



- 000-

- über DEZ III-

- über DEZ IV-

Wetzlar, 4. Juni 2013

Stellungnahme zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.02.2013

Drucksachen Nr.: 1061/12 - I/242

Tagesordnungspunkt 9 – Siedlungspotenzial für Wohnbauflächen

6105-SE-hS

Beschluss:

a) *Der Magistrat wird aufgefordert, die bauleitplanerischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das Baugebiet „Blankenfeld II“ schnellstmöglich - ggf. abschnittsweise - verwirklicht werden kann. Dabei ist zu prüfen, ob mit der Einbindung Externer (z. B. Hessische Landgesellschaft) eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.*

zu a) Eine Realisierung des gesamten Gebietes mit einer Größe von rund 40 Hektar (entspricht 500 bis 600 Einfamilienhausbauplätzen) ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der daraus resultierenden Probleme beim Grunderwerb nicht möglich. Der Erwerb und die Verfügbarkeit der Grundstücke zu einem „vernünftigen“ Einstiegspreis ist die wesentliche Voraussetzung für die Erschließung von Baugebieten, weil nur so Grundstücke zu bezahlbaren Preisen auf den Markt gebracht werden können und verhindert werden kann, dass nicht neue teure Baulücken geschaffen werden, die von den Grundstückseigentümern oft über Jahrzehnte dem Markt vorenthalten werden. Die Einbindung externer Entwicklungsgesellschaften wie etwa der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) wird nach unserer Einschätzung keine Verfahrensbeschleunigung oder eine bessere Verfügbarkeit der Flächen für die Stadt Wetzlar bewirken.

Denkbar ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob eine Verfahrensbeschleunigung durch Gründung von ÖPP-Entwicklungsgesellschaften, unter Einbeziehung der Stadt Wetzlar und der im jeweiligen Gebiet vorhandenen Privateigentümer, erreicht wird und so einen Anreiz zur Entwicklung der jeweiligen Fläche gegeben wird.

Die Entwicklung einer Teilfläche von rund 4 ha (entspricht 50 Bauplätzen), die sich bereits in städtischem Eigentum befinden, ist zumindest bezogen auf die Eigentumsverhältnisse, möglich. Daher wurde bei der Priorisierung der Siedlungsgebiete (siehe Punkt c) der Bereich Blankenfeld II in zwei unabhängig voneinander zu betrachtende Teilbereiche aufgeteilt. Die neu gebildeten Teilflächen Blankenfeld II und III sind im dort beigefügten Plan ersichtlich.

Eine bauleitplanerische Entwicklung der neuen Teilfläche Blankenfeld II (4ha) kann kurzfristig vorbereitet werden.

Beschluss:

b) *Der Magistrat wird aufgefordert, schnellstmöglich einen Erwerb von Flächen im Stadtteil Hermannstein nordöstlich des Festplatzes von der Buderus/Bosch-Immobilien-Gesellschaft in die Wege zu leiten und unverzüglich die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Entwicklung als Wohngebiet zu schaffen.*

zu b) Verhandlungen über den Erwerb der Flächen sind im Gange. Eine abschließende Aussage zur Verkaufsbereitschaft seitens des Eigentümers steht aus. Denkbar wäre auch die Realisierung des Neubaugebietes in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Beschluss:

c) *Der Magistrat wird aufgefordert, im Übrigen der Stadtverordnetenversammlung einen Vorschlag zur Priorisierung der für eine weitere Entwicklung bereits identifizierten Flächen unter Beachtung ökologischer und städtebaulich vertretbarer Belange zu unterbreiten, damit die weitere Entwicklung im Konsens vorgenommen werden kann. Dabei ist das Baugebiet Rasselberg ausdrücklich in die Priorisierung einzubeziehen.*

zu c) In Wetzlar gibt es laut der „Informationsvorlage über das Siedlungsflächenpotenzial für Wohnbauflächen in der Kernstadt und in den Stadtteilen“, (Drucksachenummer: 1061/12 - I/242) rund 103 ha (entspricht rund 1.500 Einfamilienhausbauplätzen) potenzielle Siedlungsflächen, die sich auf 13 Gebiete verteilt.

Im Rahmen einer städtebaulichen Voruntersuchung dieser Bereiche wurden die Gebiete Schattenlänge und Blankenfeld II (vergleiche Ausführungen zu a) jeweils in zwei neue Teilgebiete aufgeteilt (siehe Planunterlagen) wodurch 15 zu bewertende Flächen entstanden sind.

Eine detaillierte Bewertung wurde im Rahmen dieser Vorlage nur für die tatsächlich umsetzungsrelevanten Flächen vorgenommen. Als tatsächlich umsetzungsrelevant sind dabei diejenigen Gebiete eingestuft worden, bei denen der Eigentumsanteil der Stadt Wetzlar mindestens 70% beträgt oder dieser Anteil zumindest in absehbarer Zeit erreicht werden kann. Eine Entwicklung von Gebieten mit geringeren Eigentumsanteilen ist aus vielerlei Gründen nicht ratsam. Beispielhaft zu nennen sind hier insbesondere der zeitliche Horizont der Vermarktung (Vermeidung neuer, ökonomisch und ökologisch bedenklicher Dauerbaulücken), das Aufwands-/Ertragsverhältnis und die finanzielle Belastungen des städtischen Haushaltes durch die Vorhaltung von Infrastrukturen, die nur partiell genutzt werden. Aus diesen Gründen erfolgt im Nachfolgenden eine detaillierte Bewertung nur für folgende Gebiete:

<u>Stadtteil</u>	<u>Gebiet</u>	<u>Städt. Flächenanteil</u>
Garbenheim	Rothenberg	70%
Garbenheim/Wetzlar	Blankenfeld II	80%
Hermannstein	Am Rotenberg	100% (vorbehaltlich)

Münchholzhausen	Schattenlänge I	70%
Wetzlar	Rasselberg	90%

Folgende Gebiete wurden aufgrund zu geringer Eigentumsanteile der Stadt Wetzlar in diesem aktuellen Verfahren nicht bewertet:

<u>Stadtteil</u>	<u>Gebiet</u>	<u>Städt. Flächenanteil</u>
Blasbach	Am Pfaffenrain	20%
Blasbach	Auf der Brachwies	10%
Dutenhofen	In der Struth	10%
Dutenhofen	Lützellinder Hof	10%
Garbenheim	Stammacker	10%
Garbenheim	Blankenfeld III	30%
Münchholzhausen	Schattenlänge II	20%
Nauborn	An der Leimkaut	20%
Naunheim	Ohmbach	20%
Wetzlar	Auf'm köpplichen Driesch	20%

Die Bewertung für die fünf umsetzungsrelevanten Gebiete erfolgt nach folgenden Kriterien:

Verfügbarkeit der Flächen:

Das Kriterium berücksichtigt den prozentualen städtischen Flächenanteil in Bezug auf die Gesamtgröße der einzelnen Baugebiete sowie die zeitliche Komponente der Verfügbarkeit. Je höher der städtische Flächenanteil ist, über desto mehr Baugrundstücke kann die Stadt Wetzlar verfügen bzw. diese der großen Anzahl von Bauplatzbewerbern zum Kauf anbieten.

Bei zu geringem Flächenanteil ist das Risiko, dass „Dauerbaulücken“ entstehen in der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation sehr groß. Aus diesem Grund ist ein hoher städtischer Flächenanteil eine wesentliche Voraussetzung für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und der anschließenden Erschließung des Baugebietes sein.

Marktgängigkeit/Lagegunst:

Die Marktgängigkeit ist vorwiegend abhängig von der Lage der einzelnen Baugebiete. Am stärksten nachgefragt werden Grundstücke im Bereich der Kernstadt bzw. Stadtrandlagen sowie zentrale Lagen mit guter Anbindung an das Autobahnnetz. Darüber hinaus sind auch die im Umfeld vorhandenen Einrichtungen ein sehr wichtiges Kriterium bei der Bauplatzsuche. In Baugebieten

mit guter Lagegunst werden durchaus auch höhere Grundstückskaufpreise akzeptiert.

Verkehrliche Erschließung / Anbindung:

Die Wertung dieses Kriteriums berücksichtigt, wie gut das zu erschließende Gebiet an das vorhandene Straßennetz anzubinden ist. Gebiete, die nur über andere Wohngebiete ohne Sammelstraße erschlossen werden können, sind hier schlechter zu bewerten, als Gebiete, bei denen bereits jetzt eine Sammelstraße angrenzt. Anbindungen auf freier Strecke an das klassifizierte Straßennetz bedürfen der Genehmigung von Hessen Mobil. Zudem sind hier höhere Anforderungen an Steigung, Fahrbahnbreiten etc. zu beachten.

Entwässerung:

Die Wertung dieses Kriterium berücksichtigt die vorhandene Kanalerschließung und deren hydraulische Auslastung. Darüber hinaus ist zu überprüfen, ob die geplante Erweiterung im Misch- oder Trennsystem zu erfolgen hat und den mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmten Prognoseflächen für die vorhandenen Entlastungsanlagen entspricht und ob es vorhandene Entwässerungskonzepte oder sonstige hydraulische Berechnungen, Entwässerungsplanungen oder sonstige behördliche Vorgaben gibt. Es ist abzuwägen, ob eine Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser im freien Gefälle ohne Pumpenstationen, mit oder ohne Teilausbaustufen möglich ist und der geplanten Entwässerungsführung vorhandene Bebauungen oder andere Schutzgüter im Wege stehen.

ÖPNV-Anbindung:

Die Wertung dieses Kriteriums berücksichtigt, wie gut das zu erschließende Gebiet durch den ÖPNV angedient werden kann. Gebiete in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen bzw. durch die eine mögliche Buslinie ohne große Verlustzeiten verlaufen kann, sind besser zu bewerten.

Strukturvielfalt:

Eine ausgeprägte Strukturvielfalt deutet auf einen hohen Grad der Biodiversität hin. Hinsichtlich der Ausprägung verschiedener Biotopstrukturen, insbesondere wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang stehen und der erwarteten Artenvielfalt (Biotope, Fauna, Flora) vertiefende Untersuchungen erforderlich sind. Die Einschätzung basiert auf der Auswertung verschiedener Planungsgrundlagen (z. B. Luftbilder, Landschaftsplan, Daten aus Hessischem Naturschutzregister, Artenverbreitungskarten).

Eingriffserheblichkeit:

Die Eingriffserheblichkeit beschreibt erste Einschätzungen nach der Liste Standard-Nutzungstypen entsprechend Anlage 03 der Kompensationsverordnung des Landes Hessen und wird in Ökopunkten pro m² ausgedrückt. Die Einschätzung basiert auf der Auswertung verschiedener Planungsgrundlagen (z. B. Luftbilder, Landschaftsplan, Daten aus Hessischem Naturschutzregister, Artenverbreitungskarten).

Schutzwürdigkeit:

Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus dem Einfluss auf Schutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Biotopverbundelemente, gesetzlich geschützte Biotope oder potentiell wertvolle Biotopstrukturen innerhalb eines Gebietes und Teilen des Landschaftsausschnittes. Der allgemeine und besondere Artenschutz erfordert vertiefende Untersuchungen, ggf. vorlaufende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Umsiedlungen oder Maßnahmen zur Stabilisierung einer Population. Die Einschätzung basiert auf der Auswertung verschiedener Planungsgrundlagen (z. B. Luftbilder, Landschaftsplan, Daten aus Hessischem Naturschutzregister, Artenverbreitungskarten) und Potential-einschätzungen.

Bodenfunktionsbewertung:

Die Wertung dieses Kriteriums basiert auf der Karte zur „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ die im BodenViewer Hessen vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie bereitgestellt wird. In diese Karte sind die Bewertungen zu verschiedenen natürlichen Bodenfunktionen eingeflossen:

- Lebensraum für Pflanzen: Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- Lebensraum für Pflanzen: Ertragspotenzial des Bodens
- Boden im Wasserhaushalt: Wasserspeicherfähigkeit des Bodens
- Boden als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium: Nitratrückhaltevermögen des Bodens.

Damit wird in einem ersten Ansatz die im Rahmen der Umweltprüfung vorzunehmende Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt. Bei einer hohen Bodenfunktionsbewertung werden von den Böden im Plangebiet die natürlichen Bodenfunktionen in einem hohen Maße erfüllt. Hieraus können keine Hinweise auf die Bebaubarkeit (bodenmechanische Kennwerte) abgeleitet werden.

Flächenrecycling / Natürlichkeit:

Die Wertung des Kriteriums berücksichtigt, inwieweit die vorhandenen Böden in der Vergangenheit bereits anthropogen bzw. durch Besiedelung beeinträchtigt wurden. Liegt bereits eine geringe Natürlichkeit bzw. hohe anthropogene Beeinträchtigung der Böden vor, ist eine (Neu-)Bebauung aus Sicht des Bodenschutzes wünschenswert. Eine Inanspruchnahme bisher nicht beeinflusster Flächen wird dadurch vermieden.

Kampfmittel:

Die Wertung des Kriteriums berücksichtigt die Notwendigkeit im Rahmen der Erschließung und Bebauung Kampfmittelräumarbeiten ausführen zu müssen.

Belastung für umliegende Gebiete:

Die Wertung dieses Kriteriums berücksichtigt, in wie weit während der Ansiedlungs- und Bauphase, bzw. während der späteren Nutzungsphase Beeinträchtigungen der angrenzenden (Wohn-) Gebiete entstehen. Hierzu zählen maßgeblich Verkehrs-, Lärm- und Staubimmissionen.

Vorhandene Infrastruktur und Versorgung:

Die Wertung dieses Kriteriums berücksichtigt, inwieweit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bereits vorhanden bzw. in welcher Entfernung diese erreichbar sind. Hierzu zählen Kindergärten, Schulstandorte, Versammlungsräume, Freizeit- und Sporteinrichtungen, Geschäfte, Dienstleister usw.

Verfahrensstand Bauleitplanung:

Die Wertung dieses Kriteriums berücksichtigt den jeweiligen Planungsstand. So besteht zwischen einem frühen Planungsstand, etwa der Ausweisung einer Potenzialfläche im Regionalplan und einem späteren Planungsstand, z. B. einem Bebauungsplan mit Satzungsreife nicht nur ein erheblicher zeitlicher Vorsprung des Verfahrens, sondern auch der qualitativ inhaltliche Vorsprung, da planungsrechtliche, technische, rechtliche, ökologische und öffentliche Unwägbarkeiten mit fortschreitendem Planungs- und Abwägungsprozess sukzessive abnehmen. Gleichzeitig verbessern sich die Realisierungsvoraussetzungen.

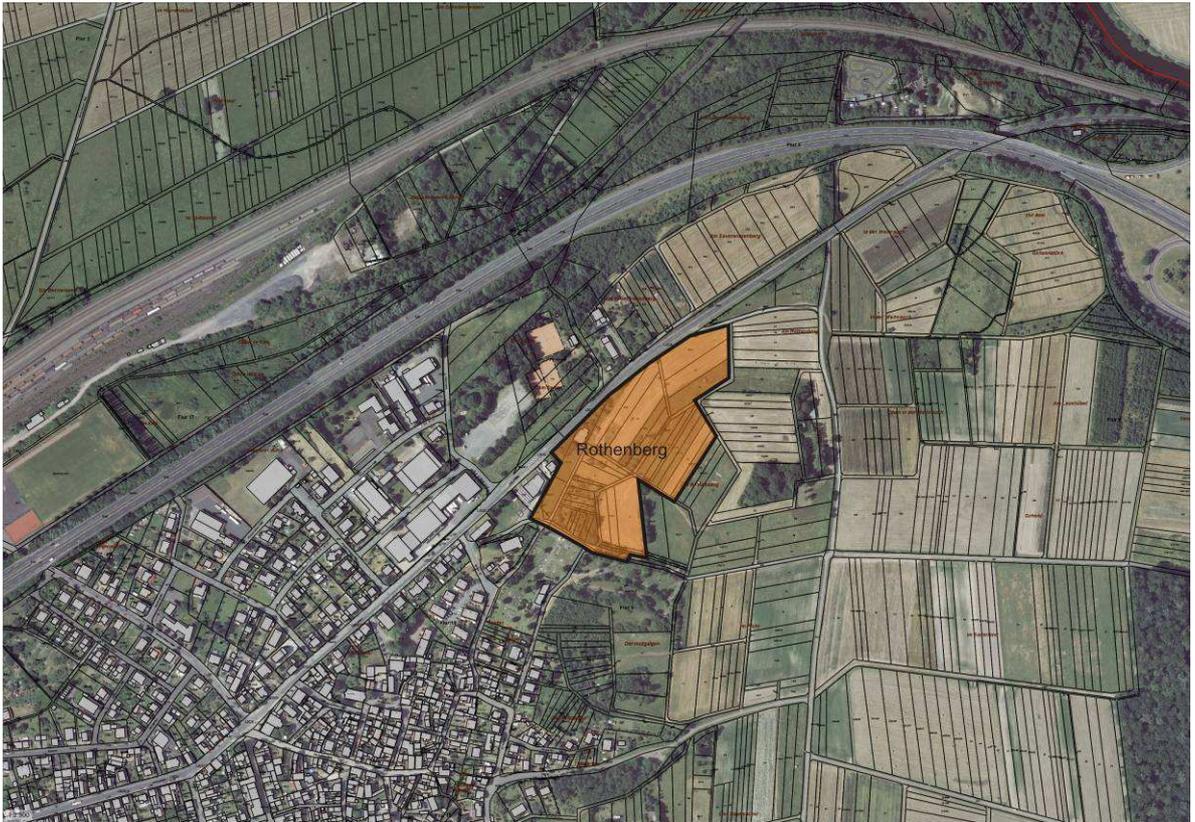
Topographie:

Die Wertung dieses Kriteriums berücksichtigt die topographischen Verhältnisse des jeweiligen Gebietes insofern, als dass topographisch stark bewegte Flächen, z.B. durch Gräben, Einschnitte, Wasserläufe, Bodenwellen, Erhebungen, Vertiefungen usw. nicht nur während der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen, sondern vor allem auch bei der späteren Errichtung der Wohnhäuser höhere Kosten verursachen, als topographisch gleichmäßig geformte Flächen.

Ausrichtung:

Die Wertung dieses Kriteriums berücksichtigt die Ausrichtung des Gebietes und die damit einhergehende Wohnqualität. So ist ein flach ansteigender Südhang für Wohnnutzungen besser geeignet als ein sehr steil ansteigender Nordhang, der zudem auch die energetische Nutzbarkeit einschränkt. Darüber hinaus fließt in die Bewertung ein, ob das Gebiet über einen guten Ausblick verfügt und ob es landschaftlich gut eingebunden ist.

Rothenberg, Garbenheim (3,5 ha, ca. 45 Bauplätzen):



Die Stadt Wetzlar verfügt über einen eigenen Flächenanteil im Gebiet von rund 70%. Die Marktgängigkeit ist anhand von Anfragen Bauinteressierter und der Anzahl von Meldungen auf der Interessentenliste für städtische Baugrundstücke, bei der die Interessenten Angaben zu ihren Gebietswünschen machen, als durchschnittlich anzusehen. Für den Bereich „Rothenberg“ wird zudem kurzfristig eine Abfrage anhand der vorgenannten Liste erfolgen, in wiefern Interessierte für andere Gebiete auch bereit wären im Bereich „Rothenberg“ zu bauen. Die Lagegunst ist ebenfalls als noch durchschnittlich anzusehen.

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes ist entweder im Bereich der Landesstraße oder im Bereich des Friedhofsweges möglich. Das Gelände im Anbindungsbereich der Landesstraße ist sehr steil. Eine rechteckige Anbindung an die Landesstraße kann nur mit größeren Erdbewegungen erfolgen. Zudem würde dieser Anschluss baurechtlich auf freier Strecke liegen und muss von Hessen Mobil genehmigt werden. Die Anbindung innerorts über den Friedhofsweg ist ebenfalls sehr steil. Für den Bereich Rothenberg liegt noch kein Entwässerungskonzept vor. Das Gebiet ist über keine direkte Haltestelle an den ÖPNV angebunden. Eine mögliche neue Haltestelle im Gebiet wird aufgrund der Topographie mit Verlustzeiten einhergehen.

Die Strukturvielfalt im Gebiet ist groß und weist auf einen hohen Grad der Biodiversität, insbesondere der Artenvielfalt hin. Es sind zahlreiche unterschiedliche Biotoptypen und -strukturen vorhanden, die in einem funktionalen Zusammenhang zueinander stehen.

Die Eingriffserheblichkeit wird nach der Liste der Standard-Nutzungstypen entsprechend Anlage 03 der Kompensationsverordnung des Landes Hessen für große Teile des Plangebietes mit einer Wertigkeit von 20 - 30 Ökopunkten pro m² eingeschätzt.

Der Einfluss auf bestehende Schutzgebiete in direkter Umgebung ist als hoch anzusehen.

In Ableitung der Bodenfunktionsbewertung des Landes Hessen wird diesem Gebiet eine geringe Wertigkeit zugeordnet.

Flächenrecycling ist in diesem Gebiet nicht möglich, da es weitestgehend natürlich geprägt ist.

Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist bisher nicht erfolgt und muss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Die Belastung für die angrenzenden Gebiete ist gering, da durch den Friedhof ein gewisser Abstand vorhanden ist. Während der Ansiedlungs- / Bauphase ist je nach verkehrlicher Anbindung allerdings mit Beeinträchtigungen der Anrainer des Friedhofsweges zu rechnen.

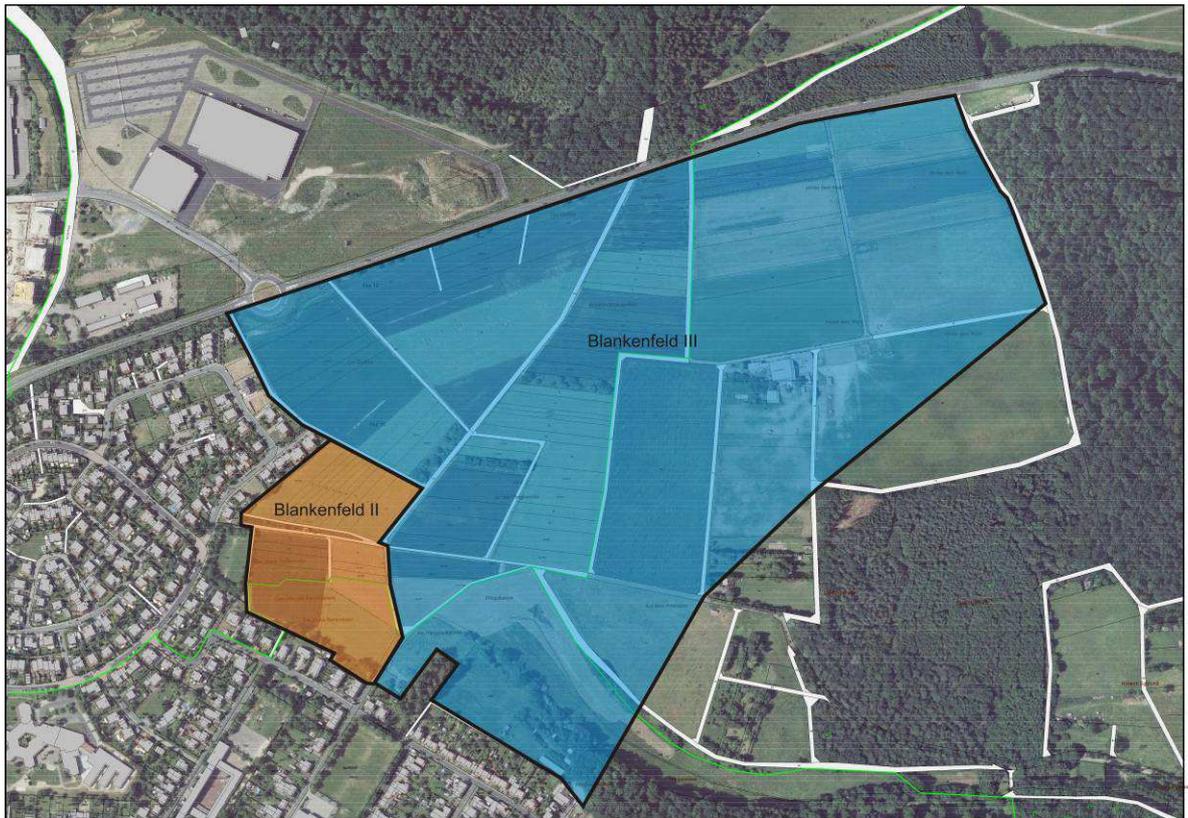
Garbenheim verfügt über infrastrukturelle Basiseinrichtungen, die jedoch durch die Ortsrandlage des Gebietes nicht in direkter Nähe vorhanden sind. Über die Basiseinrichtungen hinausgehende Infrastruktur ist aufgrund der kurzen Wege ins Wetzlarer Zentrum gut und schnell erreichbar.

Planungsrechtlich ist das Gebiet im Flächennutzungsplan als geplantes Wohngebiet dargestellt. Darüber hinaus liegen erste vorbereitende Planungen vor. Ein Aufstellungsbeschluss ist 2006 erfolgt. Eine landespflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung wurde durchgeführt.

Die Topographie des Gebietes ist sehr bewegt und somit kostenintensiv zu erschließen und zu bebauen.

Die Ausrichtung des Gebiets ist gekennzeichnet durch einen steilen Nordhang, der in Richtung B49 und der Eisenbahntrasse Gießen-Wetzlar orientiert ist, wodurch relativ hohe Lärmbelastungen bestehen.

Blankenfeld II, Garbenheim/Wetzlar (4 ha, ca. 50 Bauplätze):



Die Stadt Wetzlar verfügt über einen eigenen Flächenanteil im Gebiet von rund 80%. Die Marktgängigkeit ist anhand von Anfragen Bauinteressierter und der Anzahl von Meldungen auf der Interessentenliste für städtische Baugrundstücke, bei der die Interessenten Angaben zu ihren Gebietswünschen machen, als sehr gut anzusehen. Die Lagegunst ist ebenfalls als sehr hoch anzusehen.

Die verkehrliche Anbindung ist entweder über den Bolzplatz an der „Franzenburg“ im Blankenfeld und/oder über die Straße „Unter dem Nussbaum“ in Büblingshausen möglich. Eine Anbindung über den Kreisverkehrsplatz L3451/Leitz-Park ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der notwendigen Wegelänge derzeit nicht möglich.

In beiden Varianten sind die erforderlichen Sammelstraßen aufgrund ihrer zu geringen Dimensionierung nur bedingt für die Anbindung des gesamten Blankenfeld II geeignet.

Um der derzeitigen Nachfrage nach Bauplätzen gerecht zu werden, ist es jedoch vorstellbar zunächst nur einen Straßenzug (rund 15 Bauplätze) im Bereich „Unter dem Nussbaum“ anzuhängen, wodurch sich das Verkehrsaufkommen nur marginal erhöhen würde.

Die Entwässerung muss im Trennsystem erfolgen, da die vorhandene Mischwasserkanalisation nur zusätzliche Schmutzwassermengen aufnehmen kann. Die topografischen Gegebenheiten verhindern eine Schmutzwasserentwässerung im freien Gefälle und erfordern eine Pumpstation. Die Regenentwässerung kann über ein noch zu errichtendes Regenrückhaltebecken in Richtung eines Seitenzulaufs zum Wetzbach erfolgen. Die Einleitung in das Gewässer bedarf der Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen.

Der nördliche Teil des Blankenfelds wird derzeit nicht mit dem ÖPNV angedient. Eine neue eigene Anbindung ist mit Verlustzeiten verbunden. Die am Leitzpark geplante Haltestelle kann jedoch mit genutzt werden.

Die mittlere Strukturvielfalt deutet auf einen mittleren Grad der Biodiversität hin. Die Eingriffserheblichkeit wird nach der Liste der Standard-Nutzungstypen entsprechend Anlage 03 der Kompensationsverordnung des Landes Hessen mit 20 bis 30 Ökopunkten pro m² eingeschätzt.

Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus dem Einfluss auf potentiell wertvolle Biotopstrukturen innerhalb des Gebietes (Feuchtflächen, Gehölze und Gehölzgruppen) und Teilen des Landschaftsausschnittes.

In Ableitung der Bodenfunktionsbewertung des Landes Hessen wird diesem Gebiet eine hohe Wertigkeit zugeordnet.

Flächenrecycling ist in diesem Gebiet nicht möglich, da es weitestgehend natürlich geprägt ist.

Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist für dieses Gebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht nötig.

Die Belastung für die umliegenden Gebiete ist sowohl während der Ansiedlungs- als auch in der späteren Nutzungsphase gegeben, da die verkehrliche Erschließung durch bestehende Wohngebiete erfolgen muss. Die Intensität der Belastung ergibt sich aus der Anzahl von etwa 50 Bauplätzen.

Bei einer zukünftigen Realisierung von Teilbereichen des Gebietes Blankenfeld III samt Anbindung an den Kreisverkehrsplatz an der L 3451 würden diese Belastungen jedoch weitestgehend aufgehoben.

Die vorne dargestellte Alternative der Arrondierung des bestehenden Baugebietes durch einen Straßenzug (rund 15 Bauplätze) im Bereich „Unter dem Nussbaum“ stellt eine vertretbare Zwischenlösung dar, bei der die Belastungen sowohl während der Ansiedlungs- als auch in der späteren Nutzungsphase in vertretbarem Rahmen bleiben würden.

Infrastrukturelle Basiseinrichtungen sind in den benachbarten Bereichen Büblingshausen und dem Blankenfeld vorhanden. Darüber hinausgehende Einrichtungen sind nicht in direkter Nähe vorhanden, jedoch gut und schnell erreichbar.

Das Gebiet ist im Regionalplan als geplante Siedlungsfläche vorgesehen. Im Flächennutzungsplan ist es als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wäre im Rahmen eines noch zu beginnenden Bauleitplanverfahrens parallel zu ändern.

Topographisch ist das Gebiet weitestgehend gleichmäßig geformt und verhältnismäßig kostengünstig zu erschließen und zu bebauen.

Die Ausrichtung des Gebiets ist gekennzeichnet durch eine südöstlich bis südwestlich leicht ansteigende Fläche, die von der nördlich gelegenen Landesstraße abgewendet ist.

Am Rotenberg, Hermannstein (6,5 ha, ca. 80 Bauplätze):



Die Stadt Wetzlar verfügt über einen eigenen Flächenanteil im Gebiet von rund 10%. Die restlichen Flächen befinden sich in Privateigentum eines einzelnen Eigentümers. Mit diesem wurden Ankaufsverhandlungen aufgenommen. Durch den Ankauf würde sich der verfügbare Flächenanteil auf 100% erhöhen. Im Rahmen der Bewertung wurden die verfügbaren Flächen bereits in voller Höhe angenommen. Falls der vorgenannte Erwerb oder die Erschließung durch den Eigentümer jedoch nicht möglich ist, fällt das Gebiet aus der Gruppe der vorrangig zu betrachtenden Gebiete heraus und kann somit kurzfristig nicht entwickelt werden. Die Marktgängigkeit ist anhand von Anfragen Bauinteressierter und der Anzahl von Meldungen auf der Interessentenliste für städtische Baugrundstücke, bei der die Interessenten Angaben zu ihren Gebietswünschen machen, als gut anzusehen. Die Lagegunst ist ebenfalls als hoch anzusehen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die gut ausgebaute Großaltenstädter Straße bzw. im Weiteren über die Otto-Wels-Straße, die beide für den zusätzlichen Verkehr ausreichend dimensioniert sind.

Die Entwässerung muss im Trennsystem erfolgen, da die vorhandene Mischwasserkanalisation nur zusätzliche Schmutzwassermengen aufnehmen kann. Die topografischen Gegebenheiten erschweren die Regenentwässerung des gesamten Gebietes im freien Gefälle. Der "Blasbach" als nächst möglicher Vorfluter ist ca. 300 m entfernt. Zur Anbindung an diesen sind städtische Wälder, Äcker und die Blasbacher Straße zu kreuzen.

In der Großaltenstädter Straße ist eine Bushaltestelle in direkter Nachbarschaft zur Potenzialfläche vorhanden. Das Baugebiet kann gut angefahren werden.

Die Strukturvielfalt wird als gering eingeschätzt.

Die Eingriffserheblichkeit ist nach der Liste der Standard-Nutzungstypen entsprechend Anlage 03 der Kompensationsverordnung des Landes Hessen mit 20 bis 30 Ökopunkten pro m² einzuschätzen.

Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus dem Einfluss auf potentiell wertvolle Biotopstrukturen innerhalb des Gebietes und Teilen des Landschaftsausschnittes.

In Ableitung der Bodenfunktionsbewertung des Landes Hessen wird diesem Gebiet eine durchschnittliche Wertigkeit zugeordnet.

Das Gebiet ist in Teilen natürlich, also in einem von Besiedelung weitgehend unbeeinflussten Zustand, geprägt.

Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist für dieses Gebiet teilweise nötig.

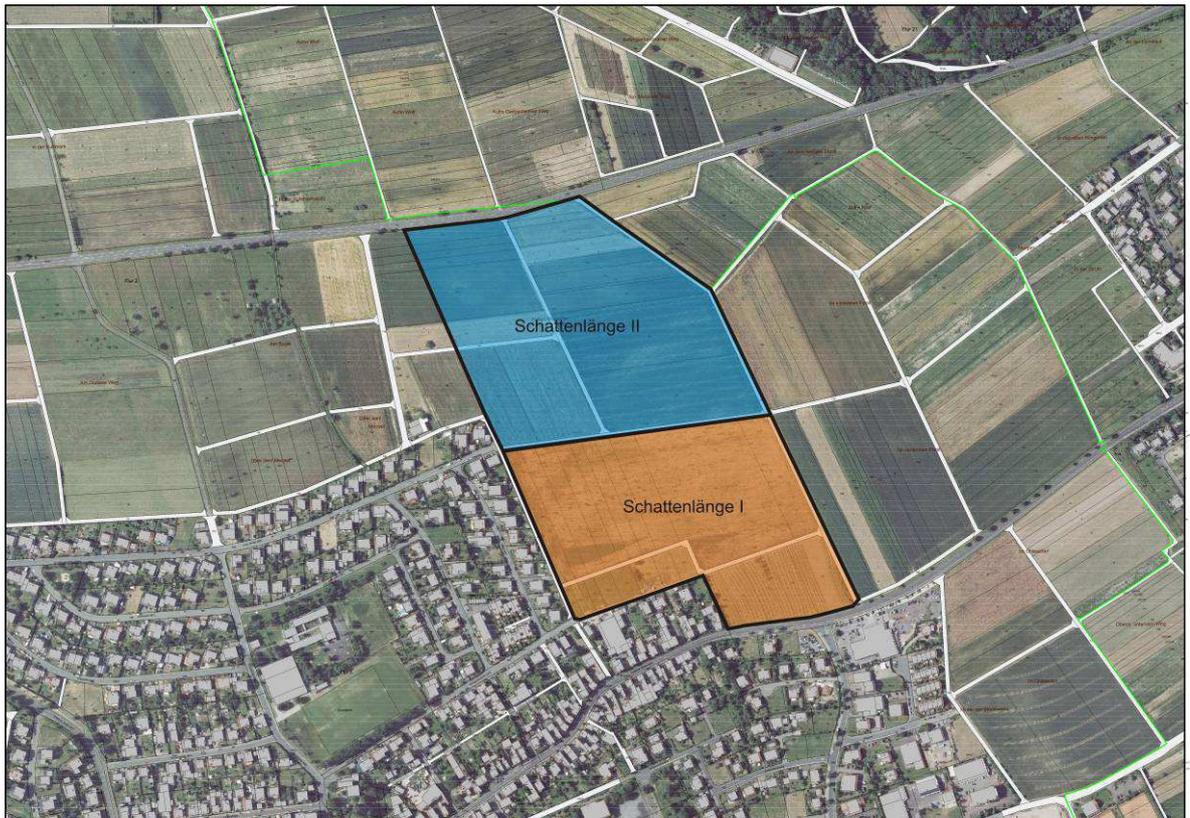
Die Belastung für die angrenzenden Gebiete ist in geringem Maße in der Ansiedlungsphase durch erhöhten Anlieferungsverkehr und durch Baulärm gegeben. Während der Nutzungsphase des Baugebietes werden die umliegenden Gebiete nicht belastet.

Das Gebiet verfügt im Umfeld über eine weitestgehend vorhandene Infrastruktur (Kindergarten, Schulanbindung, Versammlungsräume, Geschäfte, Dienstleister, Freizeit- und Sporteinrichtungen) in direkter Nähe.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt und erste vorbereitende Planungen liegen bereits vor. Ein Aufstellungsbeschluss besteht nicht.

Topographisch ist das Gebiet sehr gleichmäßig geformt, kostengünstig zu erschließen und zu bebauen. Es ist landschaftlich gut eingebunden und verfügt über einen guten Ausblick. Darüber hinaus ist das Gebiet durch eine südlich orientierte, gleichmäßig leicht ansteigende Fläche gekennzeichnet.

Schattenlänge I, Münchholzhausen (7,5 ha, ca. 95 Bauplätze):



Die Stadt Wetzlar verfügt über einen eigenen Flächenanteil im Gebiet von rund 60%. Aufgrund der derzeitigen Verhandlungen ist der Ankauf von weiteren 10% denkbar. Daher wurden im Rahmen der Bewertung die verfügbaren Flächen bereits in Höhe von 70% angenommen. Falls der vorgenannte Erwerb jedoch nicht möglich ist, fällt das Gebiet aus der Gruppe der vorrangig zu betrachtenden Gebiete heraus und kann somit kurzfristig nicht entwickelt werden. Die Marktgängigkeit ist anhand von Anfragen Bauinteressierter und der Anzahl von Meldungen auf der Interessentenliste für städtische Baugrundstücke, bei der die Interessenten Angaben zu ihren Gebietswünschen machen, als sehr gut anzusehen. Die Lagegunst ist ebenfalls sehr hoch.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Kreisstraße von Dutenhofen bzw. von Münchholzhausen am Knotenpunkt K355/Stockwiese. Bei einer späteren nördlichen Erweiterung des Gebietes kann eine zweite Anbindung durch einen Knotenpunkt an der Landesstraße erfolgen. Dieser kann bedarfsgerecht entweder als Kreisverkehrsplatz oder T-Einmündung mit Linksabbiegerspur auf der Landesstraße ausgebaut werden. Eine Genehmigung durch Hessen Mobil ist aufgrund der freien Strecke auf jeden Fall erforderlich. Die Entwässerung muss gemäß Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen im Trennsystem erfolgen. Jedoch sollten, da der Bereich "Schattenlänge I" den entwässerungstechnischen Tiefpunkt darstellt, auch gleich die weiteren möglichen Siedlungsflächen wie "Schattenlänge II" und die Gewerbegebietsausweisung nördlich der Landesstraße 3451 konzeptionell in die Betrachtung mit einbezogen werden. Seitens des Tiefbauamtes werden derzeit die Planungen für das Entwässerungskonzept vorbereitet.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine bestehende Haltestelle an der Kreisstraße. Das Baugebiet kann ohne größeren Aufwand und Verlustzeiten angefahren werden.

Die Strukturvielfalt in großen Teilen des Gebietes ist gering.

Die Eingriffserheblichkeit ist nach der Liste der Standard-Nutzungstypen entsprechend Anlage 03 der Kompensationsverordnung des Landes Hessen mit etwa 20 Ökopunkten pro m² einzuschätzen.

Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus dem Einfluss auf potentiell wertvolle Biotopstrukturen innerhalb des Gebietes und Teilen des Landschaftsausschnittes und wird als mittel eingestuft.

In Ableitung der Bodenfunktionsbewertung des Landes Hessen wird diesem Gebiet eine geringe Wertigkeit zugeordnet.

Flächenrecycling ist in diesem Gebiet nicht möglich, das es weitestgehend natürlich geprägt ist.

Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist für dieses Gebiet teilweise nötig.

Die Belastung für die umliegenden Gebiete ist nur in der Ansiedlungsphase in den Randbereichen zur bestehenden Siedlung durch die Bautätigkeit gegeben. Während der Nutzungsphase ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Wird zu einem späteren Zeitpunkt der Bereich Schattenlänge II samt neuer Verkehrsspanne entwickelt, kommt es sogar zu einer Entlastung des Ortskerns.

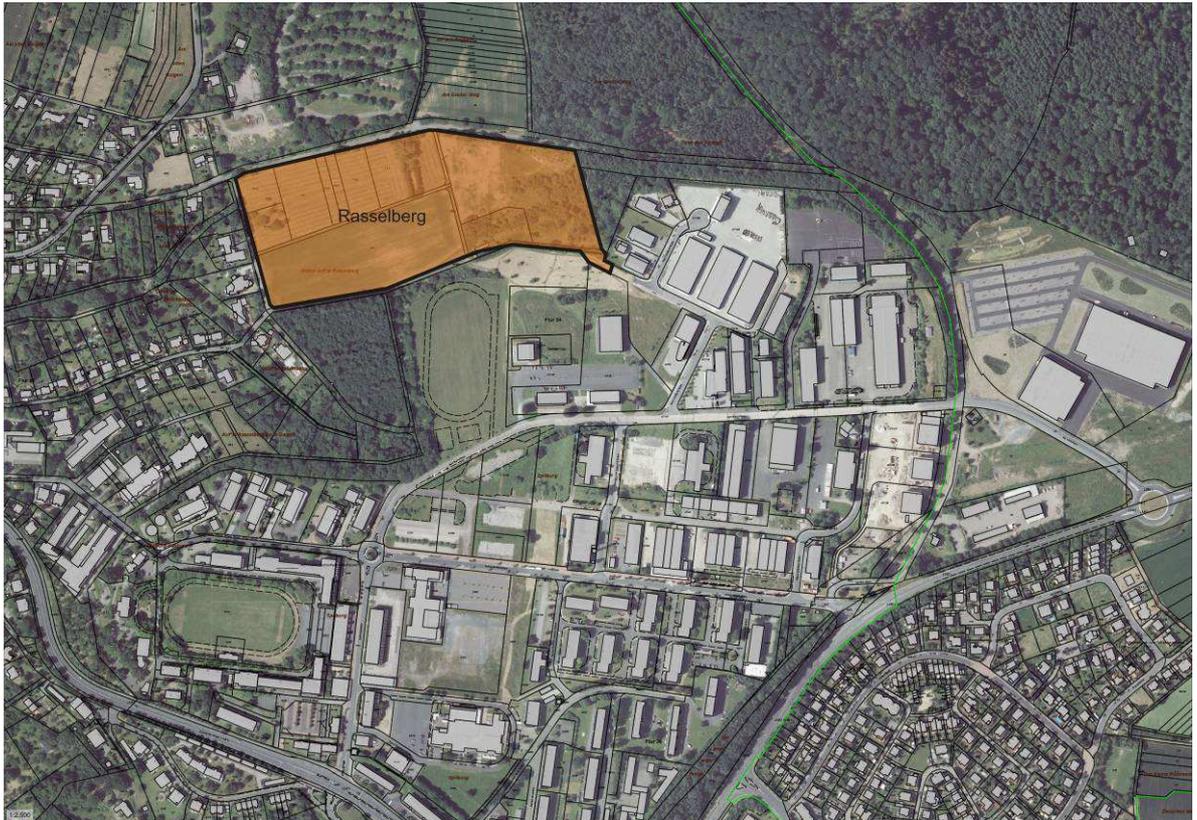
Der Stadtteil Münchholzhausen verfügt über infrastrukturelle Basiseinrichtungen, die auch vom geplanten Wohngebiet gut erreichbar sind. Darüber hinausgehende Einrichtungen sind nicht in direkter Nähe vorhanden, jedoch gut und schnell erreichbar.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Es besteht ein Aufstellungsbeschluss für das Gebiet. Eine vermessungstechnische und landespflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung liegen vor.

Topographisch ist das Gebiet sehr gleichmäßig geformt, kostengünstig zu erschließen und zu bebauen und ist landschaftlich gut eingebunden.

Darüber hinaus ist das Gebiet gekennzeichnet durch eine südlich orientierte, gleichmäßig leicht ansteigende Fläche.

Rasselberg, Wetzlar (6,5 ha, ca. 80 Bauplätze):



Die Stadt Wetzlar verfügt über einen eigenen Flächenanteil im Gebiet von rund 90%. Die Marktgängigkeit ist anhand von Anfragen Bauinteressierter und der Anzahl von Meldungen auf der Interessentenliste für städtische Baugrundstücke, bei der die Interessenten Angaben zu ihren Gebietswünschen machen, als sehr gut anzusehen. Die Lagegunst ist ebenfalls als sehr hoch anzusehen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über das Gewerbegebiet Spilburg, wodurch die angrenzenden Wohngebiete keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen müssen. Bezüglich der Entwässerung des Gebiets liegt bereits eine mit dem Regierungspräsidium Gießen abgestimmte Entwurfsplanung vor. Die Fertigstellung einer baureifen Planung kann kurzfristig weitergeführt werden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt künftig über die Linie 11, die eine Haltestelle in der Sportparkstraße erhält.

Die ausgeprägte Strukturvielfalt in großen Teilen des Gebietes deutet auf einen hohen Grad an Biodiversität hin. Insbesondere hinsichtlich der Ausprägung verschiedener Biotopstrukturen, wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang zueinander stehen und der potentiellen Artenvielfalt.

Die Eingriffserheblichkeit ist nach der Liste der Standard-Nutzungstypen entsprechend Anlage 03 der Kompensationsverordnung des Landes Hessen mit 20 bis 30 Ökopunkten pro m² einzuschätzen.

Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus dem Einfluss auf gesetzlich geschützte Biotopstrukturen (Streuobst, Gehölzstrukturen, Magerrasen) oder potentiell wertvolle Biotopstrukturen innerhalb eines Gebietes und Teilen des Landschaftsausschnittes (Wald, Waldrand, Parkanlage).

In Ableitung der Bodenfunktionsbewertung des Landes Hessen wird diesem Gebiet eine durchschnittliche Wertigkeit zugeordnet.
Das Gebiet ist in Teilen natürlich, also in einem von Besiedelung weitgehend unbeeinflussten Zustand, geprägt.
Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist erfolgt.

Die Belastung für die umliegenden Gebiete ist allenfalls in der Ansiedlungsphase in den Randbereichen zur bestehenden Siedlung durch die Bautätigkeit möglich. Während der Nutzungsphase ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.
Infrastrukturelle Basiseinrichtungen sind in den benachbarten Bereichen vorhanden. Darüber hinausgehende Einrichtungen sind nicht in direkter Nähe vorhanden, jedoch aufgrund der geringen Entfernung zur Wetzlarer Innenstadt gut und schnell erreichbar.
Planungsrechtlich ist das Gebiet bereits ein Wohngebiet, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet besteht.
Topgraphisch ist das Gebiet in einigen Bereichen bewegt und verursacht daher etwas höhere Kosten bei Erschließung und Bebauung.
Bezüglich der Ausrichtung ist das Gebiet gekennzeichnet durch einen flach ansteigenden Nordhang. Es verfügt im oberen Bereich über einen hervorragenden Ausblick über das Lahntal.

Zusammenfassende Wertung:

Anhand dieser Analyse ist ersichtlich, dass das bereits rechtskräftig als Wohngebiet ausgewiesene und höchstrichterlich bestätigte Neubaugebiet Rasselberg aufgrund des hohen Flächenanteils der Stadt Wetzlar, der derzeit bestehenden starken Nachfrage nach Bauplätzen und hinsichtlich des erheblichen zeitlichen Planungsvorsprungs in der Priorisierung vor den möglichen Neubaugebieten „Schattenlänge“ und „Am Rotenberg“ anzusiedeln ist, auch wenn diese qualitativ durchaus mit dem Gebiet „Rasselberg“ gleichzusetzen sind.

Weiterhin zeigt die Analyse, dass die Gebiete „Schattenlänge I“ und „Am Rotenberg“ (Hermannstein) aufgrund ihrer qualitativen Eignung vor den Gebieten „Blankenfeld II“ und „Rothenberg“ (Garbenheim) anzusiedeln sind.

Weil die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken mit dem Baugebiet Rasselberg nicht alleine befriedigt werden kann, müssen daher zunächst die Grunderwerbsaktivitäten für die Bereiche „Am Rotenberg“ (Hermannstein) und „Schattenlänge“ parallel weiter vorangetrieben werden, damit auch hier kurzfristig Neubaugebiete realisiert werden können.

Falls bei diesen beiden Gebieten keine kurzfristigen Erfolge beim Ankauf der Flächen zu „vertretbaren“ Preisen absehbar sind, sollte die vorab beschriebene alternative Arrondierung im Bereich Blankenfeld II erfolgen um die Nachfrage an Bauplätzen bedienen zu können.

Daraus ergibt sich folgende Priorisierung:

1. Rasselberg, Wetzlar
2. Schattenlänge I, Münchholzhausen (wenn Flächenerwerb möglich)
2. Am Rotenberg, Hermannstein (wenn Flächenerwerb möglich)
3. Blankenfeld II, Garbenheim/Wetzlar (ggf. zunächst teilweise)
4. Rothenberg, Garbenheim

Beschluss:

d) Der Magistrat wird aufgefordert, durch gezielte und ggf. mit externer Unterstützung vorzunehmende Ansprache strukturelle Verbesserungen in der Baulückenschließung sowie der Nachverdichtung aber auch im Rahmen von Arrondierungen von Baugebieten vorzunehmen.

zu d) Die bestehenden Baulücken bieten prinzipiell ein großes Siedlungsflächenpotenzial. Durch ihre Nutzung könnte die Ausweisung neuer Siedlungsflächen erheblich reduziert werden. Dies wäre sowohl ökonomisch als auch ökologisch sinnvoll.

Zu unterscheiden ist hierbei zwischen den klassischen voll erschlossenen und sofort bebaubaren Baulücken und den Nachverdichtungs- und Arrondierungspotenzialen.

Bei den Nachverdichtungs- und Arrondierungsflächen handelt es sich einerseits um Hinterliegergrundstücke, andererseits um ungenutzte Kleinflächen, die direkt

an den bestehenden Siedlungsrand angrenzen. Für die Erschließung solcher Potenziale ist zumeist die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes und die Mitwirkungsbereitschaft der Anlieger notwendig. Eine genaue Prüfung dieser Potenziale erfolgt derzeit einzelfallbezogen. So ist die Stadt derzeit in Nauborn bei der Umnutzung eines ehemaligen Kindergartengrundstücks zu Wohnbauflächen, der Schließung von Baulücken in Dalheim und zur Nutzbarmachung von rückwärtigen Bereichen an der Lahn in der Inselstraße und der Hintergasse aktiv. Der Aufwand für die Aktivierung dieser Potenziale ist relativ hoch. Gleichzeitig ist hierbei zu bedenken, dass größere zusammenhängende innerörtliche Grün- und Freiflächen für die Siedlungsökologie und die Wohnqualität oft von herausragender Bedeutung sind.

Voll erschlossene Baulücken/Bauplätze gibt es im Stadtgebiet von Wetzlar aktuell 552 (Stand 02.04.2013), die sich alle in privatem Eigentum befinden und vornehmlich mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut werden können. Es besteht keine gesetzeskonforme Handhabe, Druck auf den jeweiligen Eigentümer auszuüben, den Bauplatz zu bebauen oder zum Zwecke der Bebauung zu veräußern.

Zahlreiche Bauwillige haben diese Bauplatzeigentümer in den vergangenen Jahren auf ihre Verkaufsbereitschaft hin angesprochen und fast ausnahmslos Absagen erhalten.

Die bisherige Erfahrung ist, dass Bauplätze selten einen finanziellen Verlust erleiden. Sie werden daher als wertbeständig angesehen oder verbleiben für eine eventuelle spätere Bebauung durch Familienangehörige in Privateigentum.

Das Installieren einer Bauplatz-Börse wie sie beispielsweise im Raum Freiburg (www.baulueckenboerse.de) betrieben wird, erscheint wegen der hohen Nachfrage und der im Gegenzug nicht vorhandenen Angebote in Wetzlar nicht Erfolg versprechend.

Das Sachgebiet Stadtplanung des Planungs- und Hochbauamtes hat bereits 2009 ein Baulücken-Kataster erstellt, das bisher nicht veröffentlicht wurde, da (inzwischen) keine Baulücken mehr im Eigentum der Stadt sind und eine Veröffentlichung nur dann möglich ist, wenn die Eigentümer dieser zustimmen. Eine Abfrage bei diesen Privateigentümern hinsichtlich deren Verkaufsbereitschaft und einer möglichen Veröffentlichung von käuflichen Privatgrundstücken wird zeitnah erfolgen.

Beschluss:

e) *Der Magistrat wird aufgefordert, zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen ein Programm „Jung kauft alt“ aufgelegt werden kann, mit dem vorzugsweise junge Familien bei dem Kauf von älteren Häusern in Ortskernen unterstützt werden können. Darüber ist die Stadtverordnetenversammlung bis zum 01.03.2013 zu berichten.*

zu e) Es gibt verschiedene Möglichkeiten, junge Familien auf eine ältere Bestandsimmobilie aufmerksam zu machen. Tatsächlich greifende Angebote sind i. d. R. mit finanziellen Anreizen versehen. Die große Nachfrage beim Förderprogramm der Stadt Wetzlar zur Fassadenrenovierung in der Innenstadt anlässlich des Hessentags belegt dies deutlich. Ein ähnliches Programm, jedoch ausgerichtet auf die Behebung von Leerständen in Altimmobilien, hat

beispielsweise die Gemeinde Dautphetal mit den "Förderrichtlinien zur Beseitigung von Gebäudeleerstand sowie Baulücken" mit gutem Erfolg aufgelegt.

Die vorgenannten Richtlinien der Gemeinde Dautphetal zur Förderung besagen im Wesentlichen:

- das Gebäude muss mindestens 40 Jahre alt sein
- das Gebäude muss mindestens 12 Monate lang leer stehen
- das Gebäude muss sich im Eigentum des Antragstellers befinden oder ein notarieller Kaufvertrag muss geschlossen sein
- der Gebäudeeigentümer muss Selbstnutzer sein, eine Vermietung ist nicht zulässig
- bei einer Veräußerung des Gebäudes von bis zu 5 Jahren nach der Fördermaßnahme ist der Zuschuss zu 100% zurückzuzahlen
- nach 6-10 Jahren baut sich bei Veräußerung der rückzahlbare Zuschuss prozentual ab
- pro Objekt wird dort ein Zuschuss von 5.000,--€ gewährt
- + 20% bei denkmalgeschützten Objekten
- + Zuschuss bei vorhandenen Kindern von 1.500,--€/Kind, maximal bis 4.500,--€

In den letzten 4 Jahren der Förderung wurden 50 Maßnahmen im Gesamtwert von 350.000,--€ anerkannt/vollzogen. Das Programm endet zum 31.12.2013.

Bei der Baulückenförderung wird einmalig für ein Bauvorhaben ein Zuschuss von 2.500,--€ gewährt.

Ein solches oder ein ähnliches Förderprogramm kann dazu führen, eine Belegung im Immobilienleerstand zu erzielen. Derzeit liegt für ein solches Förderprogramm keine politische Beschlussfassung vor.

Angebote ohne finanzielle Komponente sind ebenfalls denkbar, zeigen jedoch, dass Sie von den Bürgern kaum angenommen werden und so auch keine spürbaren Effekte bringen.

Beispielhaft hierfür ist das vom RP Gießen initiierte Programm „Leben mitten in Hessen“ (www.leben-mitten-in-hessen.de) zu nennen, welches seit Januar 2011 versucht über Beratungsangebote und eine Immobilienbörse leerstehende Altimmobilien wieder nutzbar zu machen. Die Stadt Wetzlar hat sich an diesem durch das Land Hessen geförderten Projekt beteiligt, ein Erfolg lässt sich jedoch nicht feststellen.

Beschluss:

f) *Der Magistrat wird aufgefordert, in Form einer chronologischen Aufstellung zu berichten, welche Maßnahmen hinsichtlich der potentiellen Siedlungsflächen seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bzw. Raumordnungsplanes seitens der Stadt ergriffen wurden.*

zu f) Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar ist nach Auflösung der Lahnstadt neu aufgestellt und am 01.12.1981 zur Rechtskraft geführt worden.

Erschlossene Wohnbaugebiete

Seit diesem Zeitpunkt wurden folgende im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaugebiete planerisch entwickelt und erschlossen sowie die städtischen Bauplätze durch das Liegenschaftsamt vermarktet:

- Blankenfeld, Wetzlar/Garbenheim, ab 1985 (256 Bauplätze)
- Stockwiese, Münchholzhausen, ab 1985 (109 Bauplätze)
- Mehlstück, Garbenheim, ab 1986 (27 Bauplätze)
- Am Pfaffenrain, Blasbach, ab 1986 (80 Bauplätze)
- Rückersbodenseit I, Steindorf, ab 1988 (34 Bauplätze)
- Am Spießgarten, Naunheim ab 1997 (8 Bauplätze)
- Hundsrücken, Nauborn, ab 1999 (162 Bauplätze)
- Am Bornstück, Dutenhofen, ab 2001 (143 Bauplätze)
- Wohnbebauung im Westend, Wetzlar, ab 2004 (107 Bauplätze)
- Zwerleinstraße / Falkenstraße, Wetzlar ab 2005 (47 Bauplätze)
- Rückersbodenseit II, Steindorf, ab 2011 (23 Bauplätze)

Die Entwicklung der privaten Wohngebiete „Wohnpark Lahngärten“ (Bebauungsplan Wetzlar Nr. 291, ab 2002) (22 Bauplätze) und „Am Lahnberg“ (Bebauungsplan Wetzlar Nr. 297, ab 2005) (20 Bauplätze) wurden sowohl planerisch als auch in der Umsetzung durch die Verwaltung begleitet und unterstützt.

Planungen für Wohnbaugebiete

Für weitere Gebiete wurden Bestandserhebungen durchgeführt, Bebauungskonzepte entwickelt und tlw. auch Bebauungsplanverfahren eingeleitet, jedoch aus ganz unterschiedlichen Gründen nicht zum Abschluss gebracht:

- Rotenberg, Hermannstein
 - o Planungskonzepte ab 1992
 - o Umsetzung aufgrund der Einwendungen von Buderus und dem Bergamt wegen der Nähe zum Steinbruch im Bereich des „Rabennestes“ (Teil der Grube Malapertus) gescheitert. Der Steinbruch liegt seit 2010 still.
- Blankenfeld , Wetzlar/Garbenheim
 - o Landespflegerische Bestandsaufnahme und Vermessung 1996

- Konzeptentwürfe 1996 und 1997 u. a. mit Sportanlagen für den TV Wetzlar, die dann in der Spilburg realisiert werden konnten
 - Aufteilung in Abschnitte möglich
- Lützellinder Hohl, Dutenhofen
Bebauungsplan Dutenhofen Nr. 13
 - Aufstellungsbeschluss 1994, Entwurfsbeschluss und Offenlage 1996
 - Verfahren wurde aufgrund von Widerständen eines Teils der Grundstückseigentümer nicht weiter geführt.
- Helmsches Grundstück, Wetzlar
 - Planungskonzept für eine Wohnbebauung, 1994
 - Planungskonzept für Wohnbebauung und Supermarkt, 1998
 - Pläne wurden wegen der Nutzung des Grundstücks zusammen mit dem Festplatzgelände Finsterloh nicht weiter verfolgt.
- Städtebauliches Entwicklungskonzept Münchholzhausen / Dutenhofen, 2002 bis 2004
- Schattenlänge, Münchholzhausen
Bebauungsplan Münchholzhausen 08
 - Aufstellungsbeschluss und Vorplanungen seit 1993
 - Seit 2004 Weiterführung der Planungen
 - 2008 Neufassung des Aufstellungsbeschlusses und Grunderwerb durch die Stadt Wetzlar sowie weitere Vertiefung der Planung
- Ohmbach, Naunheim
Bebauungsplan Naunheim Nr. 11
 - Bebauungsplanverfahren von 1998 bis 2004 bis zur Magistratsvorlage für den Satzungsbeschluss durchgeführt.
 - Verfahren u. a. wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit und der problematischen Erschließung gestoppt.
- Verbindungsspanne Ohmbach – Lehmenkaut, Naunheim
Bebauungsplan Naunheim Nr. 15
 - Bebauungsplanverfahren von 1998 bis 2004 bis zur Magistratsvorlage für den Satzungsbeschluss durchgeführt.
 - Verfahren gestoppt, weil in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Ohmbach stehend.
- Rothenberg, Garbenheim
Bebauungsplan Garbenheim Nr. 08
 - Aufstellungsbeschluss und 1. Bebauungskonzept 2006
 - Landschaftspflegerisches Fachgutachten 2007
 - Planungen wurden ausgesetzt um zunächst Grunderwerb zu tätigen.

- Auf'm köpplichen Driesch / Simberg II, Niedergirmes
 - o 1991 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 256 Simberg II
 - o 1999 Landschaftspflegerische Voruntersuchungen
 - o Vorprüfungen zur Eignung als Wohnbaufläche und Studie zur verkehrlichen Erschließung

Für den Bebauungsplan Nr. 293 „Rasselberg“ in Wetzlar wurde 2004 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Rechtskraft wurde 2009 erzielt. Aufgrund von juristischen Überprüfungen wurde das Gebiet jedoch zunächst nicht erschlossen. In 2012 wurde die Rechtskraft gerichtlich bestätigt. Deshalb kann die Erschließung nun erfolgen.