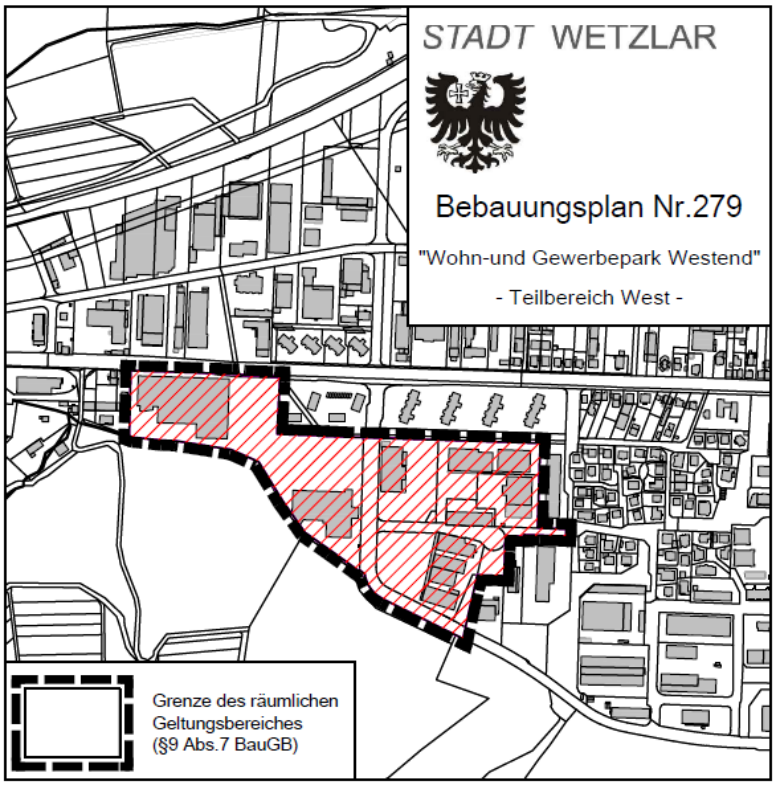
<u>Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wetzlar</u>
(WNZ vom 02.10.2026)

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West“, Wetzlar Kernstadt
hier: Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 26.08.2026 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des o. g. Bebauungsplanes beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der bestehenden gewerblichen (Einzelhandels-)Nutzungen unter Berücksichtigung der Bestandsnutzungen und der Interessen der Eigentümer. Die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen erfolgt mit dem Ziel der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und -zentren im Stadtgebiet Wetzlar sowie auf zentrale Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden. Gleichzeitig erfolgt eine Sicherung eines Mindestumfangs qualifizierter Nahversorgung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach der Offenlage verkleinert und wird nunmehr wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Braunfelser Straße sowie diese begleitende Wohnbebauung, im Nordosten durch Wohnnutzungen sowie im Südosten durch anschließende gewerbliche Nutzungen, im Süden durch die Westendstraße sowie den an diese angrenzenden Waldflächen und im Westen durch die gemischte Bebauung entlang der Braunfelser Straße sowie den an diese angrenzenden Waldflächen. Der nachfolgende Lageplan stellt den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes dar.



Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit von **Montag**, **5. Oktober 2026 bis einschließlich Freitag, 6. November 2026** im Internet unter der Adresse *www.wetzlar.de/bauleitplanung* veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt während dieses Zeitraums eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen im Foyer des Neuen Rathauses, Ernst-Leitz-Straße 30, 35578 Wetzlar. Die Einsichtnahme ist während der Öffnungszeiten des Neuen Rathauses sowie nach Vereinbarung möglich. Es besteht dort die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Auskünfte zur Planung erteilt das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar; um Terminvereinbarung wird gebeten.

Während der oben genannten Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum geänderten Entwurf vorgebracht werden. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den in den Planunterlagen gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen sowie deren möglichen Auswirkungen abgegeben werden können. Eine entsprechende Kennzeichnung der Änderungen erfolgt in den Planunterlagen. Änderungen wurden in der Plankarte, den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie dem Umweltbericht vorgenommen. Es wird darum gebeten, dass Stellungnahmen elektronisch unter Angabe von Namen und postalischer Adresse an stadtentwicklung@wetzlar.de übermittelt werden. Schriftliche Stellungnahmen können auch an nachfolgende Adresse geschickt werden: Magistrat der Stadt Wetzlar, Amt für Stadtentwicklung, Ernst-Leitz-Straße 30, 35578 Wetzlar.

Gegenüber dem Planentwurf der ersten Veröffentlichung handelt es sich insb. um folgende Änderungen bzw. Ergänzungen (nicht abschließend):

- Anpassung des Geltungsbereichs durch Herausnahme der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen
- Änderung Gewerbegebiet in Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Stellplätze"
- Anpassung Baugrenzen im Sondergebiet '1' sowie (klarstellende) Festsetzungen zur höchstzulässigen Verkaufsfläche, Mindestverkaufsfläche und Randsortimenten
- Sondergebiet '3': Entfall nicht mehr erforderlicher bestandssichernder Festsetzungen
- Entfall der Festsetzung zur Verkaufsflächenzahl
- Redaktionelle Anpassungen der nachrichtlichen Übernahme sowie der Hinweise

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

1. <u>Grünordnungsplan mit integriertem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Umweltbericht:</u>
   Der Umweltbericht umfasst gemäß Anlage 1 BauGB neben einem Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen, eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

(Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich), eine Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Erholungsvorsorge sowie eine Betrachtung über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung und alternativer Planungsmöglichkeiten. Zudem wurde ein Grünordnungsplan erstellt mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter und deren Wechselwirkungen umfasst dabei:

a) Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz
   Flächendeckende Erfassung und Bewertung der Biotoptypen; Aussagen zur Biotopausstattung; Artenschutzrechtliche Untersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien); Aussagen zu Auswirkungen der Planung auf Flora und Fauna; Aussagen zur möglichen Betroffenheit der Avifauna (insb. Haussperling und Zwergfledermaus); Aussagen zur Biologischen Vielfalt; Beschreibung der Nicht-Betroffenheit von Schutzgebieten (FFH Gebiet Weinberg, LSG "Auenverbund Lahn-Dill", Naturschutzgebiet „Kellerberg bei Nauborn“, Naturpark Hochtaunus, Wasser-/ Heilquellenschutzgebiete) und gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopkomplexen; Darstellung des Grünordnerischen Konzeptes zum Bebauungsplan
b) Schutzgut Boden
   Beschreibung des Bodens / der Bodenfunktionen im Plangebiet; Darstellung und Maßnahmenempfehlungen zum bestehenden Altstandort (Altflächendatei-Nr.: 532.023.090-001.701)
c) Schutzgut Wasser
   Beschreibung der geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser mit Blick auf Oberflächengewässer und Grundwasser / Wasserhaushalt; Angaben zur Lage außerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes; Angaben zu den Darstellungen des Hochwasser-Risiko-Management-Planes und zum Umgang bzgl. der Lage des Plangebietes im HQ100 und HQextrem-Gebiet; Angaben zur Starkregen-Hinweiskarte und der kommunalen Fließpfadkarte bzgl. der bestehenden hohen Gefährdung des Plangebietes
d) Schutzgut Klima und Luft
   Beschreibung der mittleren klimatischen Bedeutung des Plangebietes und der klimatischen Vorbelastung des Plangebietes
e) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung
   Feststellung des fehlenden Erholungswertes und der Störungsunempfindlichkeit des Orts- und Landschaftsbildes im Bestand sowie der nicht zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
f) Schutzgut Mensch
   Feststellung der Betroffenheit des Schutzgutes Mensch aufgrund der Nähe der gewerblichen Nutzungen zu Wohnnutzungen im Umfeld der Planung und zum Umgang mit potenziellen Lärmemissionen; Aussagen zur Lage und zum Umgang mit der Lage des Plangebietes in überschwemmungsgefährdeten Bereichen (HQ100 / HQextrem)
g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter
   Aussagen zum denkmalgeschützten Objekt (An der Kommandantur 3) im Plangebiet
h) Erneuerbare Energien
   Aussagen zu den Möglichkeiten zum Einsatz erneuerbarer Energien im Plangebiet

2) <u>Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Privatpersonen zu folgenden Themenkomplexen:</u>
   a) Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Wald:
      Informationen zu angrenzenden Waldflächen, erforderlichen Abständen sowie zu naturschutzfachlichen Belangen
   b) Boden und Fläche:
      Informationen zu Bodenschutz, Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung sowie zu einem Altstandort und Möglichkeiten des Vorkommens schädlicher Bodenveränderungen
   c) Wasser:
      Informationen zu Hochwasser- und Starkregenrisiken, Fließwegen, Eigenvorsorge sowie zu Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung, Hinweise zum Umgang mit Grundwasser
   d) Klima und Klimaanpassung:
      Informationen zur bioklimatischen Situation des Plangebiets, zur Stadtklimaanalyse, zur Entsiegelung, Begrünung und Reduzierung von Versiegelungsanteilen
   e) Kultur- und Sachgüter:
      Informationen zu Denkmalschutz, Bodendenkmälern und zum Umgang mit archäologischen Funden, Hinweis auf das eingetragene Kulturdenkmal An der Kommandantur 3
   f) Mensch, Gesundheit und Immissionsschutz:
      Informationen zu Gewerbe- und Betriebslärm, Gemengelage von Wohnen und Gewerbe, bestehende gewerbliche bzw. abfallwirtschaftliche Nutzungen sowie zu möglichen Auswirkungen durch Schall auf umgebende schutzbedürftige Nutzungen, Schadstoff- und Störfallrisiken
   g) Risiken für Mensch und Umwelt:
      Informationen und Hinweise zur Lage neben einem Bombenabwurfgebiet und zu Kampfmittelverdachtsflächen sowie zum bestehenden Abfallentsorgungsbetrieb und dessen immissionsschutzrechtlicher bzw. störfallrechtlicher Einordnung

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Die zum Bauleitplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen werden in öffentlicher Sitzung beraten und somit personenbezogene Daten, soweit sie für das Bauleitplanverfahren erforderlich sind, der Stadtverordnetenversammlung und mithin der Öffentlichkeit u. a. im Internet zur Verfügung gestellt. Die einschlägigen personenbezogenen Daten werden gesondert verarbeitet. Die Verarbeitung erfolgt von der übrigen Verwaltung der Stadt Wetzlar personell und organisatorisch getrennt. Es erfolgt keine Nutzung dieser personenbezogenen Daten durch eine andere Stelle für andere Verwaltungszwecke oder eine Übermittlung an eine andere Stelle.

Wetzlar, 02.10.2026

Der Magistrat der Stadt Wetzlar
Hundertmark, Bürgermeister