




---

**BESCHLUSSVORLAGE**
**Fachamt/Antragsteller/in****Datum****Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Planungs- und Hochbauamt

01.10.2007

0632/07 - I/258

**Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>TOP</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	15.10.2007	5.2	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	30.10.2007	2	
Bauausschuss	05.11.2007	3	
Stadtverordnetenversammlung	14.11.2007	6	

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 293 `Rasselberg` in Wetzlar  
- Entwurfsbeschluss -**

**Anlage/n:**

- Bebauungsplan mit Begründung (liegt in der Sitzung aus)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan (liegt in der Sitzung aus)
- Landschaftsplan zum Bebauungsplan (liegt in der Sitzung aus)

**Beschluss:**

1. Dem Bebauungsplan Nr. 293 „Rasselberg“ in Wetzlar wird als Entwurf zugestimmt.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht wird gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Wetzlar, den 04.10.2007

gez. Beck

## **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung Wetzlar hat für den Gebietsbereich Rasselberg in ihrer Sitzung am 08.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 293 „Rasselberg“ in der Kernstadt Wetzlar beschlossen.

In der Zeit vom 30.05.2005 bis 01.07.2005 wurde das Verfahren nach § 4 (1) BauGB (Behördenbeteiligung) durchgeführt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit 20.06.2005 bis 01.07.2005.

Folgende Anregungen während der v. g. Beteiligungen wurden seitens der Bürger und der Behörden vorgebracht:

### **1. Hessen - Forst (Forstamt Wetzlar) vom 16.06.2005**

Das Forstamt bezeichnet auf der Parzelle 30/1, innerhalb der ehem. Gärtnerei, eine ca. 3.500 m<sup>2</sup> große Fläche als Wald und hält hierzu einen Rodungsantrag für erforderlich. Den Bewuchs auf der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Parz. 47/62 stuft das Forstamt ebenfalls als Wald ein und fordert hierzu einen Abstand der Baugrenzen von 35 m. Den gleichen Abstand fordert das Forstamt zur Ausgleichsfläche A 4 (auch unter „Watzewäldchen“ bekannt). Zusätzlich weist das Forstamt darauf hin, dass bei der Planaufstellung sicher zu stellen ist, dass der Abtransport des Rohholzes ungehindert erfolgen kann.

*Die Rodungsanträge werden zur gegebenen Zeit gestellt.*

*Mit Schreiben vom 12.04.2002 hatte das Forstamt einen Waldabstand von 30 m gefordert, der auch in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden ist. Aufgrund der Umgestaltung des Waldessaumes (siehe auch Maßnahmen – Ausgleichsfläche A4) könnte ggfs. auch eine weitere Reduzierung erfolgen.*

*Da an den vorhandenen Wirtschaftswegen keinerlei Änderungen vorgesehen sind, wird der Abtransport von Rohholz durch das Baugebiet nicht behindert.*

### **2. IHK Dillenburg und Wetzlar vom 29.06.2005**

Die IHK regt an, vier Bauplätze die unmittelbar an den Gewerbepark Spilburg grenzen zu streichen.

*Der Anregung wird nicht gefolgt. Zum einen ist zwischen den beiden Gebieten ein Abstand von mind. 30 m eingehalten wobei eine ca. 20 m breite Grünzone (Ausgleichsfläche A 3) dazwischen gelagert ist und zum anderen liegt der östlich angrenzende Teilbereich des Gewerbeparks topografisch wesentlich höher als das Rasselberggelände. Zudem handelt es sich um lärmarme Betriebsstandorte.*

### **3. Naturschutzverbände des Lahn-Dill-Kreises vom 01.09.2005**

Die Verbände werten das Plangebiet aus faunistischer und vegetationskundlicher Sicht als bedeutend und melden erhebliche Bedenken gegen die Planung an.

Zudem wird die Fläche, als stadtnahe Grünfläche, für die Naherholung und für das Lokalklima als wichtig erachtet. Im Hinblick auf die Entwicklung des Bereichs „Blankenfeld“ sollte auf eine Bebauung des Rasselbergs verzichtet werden.

*Die wertvollen Grünlandbereiche, Streuobstflächen und Randbereiche werden durch Festsetzungen nachhaltig geschützt. Im September 2005 ist eine faunistische Zusatzerhebung durchgeführt worden wobei schwerpunktmäßig Vögel, Schmetterlinge, Amphipien, Reptilien und Säugetiere angesprochen wurden. Die Lebensräume der beobachteten Tierarten befinden sich überwiegend in den angrenzenden Randbereichen des Plangebietes, so dass nachhaltige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.*

*Das Baugebiet ‚Blankenfeld II‘ steht aufgrund von durchzuführenden Entwicklungsplanungen in absehbarer Zeit noch nicht zur Verfügung. Zudem hat das Plangebiet Blankenfeld für die Entwicklung der Stadt Wetzlar eine völlig andere Bedeutung als die städtebauliche Entwicklung des innenstadtnahen Gebietes ‚Rasselberg‘. Insofern obliegt es der Planungshoheit der Stadt welche Gebiete einer bevorzugten städtebaulichen Entwicklung unterzogen werden.*

#### **4. Regierungspräsidium Gießen vom 27.06.2005**

##### Regionalplanung:

Die Obere Landesplanungsbehörde hat keine Einwände.

##### Wasserversorgung:

Es ist zu prüfen ob die Löschwasserversorgung sicher gestellt werden kann.

##### Altlasten:

Nach derzeitiger Erkenntnislage werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

##### Abwasser:

Keine Einwände.

##### Immissionsschutz:

Angrenzender Sportplatz auf dem Spilburg Gelände sollte zukünftig nicht mehr für Sportveranstaltungen genutzt werden.

##### Bergaufsicht:

Hinweis auf das Bergsenkungsgebiet.

*Die Hinweise sind bereits im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung beachtet worden.*

#### **5. Regierungspräsidium Darmstadt vom 29.06.2005**

##### Kampfmittelräumdienst:

Da sich der Rasselberg in einem Bombenabwurfgebiet befindet wird eine systematische Überprüfung des Geländes gefordert.

*Der Forderung wird nachgekommen, die erforderlichen Schritte hierzu werden zur gegebenen Zeit von der Stadt eingeleitet.*

## **6. Listen 1, 3, 4, 6 (Anwohnerlisten)**

Folgende Gründe richten sich gegen die Ausweisung des Baugebietes:

- 6.1 Das Verfahren nach § 3 (1) BauGB wird, unter Bezugnahme auf § 3 (2) BauGB, als nicht ausreichend erachtet.

*Hierbei scheint es sich um eine Fehlinterpretation des BauGB zu handeln. Das Bauleitplanverfahren nach § 3 (2) BauGB steht noch aus. Bei der durchgeführten Auslegung handelte es sich um die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit.*

- 6.2 Kein Bedarf an neuem Bauland in Wetzlar, da in allen Neubaugebieten (auch in den Stadtteilen) noch ausreichend Baugrundstücke verfügbar sind. Zudem wird auf den Gebäudeleerstand in der Kernstadt verwiesen.

*Die Schaffung innenstadtnahen Wohnraums ist für die städtebauliche Entwicklung eines Oberzentrums prioritär. Die Ausweisung von Wohngebieten gehört hierzu genauso wie z. B. die Durchführung von Stadtsanierungsmaßnahmen die zur Attraktivität einer Innenstadt beitragen. Ein Oberzentrum muss ein breitgefächertes Siedlungsangebot schaffen um möglichst allen Wohnraumbedürfnissen gerecht zu werden.*

- 6.3 Zerstörung einer intakten Landschaft und eines beliebten Naherholungsgebietes. U. a. werden gefährdete Vogelarten, Quellaustritte, 80 Jahre alte Douglasien und die Bedeutung des Gebietes als Frischluftschneise angeführt.

*Im September 2005 wurde eine faunistische Zusatzerhebung durchgeführt, wobei schwerpunktmäßig Vögel, Schmetterlinge, Amphipien, Reptilien und Säugetiere angesprochen wurden.*

*Das erstellte Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:*

*Insgesamt weist das Gebiet eine gute faunistische Ausstattung auf. Es fanden sich 22 Vogelarten (davon lediglich der Grünspecht als RL V Art), 10 Schmetterlingsarten (davon lediglich der Schwalbenschwanz RL V Art), die Zauneidechse (RL 3), der Fuchs, das Reh und der Große Abendsegler (RL 3) innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in seinen angrenzenden Randstrukturen.*

*Die Rote Liste Arten werden von der Baumaßnahme nur bedingt tangiert, da sie entweder nur in angrenzenden Flächen vorkommen (Grünspecht lediglich im Bereich des Friedhofs) oder aber durch ihr Verhalten (Schwalbenschwanz als Wanderfalter, Großer Abendsegler hat seine Quartiere außerhalb der Baubereiche und jagt in großer Höhe und in weiter Entfernung) nicht unmittelbar von der Baumaßnahme beeinträchtigt werden.*

*So ist insgesamt gesehen der Eingriff in Bezug auf die Fauna zwar vorhanden, doch nicht unausgleichbar. Die meisten Tiere sind in der Lage sich neue adäquate*

*Habitate in der unmittelbaren Nachbarschaft zu suchen. Andere wie die Zauneidechse können durch gezielte Hilfsmaßnahmen bei einer Neubesiedlung neuer Strukturen unterstützt werden.*

*Von den nachgewiesenen Siedlungs- und Kulturfolgern kann davon ausgegangen werden, dass sie ebenfalls das neue Baugebiet bzw. dessen Gärten nutzten und bewohnen werden. So ist beispielsweise auch die Zauneidechse häufig in Trockenmauern auch innerhalb der Siedlung anzutreffen.*

*Quellaustritte befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs nicht.*

*Die Fläche des Plangebietes wird landwirtschaftlich, größtenteils ackerbaulich, genutzt und lässt keinerlei Naherholungsmerkmale erkennen.*

*Das nördlich an den Gießler Weg angrenzende Waldgebiet dient schon eher der Naherholung und bleibt auch zukünftig über ein nicht verändertes Wegenetz erreichbar.*

*Die Fällung von Bäumen wird nicht willkürlich, sondern in enger Abstimmung mit dem Forst vorgenommen.*

*Durch die geplante Bebauung (freistehende Einzelhäuser) wird das für die Innenstadt relevante Kleinklima nicht beeinträchtigt. Die Bepflanzung des Plangebietes einhergehend mit den nicht bebaubaren Flächen lassen einen ungehinderten Luftaustausch zu.*

*Das Plangebiet umfasst eine Siedlungsfläche von rd. 4 ha (nicht 6,1 ha wie behauptet) und ca. 4 ha Ausgleichsfläche.*

- 6.4 Höheres Verkehrsaufkommen der Straßen Am Brückenborn, Am Rasselberg und Gießler Weg.

*Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den Bereich ‚Spilburg‘ im östlichen Gebietsbereich. Zu den Straßen ‚Rasselberg‘ und ‚Gießler Weg/Brückenborn‘ sind lediglich fußläufige Verbindungen für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen. Weitere verkehrliche Anbindungen sind aufgrund des Baukonzeptes nicht möglich und auch nicht gewollt.*

- 6.5 Bodenbelastung auf den Flächen der ehemaligen Baumschule Leib durch illegale Ablagerungen.

*In der Begründung zum Bebauungsplan und im zwischenzeitlich erstellten Umweltbericht wird auf ein bereits vorhandenes, aussagekräftiges Bodengutachten verwiesen, das jederzeit bei der Stadt eingesehen werden kann. Etwaige Belastung des Füllmaterials konnten nicht festgestellt werden.*

## **7. Listen 2, 5, 7, 8, 9 (Wetzlarer Bürgerinnen und Bürger)**

Die Stellungnahme der Bürgerliste Wetzlarer Bürger ist weitestgehend identisch mit der Stellungnahme der Anwohner.

Insofern gilt hierzu die gleichlautende Abwägung.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

Zusätzlich enthält Liste 9 noch einen Hinweis:

Es wird darauf hin gewiesen, dass durch das Neubaugebiet ein Spiel- und Erlebnisraum für Kinder zerstört wird, der für eine gesunde Entwicklung von größter Bedeutung ist.

*Für die gesunde Entwicklung von Kindern sind gesunde Wohnverhältnisse gleichermaßen wichtig wie eine gesunde Umwelt. Im Übrigen gilt dies für alle Altersgruppen unserer Bevölkerung. Deshalb hat der Gesetzgeber die Schaffung von neuem Wohnraum einhergehend mit umweltbezogenen Belangen gebündelt.*

*Im vorliegenden Fall werden z. B. wertvolle Randbereich geschützt (Streuobstwiese bleibt erhalten, Waldbereiche und Wege etc.) und bleiben erhalten. Für die Bebauung wird überwiegend Ackerland und ein Großteil einer ehem. Baumschule beansprucht.*

*Insofern wurde die angeführten Belange mehr als berücksichtigt.*

**8. Bürger 1 vom 21.06.2005**

Die Stellungnahme ist inhaltlich weitestgehend gleichlautend mit den Stellungnahmen zu Nr. 6 und Nr. 7.

Auch hier wird auf einen Verfahrensfehler hingewiesen. Die Auslegungsfrist zu dem Verfahren nach § 3 (1) BauGB wird, unter Bezugnahme auf § 3 (2) BauGB, als zu kurz angesehen, was jedoch nicht korrekt ist.

Insofern ist die vorgenommene Abwägung zu Nr. 6 anzuwenden.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

**9. Bürger 2 vom 30.06.2005**

Die Stellungnahme ist inhaltlich gleichlautend mit den Stellungnahmen zu Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8.

Insofern ist die vorgenommene Abwägung zu Nr. 6 anzuwenden.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

**10. Bürger 3 vom 01.07.2005**

Es wird befürchtet, dass die Wegeführungen durch das „Watzewäldchen“ und die Erholungsfunktion des Gebietes eingeschränkt werden.

*Es ist keinesfalls eine Rodung des Wäldchens oder Veränderungen der Wegeführungen geplant. Vielmehr soll das Wäldchen in seiner jetzigen Nutzung erhalten bleiben und auch weiterhin der Naherholung dienen. Eine Verbesserung der Wegebeschaffenheit ist durchaus im Zuge der Baumaßnahmen denkbar.*

*Die Fläche des Wäldchens wird zukünftig lediglich als Ausgleichsfläche festgesetzt, die aber unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten weiter gepflegt wird.*

**11. Bürger 4 vom 25.06.2005**

Die Notwendigkeit des Baugebietes wird bezweifelt und es wird auf noch zu schließende Baulücken verwiesen. Zweifel bestehen an der Anbindung des Baugebietes an den ÖPNV. Aufgrund der günstigen Lage zur Innenstadt sollte eine höhere Bauverdichtung (Grundstücke max. 600 m<sup>2</sup>) angestrebt werden. Die Verkehrsanbindung über die Spilburg muss gewährleistet sein und Schleichwege über den Philosophenweg und den Brückenborn verhindert werden.

*Die Schaffung innenstadtnahen Wohnraums ist für die städtebauliche Entwicklung eines Oberzentrums prioritär. Die Ausweisung von Wohngebieten gehört hierzu genauso wie z. B. die Durchführung von Stadtsanierungsmaßnahmen die zur Attraktivität einer Innenstadt beitragen.*

*Ein Oberzentrum muss ein breitgefächertes Siedlungsangebot schaffen um möglichst allen Wohnraumbedürfnissen gerecht zu werden.*

*Die fußläufigen Verbindungen zu den einzelnen Bushaltestellen liegen im ungünstigsten Fall bei ca. 400 m. Es liegt auch im Interesse der Stadt die Erreichbarkeit des ÖPNV zu optimieren und zum Individualverkehr eine konkurrenzfähige Alternative zu schaffen.*

*Die Grundstücksgrößen im Planentwurf liegen zwischen 550 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>, wobei die Regel- oder Durchschnittsgröße ca. 550 bis 650 m<sup>2</sup> beträgt. Damit ist gewährleistet, dass jeder Bauwillige das für seine Bedürfnisse angemessene Grundstück im Planbereich auswählen und bebauen kann.*

*Die Hinweise zur Verkehrserschließung sind bereits in den vorstehenden Erläuterungen vorhanden.*

**12. Bürger 5 vom 29.06.2005**

Die Stellungnahme von Bürger 5 ist weitestgehend identisch mit der Stellungnahme der Anwohnerlisten.

Insofern gilt hierzu die gleichlautende Abwägung.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

**13. Bürger 6 vom 29.06.2005**

Es wird der Wegfall eines Naherholungsgebietes befürchtet, die Verkehrsführung wird moniert und eine Teilabholzung des Watzewäldchen abgelehnt.

*Die Fläche des Plangebietes wird landwirtschaftlich, größtenteils ackerbaulich, genutzt und lässt keinerlei Naherholungsmerkmale erkennen.*

*Das nördlich an den Gießler Weg angrenzende Waldgebiet und das Watzewäldchen mit ihren Spazierwegen und Ruhebänken dienen schon eher der Naherholung. Beide Gebiete bleiben auch zukünftig der Naherholung erhalten und sind über ein nicht verändertes Wegenetz erreichbar.*

*Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den Bereich ‚Spilburg‘ im östlichen Gebietsbereich. Zu den Straßen ‚Rasselberg‘ und ‚Gießler Weg/Brückenborn‘ sind lediglich fußläufige Verbindungen für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen. Weitere verkehrliche Anbindungen sind aufgrund des Bebauungskonzeptes nicht möglich und auch nicht gewollt.*

*Der Umbau des Watzewäldchens erfolgt nach naturschutz- und forstfachlichen Gesichtspunkten. Der Aufbau eines gestuften Waldsaums dient nicht nur zur Bereicherung der Biotopstrukturen im Wald sondern übernimmt auch Schutzfunktionen gegen Windwurf. Das Wäldchen soll in seiner jetzigen Nutzung erhalten bleiben und auch weiterhin der Naherholung dienen.*

*Die Fläche wird zukünftig lediglich als Ausgleichsfläche festgesetzt, die aber unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten weiter gepflegt wird.*

**14. Bürger 7 vom 29.06.2005**

Bürger 7 befürchtet ein Abholzen des „Watzewäldchens“.

*Es ist keinesfalls eine Rodung des Wäldchens geplant. Vielmehr soll das Wäldchen in seiner jetzigen Nutzung erhalten bleiben und auch weiterhin der Naherholung dienen.*

*Die Fläche wird zukünftig lediglich als Ausgleichsfläche festgesetzt, die aber unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten weiter gepflegt wird.*

**15. Bürger 8 vom 25.06.2005**

Die Stellungnahme ist weitestgehend identisch mit der Stellungnahme der Anwohnerlisten.

Insofern gilt hierzu die gleichlautende Abwägung.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

**16. Bürger 9 vom 27.06.2005**

Die Stellungnahme von Bürger 9 ist weitestgehend identisch mit der Stellungnahme der Anwohnerlisten.

Insofern gilt hierzu die gleichlautende Abwägung.

*Abwägung siehe Nr. 6.*



**17. Bürger 10 vom 29.06.2005**

Es wird auf die Bodenbelastung der ehem. Gärtnerei Leib und auf die Gefahren des Bergsenkungsgebietes hingewiesen.

*Für beide Belange sind Gutachten erstellt worden, die jederzeit bei der Stadt eingesehen werden können.*

Es werden naturschutzrechtliche Belange angeführt die einer Bebauung des Areals entgegenstehen, das Plangebiet wird als FFH-Gebiet gesehen.

*Die naturschutzfachlichen Bedenken werden wie folgt behandelt:  
Im September 2005 wurde eine faunistische Zusatzerhebung durchgeführt, wobei schwerpunktmäßig Vögel, Schmetterlinge, Amphipien, Reptilien und Säugetiere angesprochen wurden. Zudem wurde zwischenzeitlich ein Umweltbericht erstellt, der im Rahmen der demnächst anstehenden öffentlichen Auslegung des Planwerkes, von jedermann eingesehen werden kann.*

Es wird eine 100 m breite grüne Pufferzone zwischen dem Haus Nr. 41 und dem Plangebiet zur Sicherung des Wohnfriedens gefordert.

*Der Abstand zwischen dem v. g. Grundstück und dem geplanten Siedlungsrand beträgt rd. 50 m und ist damit mehr als großzügig bemessen, zumal diese ‚Pufferzone‘ als Grünfläche mit Bewuchs gestaltet wird und damit auch einen zusätzlichen Sichtschutz darstellt.*

Durch die Hanglage werden sehr hohe Gebäude befürchtet.

*Die Bebauungsplan-Festsetzungen wie Geschossigkeit, Grund- und Geschossflächenzahlen etc. orientieren sich an der vorhanden Bebauung im Bereich Rasselberg/Gießer Weg und gewährleisten damit ein vollständiges Einfügen in die umliegende Bebauung. Gerade die festgesetzte Traufhöhen-Begrenzung verhindert eine unangepasste Höhenentwicklung der Gebäude. Die Begrenzung der Wohnungsanzahl auf zwei Wohnungen pro Gebäude dient ebenfalls der Anpassung an die vorhandene umliegende Bebauung. Zudem ist die zulässige Zweigeschossigkeit eine Maximalfestsetzung die nicht zwingend ausgeschöpft werden muss.*

**18. Bürger 11 vom 29.06.2005**

Die Stellungnahme von Bürger 11 ist weitestgehend identisch mit der Stellungnahme der Anwohnerlisten.

Insofern gilt hierzu die gleichlautende Abwägung.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

**19. Bürger 12 vom 30.06.2005**

Die Stellungnahme von Bürger 12 ist weitestgehend identisch mit der Stellungnahme der Anwohnerlisten.

Insofern gilt hierzu die gleichlautende Abwägung.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

**20. Bürger 13 vom 30.06.2005**

Es wird die Notwendigkeit des Baugebietes bezweifelt und in diesem Zusammenhang auf Gebäudeleerstände und noch zu schließende Baulücken verwiesen. Die Anlage eines Kinderspielplatzes wird angeregt. Es sollte auf eine gendergerechte Gestaltung geachtet werden.

*Auf Gebäudeleerstände und die Bebauung von privaten Baulücken hat die Stadt nicht nur aus eigentumsrechtlicher Sicht so gut wie keine Einflussmöglichkeiten. Bauverpflichtungen können nur beim Verkauf städtischer Baugrundstücke (wie z.B. im zukünftigen Baugebiet) durchgesetzt werden.*

*Die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes lässt sich jederzeit innerhalb der ausgewiesenen Grünverbindungen realisieren.*

*Im Plangebiet sind keinerlei Festsetzungen getroffen, die einer gendergerechten Gestaltung zuwiderlaufen.*

**21. Bürger 14 vom 30.06.2005**

Es wird befürchtet, dass die geplante Verkehrsanbindung über das Spilburg Gelände nicht dauerhaft die einzige bleibt.

Zudem werden naturschutzrechtliche Belange angeführt die einer Bebauung des Areals entgegenstehen.

*Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den Bereich ‚Spilburg‘ im östlichen Gebietsbereich. Zu den Straßen ‚Rasselberg‘ und ‚Gießler Weg/Brückenborn‘ werden lediglich fußläufige Verbindungen für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen. Weitere verkehrliche Anbindungen sind aufgrund des Bebauungskonzeptes nicht möglich und auch nicht gewollt.*

*Darüber hinausgehende Vermutungen sind in der Sache nicht abwägungsfähig.*

*Die naturschutzfachlichen Bedenken werden wie folgt behandelt:*

*Im September 2005 wurde eine faunistische Zusatzerhebung durchgeführt, wobei schwerpunktmäßig Vögel, Schmetterlinge, Amphipien, Reptilien und Säugetiere angesprochen wurden. Zudem wurde zwischenzeitlich ein Umweltbericht erstellt, der im Rahmen der demnächst anstehenden öffentlichen Auslegung des Planwerkes, von jedermann eingesehen werden kann.*

*Das erstellte faunistische Gutachten kommt zu folgendem Fazit:*

*Insgesamt weist das Gebiet eine gute faunistische Ausstattung auf. Es fanden sich 22 Vogelarten (davon lediglich der Grünspecht als Rote Liste Vorwarnliste Art -RL V Art-), 10 Schmetterlingsarten (davon lediglich der Schwalbenschwanz RL V Art), die Zauneidechse (Rote Liste 3 -RL 3-), der Fuchs, das Reh und der Große Abendsegler (RL 3) innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in seinen angrenzenden Randstrukturen.*

*Die Rote Liste Arten werden von der Baumaßnahme nur bedingt tangiert, da sie entweder nur in angrenzenden Flächen vorkommen (Grünspecht lediglich im Bereich des Friedhofs) oder aber durch ihr Verhalten (Schwalbenschwanz als Wanderfalter, Großer Abendsegler hat seine Quartiere außerhalb der Baubereiche und jagt in großer Höhe und in weiter Entfernung) nicht unmittelbar von der Baumaßnahme beeinträchtigt werden.*

*So ist insgesamt gesehen der Eingriff in Bezug auf die Fauna zwar vorhanden, doch nicht unausgleichbar. Die meisten Tiere sind in der Lage sich neue adäquate Habitate in der unmittelbaren Nachbarschaft zu suchen. Andere wie die Zauneidechse können durch gezielte Hilfsmaßnahmen bei einer Neubesiedlung neuer Strukturen unterstützt werden. Von den nachgewiesenen Siedlungs- und Kulturfolgern kann davon ausgegangen werden, dass sie ebenfalls das neue Baugebiet bzw. dessen Gärten nutzen und bewohnen werden. So ist beispielsweise auch die Zauneidechse häufig in Trockenmauern auch innerhalb der Siedlung anzutreffen.*

*Zudem konnten Quellaustritte, die zur Speisung der Ilmenauanlage dienen, innerhalb des Geltungsbereichs nicht festgestellt werden.*

*Die Fläche des Plangebietes lässt im Gegensatz zu dem nördlich, an den Gießler Weg, angrenzenden Waldgebiet keinerlei Naherholungsmerkmale erkennen.*

*Auch zukünftig wird das Waldgebiet über ein nicht verändertes Wegenetz erreichbar sein.*

*Die Umgestaltung der südlichen Waldfläche wird nicht willkürlich, sondern in enger Abstimmung mit dem Forst vorgenommen.*

*Durch die geplante Bebauung (freistehende Einzelhäuser) wird das für die Innenstadt relevante Kleinklima nicht beeinträchtigt. Die Bepflanzung des Plangebietes einhergehend mit den nicht bebaubaren Flächen lassen einen ungehinderten Luftaustausch zu.*

## **22. Bürger 15 vom 01.07.2005 (Posteingang)**

Die Stellungnahme von Bürger 15 ist weitestgehend identisch mit der Stellungnahme der Anwohnerlisten.

Insofern gilt hierzu die gleichlautende Abwägung.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

## **23. Bürger 16 vom 01.07.2005 (Posteingang)**

Die Stellungnahme von Bürger 16 ist weitestgehend identisch mit der Stellungnahme der Anwohnerlisten.

Insofern gilt hierzu die gleichlautende Abwägung.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

**24. Bürger 17 vom 28.06.2005**

Bürger 17 bezweifelt im Hinblick auf die demoskopische Bevölkerungsentwicklung die Notwendigkeit des Baugebietes und verweist in diesem Zusammenhang auf Gebäudeleerstände und noch zu schließende Baulücken.

Des Weiteren wird eine Sicherstellung der Verkehrsanbindung über das Spilburg Gelände gefordert um die westlich angrenzenden Straßen von jedweden Mehrverkehren freizuhalten.

Zudem wird auf die Bodenbelastung der ehem. Gärtnerei Leib verwiesen.

*Außer der demographischen Entwicklung, die im übrigen schon seit Jahrzehnten bekannt ist, gibt es einen unverminderten Zuzug in Ballungsräume und Städte mit guten Infrastruktureinrichtungen. Deshalb ist die Schaffung innenstadtnahen Wohnraums für die städtebauliche Entwicklung von Wetzlar genauso wichtig und unabdingbar wie z. B. die Durchführung von Stadtsanierungsmaßnahmen die zur Attraktivität einer Stadt beitragen. Ein Oberzentrum muss ein breitgefächertes Siedlungsangebot schaffen um möglichst allen Wohnraumbedürfnissen gerecht werden zu können.*

*Die weiteren Hinweise und Anregungen bezügl. Verkehrsanbindung und Bodenbelastung wurden in den vorangegangenen Stellungnahmen bereits behandelt und sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Auch das Bodengutachten zur ehem. Gärtnerei kann bei der Stadt eingesehen werden.*

**25. Bürger 18 vom 06.07.2005**

Die Stellungnahme von Bürger 18 ist weitestgehend identisch mit der Stellungnahme der Anwohnerlisten.

Insofern gilt hierzu die gleichlautende Abwägung.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

**26. Bürger 19 vom 18.07.2005 (Posteingang)**

Die Stellungnahme von Bürger 19 ist weitestgehend identisch mit der Stellungnahme der Anwohnerlisten.

Insofern gilt hierzu die gleichlautende Abwägung.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

**27. Bürger 20 vom 29.06.2005**

Die Stellungnahme besteht aus einem Fragekatalog mit den nachfolgenden Fragen (tlw. gekürzt):

27.1 Ist eine Kosten-Nutzen-Kalkulation erstellt worden?

*Die Begründung zum Bebauungsplan enthält eine städtebauliche Vorkalkulation für die Erschließung des Baugebietes.*

27.2 Ist die fehlende Nachfrage und die rückläufige Alterspyramide berücksichtigt?

*Die Schaffung innenstadtnahen Wohnraums ist für die städtebauliche Entwicklung eines Oberzentrums prioritär. Die Ausweisung von Wohngebieten gehört hierzu genauso wie z. B. die Durchführung von Stadtsanierungsmaßnahmen die zur Attraktivität einer Innenstadt beitragen. Ein Oberzentrum muss ein breitgefächertes Siedlungsangebot schaffen um möglichst allen Wohnraumbedürfnissen gerecht zu werden.*

27.3 Besteht ein Wohnungskataster für leerstehende und zukünftig verfügbare Wohnungen?

*Für den privaten Bereich besteht ein solches Wohnungskataster nicht. Hier werden städtischerseits lediglich Baulücken erfasst.*

*Für den städtischen Wohnungsbestand sind Leerstände praktisch nicht vorhanden, da aufgrund der großen Nachfrage leerstehende Wohnungen relativ kurzfristig wieder belegt werden.*

27.4 Was werden weitere Gutachten kosten?

*Die zur Absicherung der Planung erforderlichen Gutachten liegen bereits vor. Die Notwendigkeit weiterer Gutachten ist aus heutiger Sicht nicht gegeben.*

27.5 Kosten für die Entsorgung des Sondermülls auf dem ehem. Gelände Leib?

*Im Bebauungsplantext ist unter ‚Hinweise‘, Pkt. 3 dargelegt wie mit vorhandenen Ablagerungen umgegangen werden soll. Da die Materialien größtenteils wieder einbaubar sind, wird im Rahmen der Baureifmachung über die Wiederverwendung entschieden.*

*An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Plangebiet kein ‚Sondermüll‘ vorgefunden wurde.*

27.6 Sind die Kosten zu Erhaltung der Umwelt erfasst?

*Vermutlich sind hier die Kosten für die im Planentwurf vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gemeint. Die Kosten dieser Maßnahmen wurden ermittelt und finden sich in der Begründung zum Landschaftsplan.*

27.7 Ist die Abholzung des „Watzewäldchens“ zur Vergrößerung der Bauflächen geplant?

*Die im südlichen Planbereich liegende Waldfläche ist Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, die einen Erhalt bzw. eine Verbesserung dieser Waldfläche vorsehen. Eine Rodung oder Abholzung dieser Waldfläche war zu keiner Zeit geplant.*

27.8 Welche Maßnahmen sind zur Erhaltung des Naherholungsgebietes geplant?

*Die Fläche des Plangebietes lässt im Gegensatz zu dem nördlich, an den Gießer Weg, angrenzenden Waldgebiet keinerlei Naherholungsmerkmale erkennen. Auch zukünftig wird das Waldgebiet über ein nicht verändertes, bestenfalls erweitertes Wegenetz erreichbar sein.*

27.9 Ist der Weg ins Naherholungsgebiet für gehbehinderte Mitbürger gesichert?

*Es sind keine Veränderungen der Wege geplant. Die bisher von gehbehinderten Mitbürgern genutzten Wegeverbindungen bleiben erhalten. Durch die Anlage von neuen, zusätzlichen Wegeverbindungen im geplanten Baugebiet wird sich die Situation gerade für gehbehinderte Personen, aber auch für Spaziergänger und Radfahrer weiter verbessern.*

27.10 Welche Maßnahmen verhindern die Verdrängung der vorhandenen Tierarten?

*Eine Verdrängung von Tierarten findet in der Tat statt, sie führt jedoch aufgrund von Offenhalten bzw. ökologischen Umgestaltungen von Flächen (interne Ausgleichsflächen A1 bis A4) innerhalb des Geltungsbereichs zu keinen nachhaltigen Störungen des Naturhaushaltes.*

27.11 Welche Ausgleichsflächen sind geplant?

*Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind in dem Bebauungsplanentwurf bereits enthalten und werden im Rahmen der Offenlegung gem. §3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.*

27.12 Wie soll die Verkehrsüberlastung der Straßen Rasselberg und Gießer Weg verhindert werden?

*Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den Bereich ‚Spilburg‘ im östlichen Gebietsbereich. Zu den Straßen ‚Rasselberg‘ und ‚Gießer Weg/Brückenborn‘ sind lediglich fußläufige Verbindungen für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen. Weitere verkehrliche Anbindungen sind aufgrund des Bebauungskonzeptes nicht möglich und auch nicht gewollt.*

- 27.13 Welche Maßnahmen sind geplant um den zu erwartenden negativen Effekt auf das Klima der Innenstadt zu vermeiden.

*Das geplante Wohngebiet wird freistehende Einzelhäuser mit großen zusammenhängenden Grünzonen enthalten. Klima relevante Barrieren sind bisher nicht geplant.*

**28. Bürger 21 vom 25.07.2005 (Posteingang)**

Die Stellungnahme von Bürger 21 ist weitestgehend identisch mit der Stellungnahme der Anwohnerlisten.

Insofern gilt hierzu die gleichlautende Abwägung.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

**29. Bürger 22 vom 14.07.2005 (Posteingang)**

Die Stellungnahme von Bürger 22 ist weitestgehend identisch mit der Stellungnahme der Anwohnerlisten.

Insofern gilt hierzu die gleichlautende Abwägung.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

**30. Bürger 23 vom 14.07.2005 (Posteingang)**

Die Stellungnahme von Bürger 23 ist weitestgehend identisch mit der Stellungnahme der Anwohnerlisten.

Insofern gilt hierzu die gleichlautende Abwägung.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

**31. Bürger 24 vom 26.07.2005 (Posteingang)**

Die Stellungnahme von Bürger 24 ist weitestgehend identisch mit der Stellungnahme der Anwohnerlisten.

Insofern gilt hierzu die gleichlautende Abwägung.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

**32. Bürger 25 vom 05.07.2005**

Die Stellungnahme von Bürger 25 ist weitestgehend identisch mit der Stellungnahme der Anwohnerlisten.

Insofern gilt hierzu die gleichlautende Abwägung.

*Abwägung siehe Nr. 6.*

Weitere Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurden nicht vorgebracht.

Nach Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgt die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht liegt in der Sitzung aus.