalplanerischen Vorgaben dort Einzelhandel auszuschließen.

Im Sinne des Vergnügungsstättenkonzeptes, der Ansiedlungsempfehlungen des EHZK, regionalplanerischen Zielvorgaben sowie vor dem Hintergrund der erfolgten Genehmigungspraxis zu anderen Einzelhandelsvorhaben im Umfeld des Vorhabens (Fachmarktzentrum Aldi, Rewe), wurde es für Teilbereiche des Plangebietes erforderlich, die Bauleitplanung wieder aufzunehmen, um auch perspektivisch in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten. Dies soll zum einen durch den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ erfolgen. Der Bebauungsplan soll die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen im Westen des Plangebietes regeln. Hierzu werden unter Berücksichtigung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe Sondergebiete für den Einzelhandel festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen wird den Ansiedlungsempfehlungen des EHZK und regionalplanerischen Zielvorgaben angemessen Rechnung getragen. Die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ erfolgte in der Zeit von Donnerstag, 24. August 2023 bis einschließlich Montag, 25. September 2023. Der Bebauungsplan entfaltet bereits in Teilen Rechtskraft durch Planreife. Auf Grundlage der Planreife konnte die Neuerrichtung und städtebaulich vertretbare Erweiterung des LIDL-Marktes in der Westendstraße 1 genehmigt werden. Im Rahmen der Offenlage wurden allerdings von dem Eigentümer des Grundstücks "An der Kommandantur 8" Bedenken bezüglich möglicher Einschränkungen für den bestehenden Abfallentsorgungsbetrieb, die aus der Planung resultieren, vorgetragen. Es wurden Rücksprachen mit dem Eigentümer und dem Regierungspräsidium Gießen gehalten. Der dem Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegenden Betrieb ist in der vorliegenden Form aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in der bestehenden Gemengelage zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen städtebaulich grundsätzlich verträglich. Allerdings ist es nicht Ziel der Bauleitplanung, über die betriebsbezogene Einzelfallbetrachtung des Bestandsbetriebs hinaus, generell abfallwirtschaftlichen Nutzungen weitergehende Ansiedlungsmöglichkeiten zu eröffnen. Aus diesem Grunde soll nun die planerische Konzeption des Bebauungsplanes angepasst und der Betrieb aus dem Geltungsbereich ausgenommen werden. Das Grundstück soll zur Sicherung einer

geordneten städtebaulichen Entwicklung stattdessen in den vorliegenden, neu aufzustellenden einfachen Bebauungsplan Nr. 279a „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich Süd“ aufgenommen werden, der neben dem Grundstück des Abfallentsorgungsbetriebs alle gewerblichen Bauflächen im Süden des Westends umfasst.

Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches Ziel ist es, für den gesamten Bereich der ehemaligen Konversionsfläche die Neuansiedlung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten im Sinne der beschlossenen übergeordneten städtebaulichen Konzepte und raumordnerischen Vorgaben zu regeln. Dies erfolgt zum einen durch den Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West“, der durch die Festsetzung von Sondergebieten "Einzelhandel", bestandssichernde Regelungen für die Einzelhandelsentwicklung für die bereits durch bestehende Einzelhandelsbetriebe geprägten Bereiche ganz im Westen trifft. Zum anderen sollen ergänzend dazu, nunmehr mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 279a „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich Süd“, in den bisher nicht durch Einzelhandel oder Vergnügungsstätten geprägten gewerblichen Bereichen des Westends momentan noch zulässige Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um dort Regelungslücken zu schließen. Dieser Standort soll auch langfristig dienstleistenden und produzierenden Gewerbebetrieben sowie vergleichbaren Einrichtungen vorbehalten bleiben. Gleichzeitig sollen durch den Ausschluss von Einzelhandel negative Effekte insbesondere auf Einzelhandelsstandorte in integrierten Lagen, wie zentrale Versorgungsbereiche, die Innenstadt, die Altstadt, sonstige Nahversorgungsstandorte und -zentren im Stadtgebiet Wetzlar sowie auf zentrale Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden, durch Kaufkraftabflüsse vermieden werden. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld bzw. eine Beeinträchtigung von angrenzenden Wohnnutzungen verhindert werden.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 279a „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich Süd“ soll auf Grundlage der §§ 9 Abs. 2a BauGB und 9 Abs. 2b BauGB erfolgen.

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB gilt:
"Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein."

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB gilt:
"Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,
zu verhindern."

Nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 BauGB gilt im vorliegenden Fall, dass im unbeplanten Innenbereich für Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b BauGB enthalten, die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden kann. Im vereinfachten Verfahren kann insbesondere von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange sowie von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Der Bebauungsplan soll dementsprechend in Verbindung mit § 13 BauGB als sogenannter "einfacher Bebauungsplan", also ohne weitere Festsetzungen z. B. zu Art und Maß der baulichen Nutzung etc. aufgestellt werden. Es sollen daher auf Grundlage des EHZK und des Vergnügungsstättenkonzeptes ausschließlich Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten erfolgen. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich in diesem Fall zukünftig im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB, wie es momentan auch der Fall ist. Gemäß § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Um Zustimmung wird gebeten.