

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden aufgrund der inhaltlichen Parallelität und des mitunter gleichen Wortlautes zusammengefasst und gemeinsam abgewogen:

1) Beim Kauf der Grundstücke im Jahr 2014 wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.

Bei der Planung der Wohnhäuser wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung entsprechend gewählt. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir diese Planung auch realisierten. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.

Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans "Am Rasselberg" ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.

Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:

- Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan "Am Rasselberg" nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart langandauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan "Am Rasselberg". Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg-Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

ZUSAMMENFASSUNG DER STELLUNGNAHMEN Nr. 2.8 bis 2.35: Schreiben u. Mails vom 14.08.2019 und 15.08.2019

Zu 1:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Jahr 2014 bestanden noch keine entsprechenden Planungen. Die Aussagen des Fachamtes (damals noch Amt für Wirtschaft und Liegenschaften) waren daher korrekt. Die Grundlage für die Bebauung auf dem ehemaligen Kasernengelände wird in ihrer Gesamtheit mithin mit dieser Bauleitplanung erstmals vorbereitet. Die Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll auf baulich vorgeprägten Bereichen sowie auf ehemals militärisch genutzten Flächen erfolgen. Es handelt sich damit um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Innenentwicklung. Gemäß der geltenden Rechtslage soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch solche Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Diesem Ziel folgt die vorliegende Bebauungsplanung. Eine grundsätzliche bauliche Entwicklung des Plangebietes ist daher städtebaulich gut begründet. Ein Anspruch auf eine von Bebauung frei bleibende Nachbarschaft besteht im Übrigen nicht.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan „Rasselberg“ und die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können grundsätzlich nicht miteinander verglichen werden, da es sich um eine unterschiedliche städtebauliche Konzeption handelt. Mit dem Baugebiet Rasselberg wurde ein Baugebiet für Einfamilienhäuser erschlossen und die Grundstücke seitens der Stadt entsprechend vermarktet. Durch die Ausweisung des nun geplanten Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes soll im Wesentlichen in unmittelbarer Nähe zur Schule der Bedarf an Mietwohnungsraum und mehreren, kleineren Wohneinheiten, z.B. für Schüler sowie Studenten der nahegelegenen Hochschule (THM), gedeckt werden. Es wird daher die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Gebäudetypologien mit mehreren Wohneinheiten für eine ganz andere Zielgruppe als im Baugebiet Rasselberg geschaffen. Dies gilt daher auch für die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen. Die gewählten Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sollen im Übrigen einen städtebaulich angemessenen Übergang zwischen dem Wohngebiet Rasselberg und der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Bebauung ermöglichen.

Die geplante Bebauung hat ungeachtet dessen grundsätzlich Auswirkungen auf das benachbarte Baugebiet am Rasselberg: Es werden Grundstücke durch benachbarte Bebauung, vor allem bezüglich Fernsicht und Besonnung, eingeschränkt. Aber auch die gegenseitige Sicht auf Nachbargrundstücke kann innerorts, auch nicht bei gleich hohen Gebäuden, planerisch verhindert werden. Durch die zeitweise tiefstehende Sonne kommt es zur Beschattung. Bei Wahrung eines Abstands der diese Beeinträchtigungen vollumfänglich verhindert, wären der erforderliche Abstand innerhalb des Siedlungsbereiches und damit auch der Flächenverbrauch viel zu groß.

Bauordnungsrechtliche Abstandsflächen werden durch die Planung nicht unterschritten. Für die geplanten Gebäude wurde dennoch eine Sonnensimulation erstellt. Gemäß dieser Simulation werden lediglich die direkt nördlich an den geplanten Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke teil- und zeitweise beschattet. Auf diesen Grundstücken kommt es

2) Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.

3) Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.

4) Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwassers in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.

in den Wintermonaten vereinzelt zwischen 9:00 h und 12:00 h zu einer geringfügigen Beschattung, von der in dieser Zeit verschiedene Gebäude betroffen sind. Auch beschatten sich die vorhandenen Gebäude in dieser Zeit gegenseitig. Die Sonnensimulation wird als Anlage der Begründung beigegeben. Die gesunden Wohnverhältnisse werden daher durch die Einschränkung der Belichtung nicht beeinträchtigt. Die Planung verstößt insgesamt nicht gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die technisch bedingten Aufbauten, wie z.B. Klimageräte, sowie Dachbegrünungen wirken sich auf einen etwaigen Schattenwurf, wenn überhaupt, nur unbedeutend aus.

Zu 2:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Für die Gewerbegrundstücke wird eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, obwohl dies aufgrund der Lage der Flächen und der Festsetzung einer maximalen Zahl an Vollgeschossen nicht zwingend erforderlich wäre. Diese Bebauung kann sich auf die Bebauung, die außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden ist, nicht auswirken. Die Bauleitplanung wurde daher erneut öffentlich ausgelegt. Bei Wahl der maximal zulässigen Firsthöhen wird die unterschiedlich hohe Topographie, siehe Bebauungsplan, berücksichtigt. Es wird eine maximal 16 m hohe Bebauung zugelassen.

Zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das bereits vorliegende Schallgutachten verdeutlicht, dass grundsätzlich gewerbliche Nutzungen am ausgewiesenen Standort möglich sind.

Das Regierungspräsidium hat empfohlen, die festgesetzten Schallleistungspegel aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Dieser Empfehlung wird gefolgt und die Gewerbegebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte in der schutzwürdigen Bebauung durch Gutachten nachzuweisen. Dies sei ausreichend. Hierbei wird die örtliche Situation sowie die geplante Nutzung im Detail berücksichtigt. Wegen der Nähe zur Wohnbebauung dürfte nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) keine gewerbliche Nutzung möglich sein.

Zu 4:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Entwässerungsplanung erfolgt nach den einschlägigen Richtlinien.

Die Entwässerungsplanung, die dem Bauantrag beiliegt, sieht keine Ableitung des Schmutz- bzw. Regenwassers in Richtung Rasselberg vor. Da die unbebauten Flächen derzeit teilweise in Richtung Rasselberg entwässern, wird durch die geplante Entwässerung sogar eine Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers in der Kanalisation des Baugebietes Rasselberges erreicht.

5) Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass die stark wachsende Zahl der Anwohner das ohnehin schon starke Verkehrsaufkommen „Am Rasselberg“ noch drastisch steigern würde. Es besteht bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine große Problematik hinsichtlich der Einhaltung der ausgewiesenen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

Das Baugebiet „Am Rasselberg“ wurde bei dessen Veräußerung durch die Stadt Wetzlar als verkehrsberuhigtes Wohngebiet für Familien mit Kindern vermarktet. Auch deshalb haben wir den Rasselberg als Wohnort gewählt. Mit dem Bebauungsplan WZ 280a wird die ursprüngliche Bestimmung des Baugebiets aufgehoben. Es ist mit einer dauerhaften Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, die die Sicherheit der Kinder gefährdet. So werden z.B. die Schüler der Theodor-Heuß-Schule versuchen, im Baugebiet „Am Rasselberg“ kostenlose Parkplätze zu finden, um die Gebühren für das Parkhaus zu umgehen. Deshalb erwarten wir eine Zufahrtserlaubnis ausschließlich für Anlieger des Baugebiets Rasselberg (Anlieger frei).

6) Die unter Punkt 5 geforderte Verkehrswegeplanung muss die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.

Zu 5:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Das Gebiet des Geltungsbereiches ist sowohl in Richtung Osten als auch in Richtung Süden verkehrlich erschlossen. Für das Allgemeine Wohngebiet ist zusätzlich eine Privatstraße im Bebauungsplan festgesetzt, die in die angrenzende Henri-Duffaut-Straße mündet. Hier handelt es sich um eine Sammelstraße, die ausreichend leistungsfähig ist, um auch den durch die Bauleitplanung entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Von dem nördlichen Wirtschaftsweg ausgehend wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Erschließung des südlich angrenzenden Wohngebietes ausgeschlossen; ein öffentlicher Anschluss an die Elsie-Kühn-Leitz-Straße ist nicht vorgesehen. Ein zusätzlicher Verkehr entsteht im Wohngebiet Rasselberg durch die Planung nicht. In der Gesamtbetrachtung ist daher die Erstellung eines Verkehrsgutachtens vor dem Hintergrund der vorhandenen guten Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Verkehrsnetz und dem geringen Umfang der Planung innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches entbehrlich.

Die Prüfung der Einrichtung einer „Anlieger frei“-Straße erfolgt auf Antrag durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde. Querschnittsgliedernde und verkehrlenkende Festsetzungen sowie der Beschilderungen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Welche Gebühren im Parkhaus und für wen diese gelten, wird nicht auf Stufe der Bauleitplanung entschieden.

Zu 6:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Der Hauptzugang und die Zufahrt zum Schulgelände erfolgen über die Sportparkstraße. Ferner soll eine fußläufige Verbindung zwischen der Sportparkstraße und dem nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg gesichert werden. Dieser soll der langfristigen Sicherung kurzer fußläufiger Verbindungen innerhalb des Stadtgebietes dienen, auch mit dem Ziel der Verkehrsvermeidung. Dies gilt sowohl für die Bewohner aus der Altstadt und des Rasselbergs, die auf kurzem Wege fußläufig Nutzungen und Haltepunkte des ÖPNV innerhalb der Spilburg erreichen können sollen, als auch der Sicherung kurzer Wege zwischen der Spilburg und der Altstadt, z. B. über die Imenau-Anlage. Die Sicherung der Nutzung des Parkhauses durch die Schüler der Theodor-Heuß-Schule kann ausschließlich über die Attraktivität des Parkhauses und dessen Bewirtschaftungskonzepts erfolgen und nicht durch eine aus städtebaulicher Sicht inadäquate, umfangreiche Beschränkung der Zugänglichkeit des Schulgrundstückes und der fußläufigen Durchwegungsmöglichkeit des Plangebietes.

7) Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen. Das Watzewäldchen, in dem seltene und nach FFH-Richtlinien streng geschützte Arten (Amphibien) leben, inklusive Douglasien und jetzigem Waldrand muss geschützt werden. Bereits 2008/2009 wurde von der BI „Rettet den Rasselberg“ festgestellt, dass das von der Stadt Wetzlar in Auftrag gegebene biologische Gutachten unzureichend war. Es wurden zahlreiche schützenswerte Arten damals festgestellt. Zauneidechsen wurden sogar umgesiedelt. Da sich in dem jetzigen Plangebiet 2 Teiche mit Amphibien (u.a. Molchen) und im Watzewäldchen auch streng geschützte Feuersalamander befinden, ist es unzulässig, auf ein Umweltgutachten und auf die Untersuchung für Auswirkungen auf Natur und geschützte Arten zu verzichten.

8) Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Infoveranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.

9) Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes "Spilburg" in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.

10) Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.

Zu 7:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Waldfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rasselberg“ als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Hieraus kann nicht abgeleitet werden, dass bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes „Rasselberg“ an eine Bebauung des Planbereiches gedacht wurde.

Es ist im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt: „Auf der internen Ausgleichsfläche ist die sukzessive Umwandlung in standortgerechten Buchenmischwald vorzunehmen. Höhlenreiche Altbäume sind zu erhalten. Die Altdouglasien und die Pappeln sind zu entfernen, die Robinien sind sukzessive zu ersetzen [...]“. Durch diese Maßnahme wird der Wald ökologisch aufgewertet.

Der erforderliche Sicherheitsabstand zum Wald wurde bei einem Ortstermin mit dem Forstamt besprochen. Bei Realisierung der oben genannten Maßnahme bestanden keine Bedenken. Einen gesetzlich einzuhaltenden Waldabstand von 30 m gibt es nicht.

Für den Bebauungsplan wurden mehrere ökologische Gutachten sowie Artenschutzgutachten erstellt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Wetzlar die erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Im Rahmen der Fachplanung werden weitere Untersuchungen erbracht, sodass sichergestellt ist, dass der Artenschutz umfassend bis einschließlich Realisierung beachtet wird. Hierauf wird nachrichtlich im Bebauungsplan hingewiesen.

Zu 8:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Das Bauleitplanverfahren wurde ordnungsgemäß nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand eine öffentliche Auslegung statt. Es bestand in diesem Rahmen für jedermann die Möglichkeit sich über die Inhalte der Planung beim Amt für Stadtentwicklung zu informieren. Für die Durchführung einer exklusiven Beteiligung der Bewohner benachbarter Baugebiete sieht das Baugesetzbuch keine verbindlichen Regelungen vor. Für eine Anliegerversammlung besteht vorliegend kein Sachgrund.

Zu 9:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Eine Sozialraumanalyse ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. In der Stellungnahme wird nicht näher ausgeführt, warum die „Sozialraumanalyse“ erstellt werden soll und was das Erkenntnisinteresse einer solchen Untersuchung sein könnte. Das festgesetzte Wohn- und Mischgebiet soll städtebaulich einen Übergang zwischen dem Gewerbegebiet Spilburg und dem Baugebiet Rasselberg schaffen. Die Umnutzung des Gewerbegebietes Spilburg in ein gemischt genutztes Quartier wird auch mit der vorliegenden Planung nicht angestrebt.

Zu 10:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Dennoch wurden artenschutzrechtliche Fachbeiträge erstellt und die erforderlichen Maßnahmen ergriffen. Weitere Nachweise und Untersuchungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Leistungen erforderlich.

11) Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen. Die Lärmbelastung durch Nutzung des neu geplanten Parks unterhalb der Wohnhäuser muss betrachtet werden und sichergestellt werden.

12) Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen. Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet um die Geräuschbelastung zu mindern und das optische Bild des gesamten Wohnareals positiv zu beeinflussen.
- Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die "Beeinträchtigung reduziert werden.
- Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

13) Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden. Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Zu 11:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Im Bereich des Parkhauses können grundsätzlich an Emissionen Lärm und Abgase entstehen. Im Schallgutachten ist das Parkhaus berücksichtigt. Festsetzungen sind gemäß Gutachten nicht erforderlich. Das Parkhaus wird nicht direkt an Bebauung angrenzen, sodass die Pkw-Abgase nicht relevant sind.

Von einer Grünanlage gehen keine nennenswerten Emissionen aus.

Zu 12:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich (siehe auch Abwägung der vorangegangenen Ziffern). Da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans den alleinigen Rahmen für eine mögliche zukünftige Bebauung. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist daher auf die Darstellung konkreter Gebäude zu verzichten, da diese folglich auch hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurück bleiben können. Unabhängig davon kann der Umfang der durch den Investor geplanten Bebauung aus der nicht zwingend erforderlichen Sonnensimulation rein informativ entnommen werden.

An den projektierten Gebäudehöhen wird festgehalten. Siehe die Ausführungen zu Ziffer 1.

Die Schulgebäude werden in einem Abstand von mehr als 20 m, gemessen ab Grundstücksgrenze der Wohnbebauung, errichtet. Die nördliche Baugrenze der geplanten Wohngebäude wird um 2,00 m bis 4,50 m weiter zurückgenommen, um den geplanten Abstand zwischen der Wohnbebauung am Rasselberg und der geplanten Bebauung zu dokumentieren. Zudem wurden zur Schaffung eines Puffers in diesem Bereich im Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen vorgenommen. Zusammengenommen mit dem Wirtschaftsweg werden Abstände zwischen 9,50 m und 12,00 m zwischen der Baugrenze und den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke am Rasselberg und damit ein ausreichend gestalteter Übergang zwischen den Baugebieten planungsrechtlich gesichert. Der tatsächliche Abstand der geplanten Gebäude fällt aufgrund der Stellung der geplanten Gebäude voraussichtlich in der konkreten Realisierung im Einzelfall vermutlich größer aus.

Zur Verschattung siehe Ausführungen zu Ziffer 1.

Zu 13:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Wegen der Änderungen wurde der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt. Die Sitzungstermine werden öffentlich bekannt gemacht. Es ist daher nicht erforderlich, Betroffene direkt zu informieren. Das Ergebnis der Abwägung wird gemäß BauGB unaufgefordert schriftlich mitgeteilt.

14) Des Weiteren hörten wir, dass die Pläne zur Bebauung oberhalb des Baugebietes bereits seit längerer Zeit existieren, allerdings solange bewusst unter Verschluss gehalten wurden, wie es nötig war, um die Bebauung im Baugebiet Rasselberg zu realisieren. Dies impliziert, dass Verantwortliche die Käuferinnen und Käufer der Baugrundstücke zum Narren hielten, solange bis maximaler Profit gesichert war. Sollte dies der Wahrheit entsprechen, stellt dies einen massiven Vertrauensbruch durch politisch Verantwortliche dar. Sollte dies stimmen, heißt es für uns dass die Einwände quasi keine Berücksichtigung oder wenn überhaupt nur marginale finden würden. Hier halten wir das Vorgehen und die Nicht-Einbindung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger für nicht akzeptabel. Wir bitten um mehr Transparenz und Aufklärung seitens der Stadt Wetzlar.

15) Ein Ausgleich für die Flächenversiegelungen muss hergestellt werden.

16) Es muss der Frage nachgegangen werden, was aus der Umsiedlungsaktion der Zauneidechsen und sonstigen Amphibien in den Jahren vor Errichtung des jetzigen Neubaugebietes „Am Rasselberg“ geworden ist.

Zu 14:

Die Anregungen betreffen nicht das Bauleitplanverfahren. Ungeachtet dessen wurde die Bauleitplanung ursprünglich lediglich für das Schulgrundstück begonnen. Erst nach der ökologischen Bestandsaufnahme für die Gemeinbedarfsfläche wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches entschieden, da zwischenzeitlich Pläne zur Nutzung der Flächen, die östlich der Gemeinbedarfsfläche liegen, vorlagen. Während der Verkaufsphase der Grundstücke im Rasselberg gab es daher eindeutig noch keine geplanten Nutzungen.

Zu 15:

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Zu 16:

Die Anregungen betreffen nicht dieses Bauleitplanverfahren. Für das Bauleitplanverfahren ist es unerheblich, welche Artenschutzmaßnahmen und mit welchem Erfolg auf angrenzenden Flächen vorgenommen wurden. Unabhängig davon wird der Erfolg der Maßnahme von den zuständigen Behörden überwacht.

16.08.2019

8

An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		AL
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2	S3
S4	S5	

Von den

Anwohnern des
Neubaugebietes am Rasselberg (Elsie-Kühn-Leitz-Str. und angrenzende Straßen)
35578 Wetzlar

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf der Grundstücke im Jahr 2014 wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.
2. Bei der Planung der Wohnhäuser wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung entsprechend gewählt. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir diese Planung auch realisierten. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
4. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.

- c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

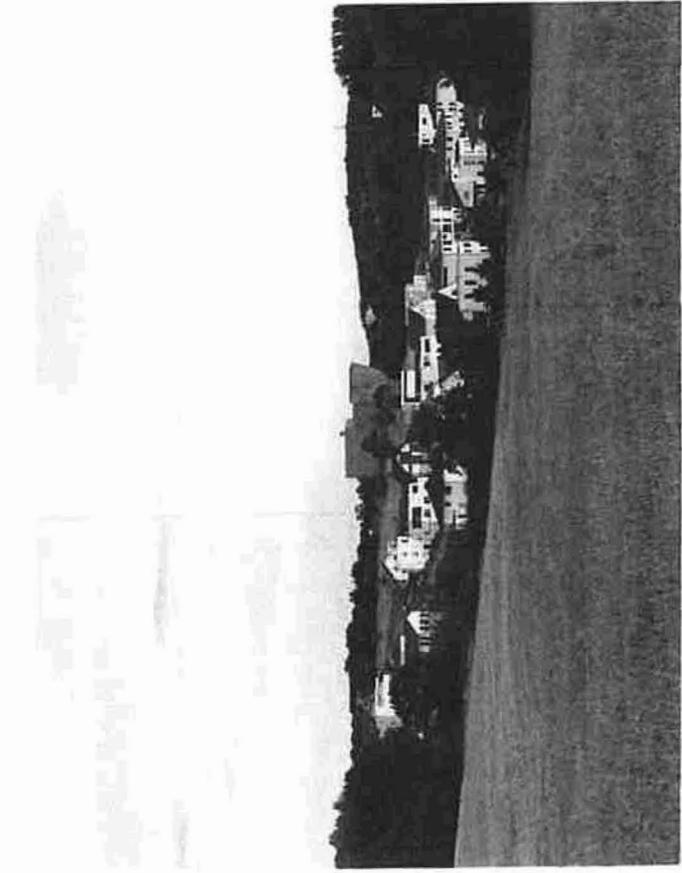
Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

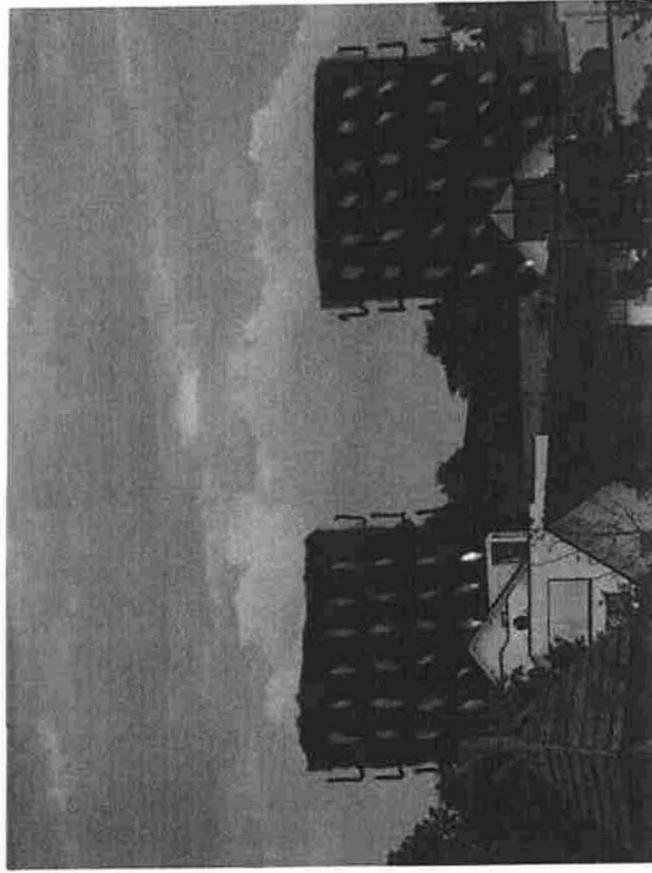
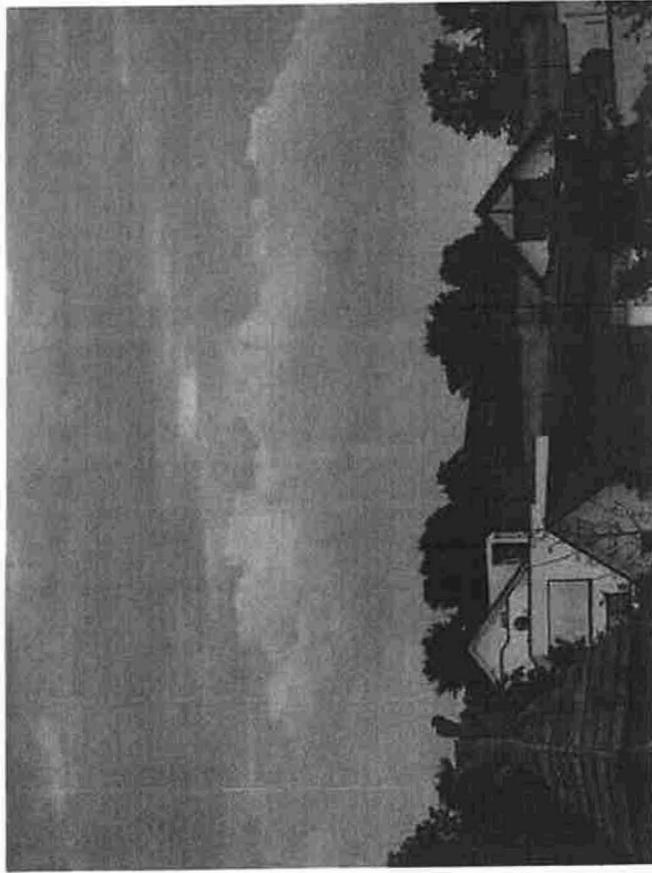
Beste Grüße

Unterschriften siehe Unterschriftsliste

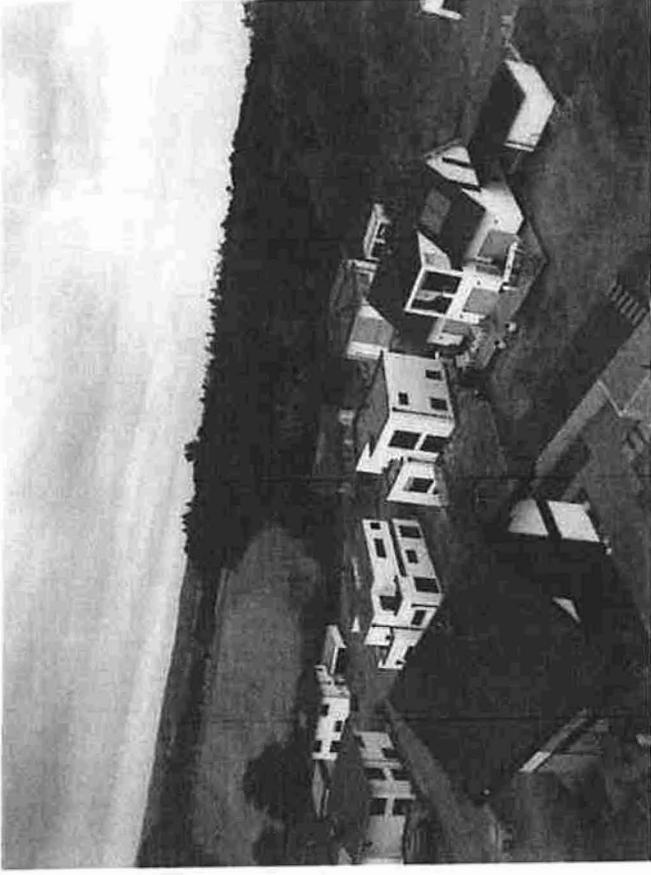
Blick auf Baugebiet vorher/nachher 1



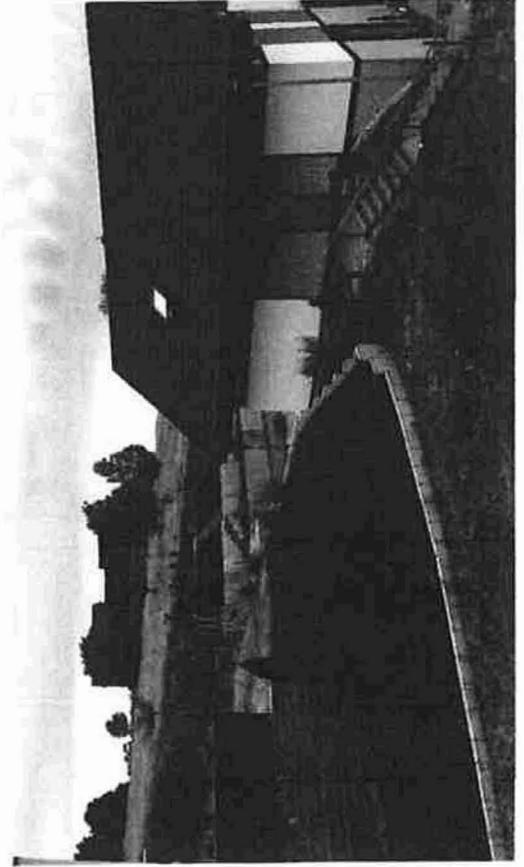
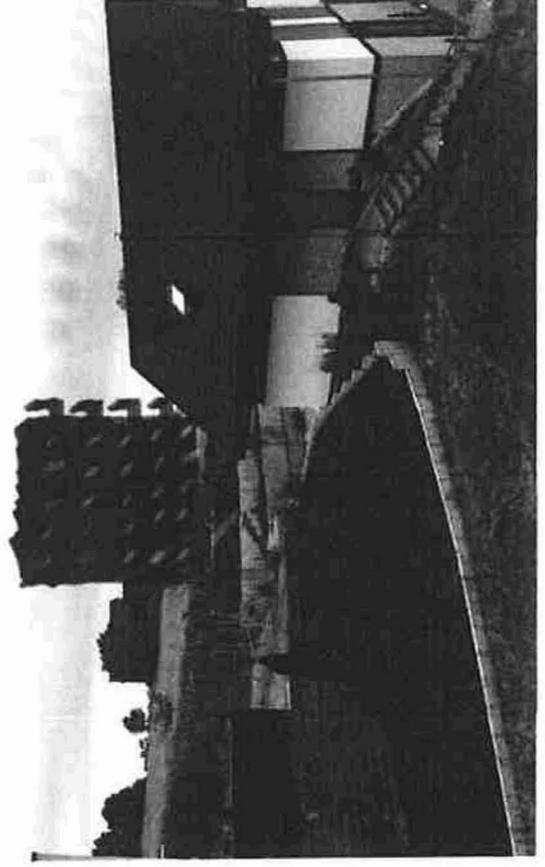
Blick auf Baugebiet vorher/nachher 2



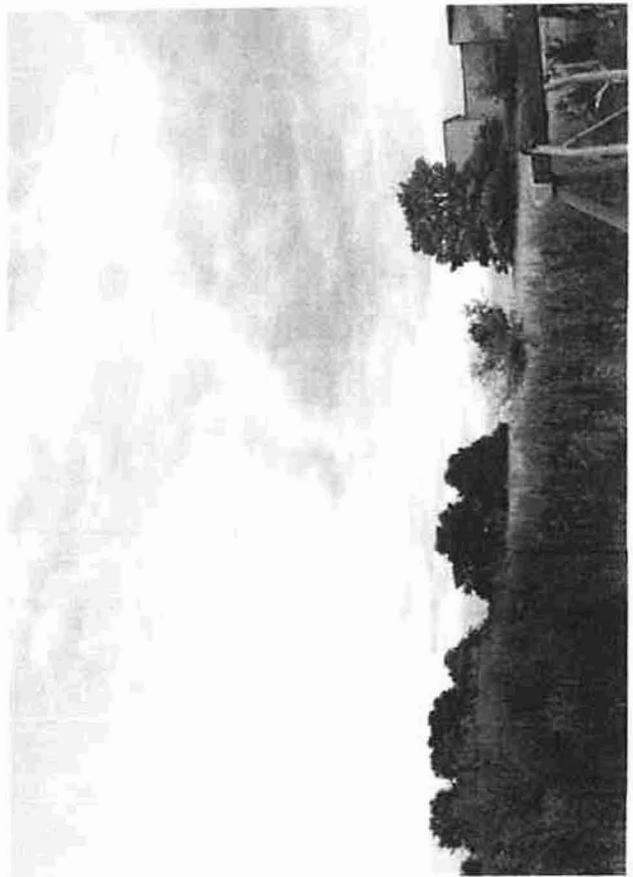
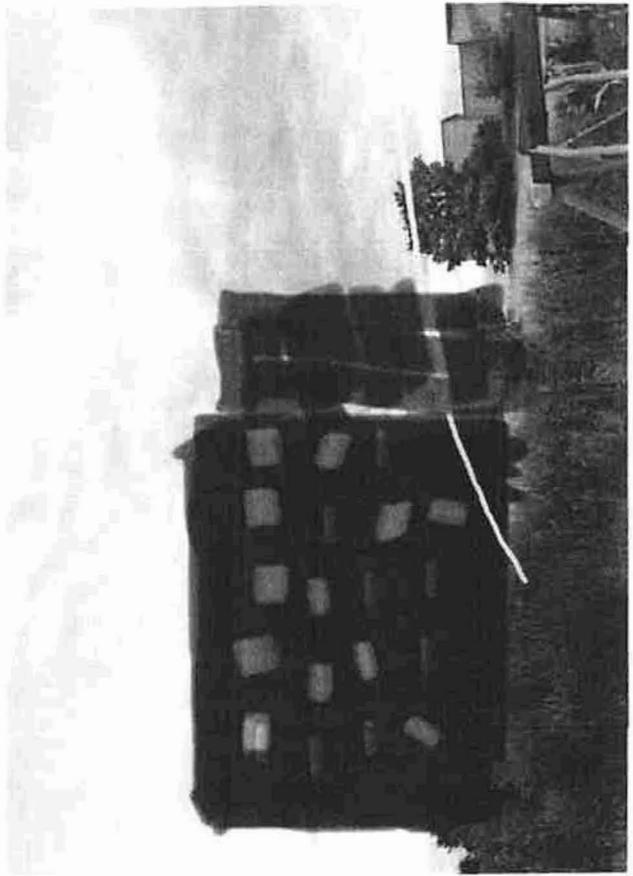
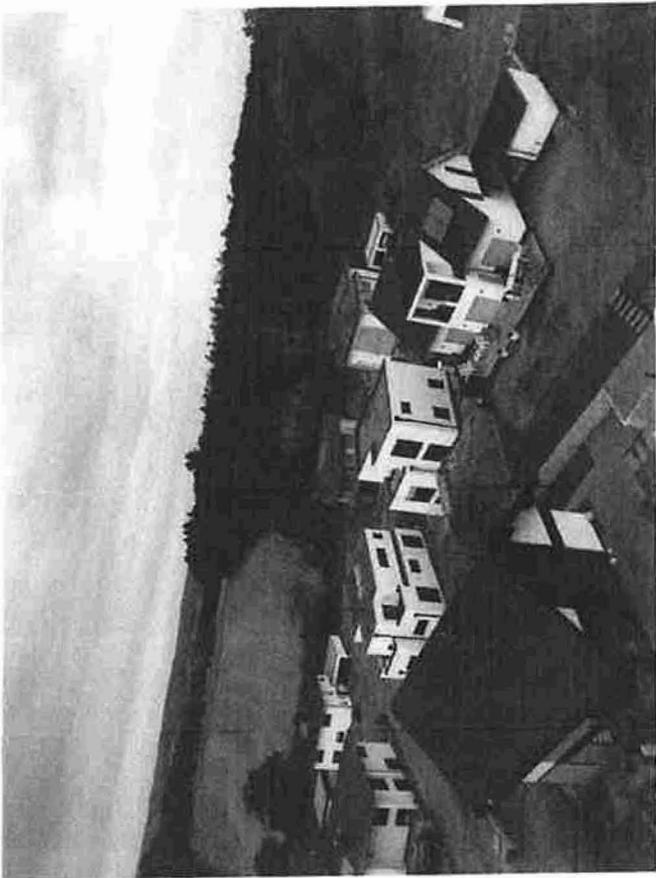
Ansicht Achenbach/Lang 1



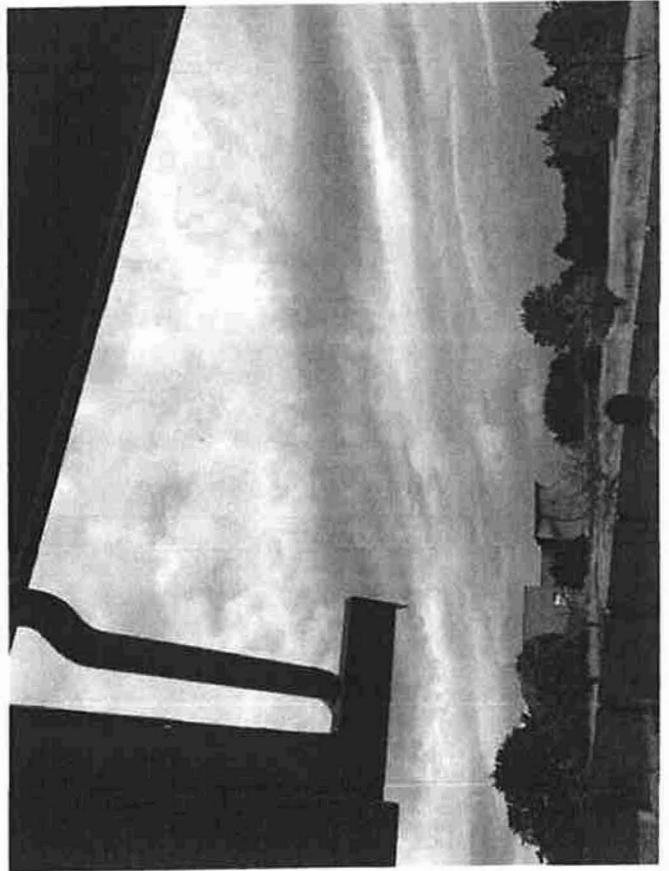
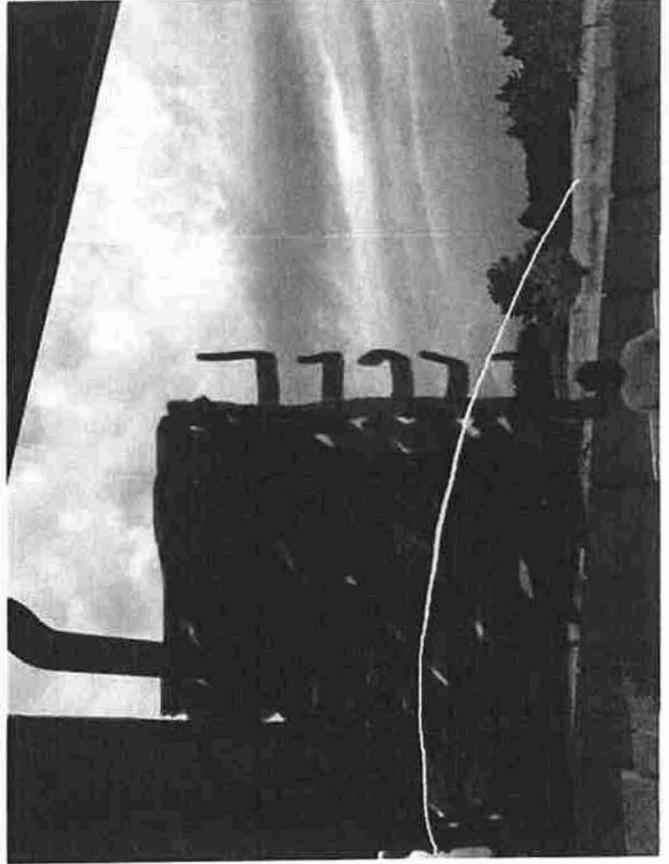
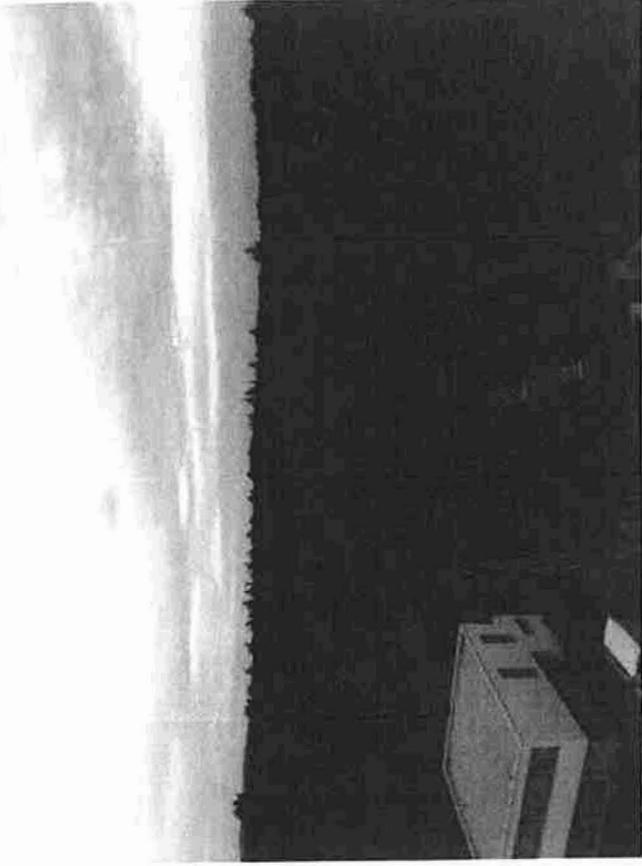
Ansicht Achenbach/Lang 2



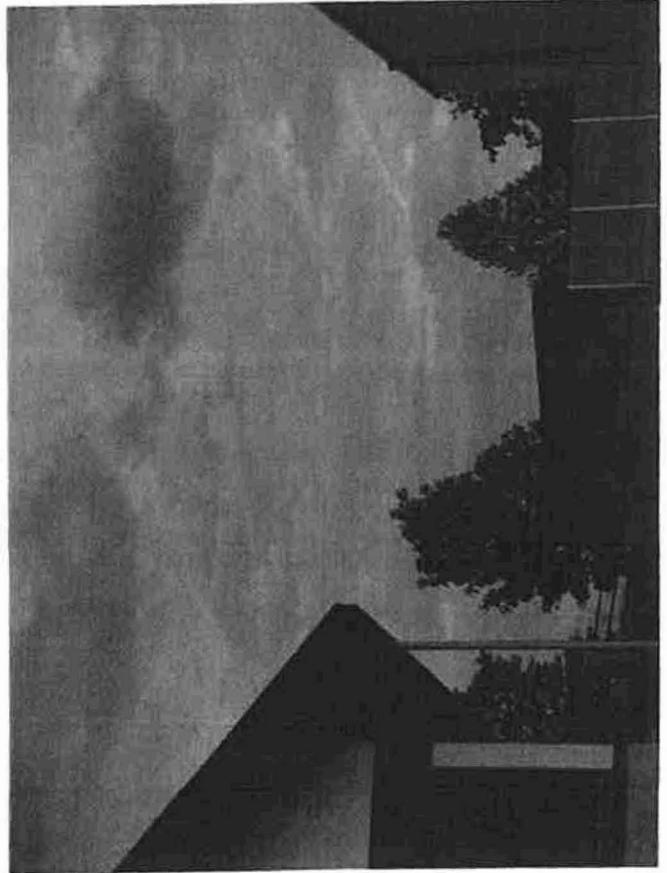
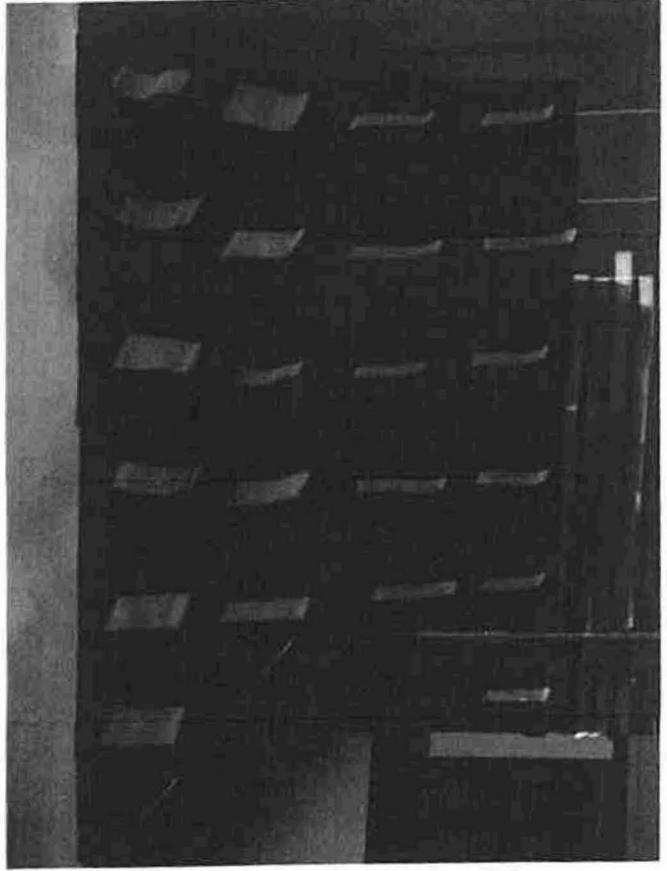
Ansicht Becker 1



Ansicht Krause 1



Ansicht Ottofüllung/Post 1



9

Wetzlar, den 15.08.2019

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING: 16. Aug. 2019		10 A
Vorzimmer	Hausnatl. Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

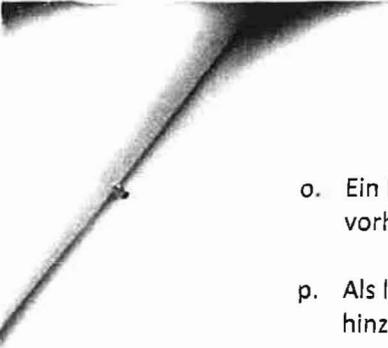
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Elsie-Kühn-Leitz Straße 4“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung um das Gebäude Cube herum wurde verneint.
2. Bei der Planung unseres Wohnhauses wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung so gewählt, dass sich das Haus parallel zu Straße befindet und der vor dem Hause befindliche Garten gantztätig Sonne erhält. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
4. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt) ist hier eine genauere

Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.

- c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies kann ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die zunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwassers in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.

- 
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.
 - p. Als letzten Punkt möchten wir noch unsere ganz persönlichen Beweggründe hinzufügen, weshalb wir uns entschieden gegen das geplante Bauvorhaben aussprechen.

Wir sind eine junge Familie mit drei kleinen Kindern. Der Entwurf, die Planung und Realisierung unseres Hauses wurde von uns genauestens durchdacht. Wir haben uns hiermit einen Lebenstraum erfüllt!

Das Haus wurde; unter Berücksichtigung der strengen Bauauflagen; so konzipiert, dass wir eine optimale Nutzung unseres Grundstücks in südwestlicher Richtung erhielten.

Dieses Konzept entstand; nicht zuletzt; durch die mehrfache Bestätigung seitens der Stadt, dass auf besagtem gegenüberliegendem Gelände kein Bau mehr realisiert werden könnte / würde!

Der Bau dieser „Ungetüme“ würde uns nicht nur die Sonneneinstrahlung für unser Grundstück, sondern auch jegliche Privatsphäre, in dem nach Südwesten ausgerichteten Garten unseres Hauses rauben.

Das bedeutet neben unserer eigenen erheblich geminderten Lebensqualität einen hohen Verlust im Wert unserer Immobilie.

Dies ist für uns nicht akzeptabel.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass die stark wachsende Zahl der Anwohner das ohnehin schon starke Verkehrsaufkommen am Rasselberg noch drastisch steigern würde.

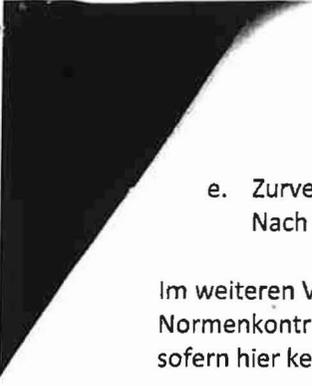
Es besteht bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine große Problematik hinsichtlich der Einhaltung der ausgewiesenen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

Hierzu hatten wir uns bereits im letzten Jahr mit Herrn Mattern vom Straßenverkehrsordnungsamt in Verbindung gesetzt und eine schriftliche Stellungnahme verfasst.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.

- 
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauräger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

16.08.2019

10

An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		IV AOL
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Hildegard-Ferber-Straße 3“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.
2. Bei der Planung unseres Wohnhauses mit Einliegerwohnung wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung so gewählt, dass sich das Haus nach Süden, d. h. in Richtung Spilburg öffnet. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir diese Planung auch realisierten. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
4. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.

- c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalanlage dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beste Grüße

16.08.2019



An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		i.v. AC
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Hildegard-Ferber-Straße 3“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.
2. Bei der Planung unseres Wohnhauses mit Einliegerwohnung wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung so gewählt, dass sich das Haus nach Süden, d. h. in Richtung Spilburg öffnet. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir diese Planung auch realisierten. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
4. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.

- c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beste Grüße

16.08.2019

12

An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		i.V. Ach
Vorzimmer		Hausnat/Verw
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Hildegard-Ferber-Straße 5“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint. Ebenso kam die Aussage dass sich die Streuobstwiese im Privatbesitz befinde und nicht zum Verkauf stehe.
2. Bei der Planung unseres Wohnhauses wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung so gewählt, dass sich das Haus und der Garten nach Süden, d. h. in Richtung Spilburg öffnet. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir diese Planung auch realisierten. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
4. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt) ist hier eine genauere

Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.

- c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die zunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. In diesem Zusammenhang ist auch zu sagen, dass der Straßenendausbau lt. OB Wagner bis 2023 nicht vorgesehen/geplant ist. Wurde aber bereits in den Erschließungskosten von uns bezahlt. Da dieses Wohngebiet vornehmlich junge Familien mit schulpflichtigen Kindern hat und die Bürgersteige fehlen kommt es hier in den Stoßzeiten (Schulbeginn/Schulende) zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in Verbindung mit dem Parkhaus und dem daraus resultierenden Verkehr, der sich aus Autos und Fußgängern in nicht klar definierten Bereichen abspielen wird.
- j. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- k. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- l. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- m. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.

- n. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- o. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- p. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

13

Wetzlar, den 15.08.2019

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung AL		
EING.: 16. Aug. 2019		
Vorzimmer Haushalt/Verw.		
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Elsie-Kühn-Leitz Straße 3“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung um das Gebäude Cube herum wurde verneint.
2. Bei der Planung unseres Wohnhauses wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung so gewählt, dass sich das Haus parallel zu Straße befindet und der hinter dem Hause befindliche Garten ganztätig Sonne erhält. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
4. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt) ist hier eine genauere

Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.

- c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies kann ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwassers in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstitution dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.

- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

16.08.2019

14

An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		iv Ad
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Elsie-Kühn-Leitz Str. 9“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.
2. Bei der Planung unseres Wohnhauses mit Einliegerwohnung wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung so gewählt, dass sich das Haus nach Süden, d. h. in Richtung Spilburg öffnet. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir diese Planung auch realisierten. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
4. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.

- c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die zunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalanstallation dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beste Grüße

15

15.08.2019

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung: AL		
EING.: 16. Aug. 2019		
Vorzimmer Haushalt/Verw		
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Hildegard-Ferber-Straße 6“ wurde auf Rückfrage mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Rasenplatz neben dem Cube in der Vergangenheit geplant war aber bis heute aus diversen Gründen (Budget, Bedarf usw.) nicht umgesetzt wurde. Die Frage nach weiterer Bebauung / Planungen wurde verneint.
2. Bei der Planung unseres Wohnhauses wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung so gewählt, dass sich das Haus nach Süden, d. h. in Richtung Spilburg öffnet und dort auch der Garten geplant und umgesetzt wurde. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir diese Planung auch realisierten. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab. Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
4. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.

- b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.
- c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden. Diese Möglichkeit von Durchgangsverkehr durch das Baugebiet am Rasselberg wurde 2014 durch das Tiefbauamt uns gegenüber mündlich ausgeschlossen.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.

- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat und weiteren Gremien diskutiert, besprochen oder behandelt wird.

Es hält sich hartnäckig eine Aussage, bei der wir stark hoffen das dies ein haltloses Gerücht sei. Es heißt dass es bereits Nutzungspläne für die Sporthalle gebe und auch Teile der geplanten Wohngebäude „versprochen“ seien.

Sollte dies stimmen, heißt es für uns dass die Einwände quasi keine Berücksichtigung oder wenn überhaupt nur marginale finden würden. Hier halten wir das Vorgehen und die Nicht-Einbindung der Betroffenen Bürgerinnen und Bürger für nicht akzeptabel.

Wir bitte um mehr Transparenz seitens der Stadt Wetzlar!

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

16.08.2019

16

An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		i.v. A u
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 konnten wir in keinen uns zur Verfügung stehenden Quellen irgendwelche Informationen dazu finden, dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau eines großen Wohn- und Bürokomplexes geplant sei. Lediglich die Möglichkeit des Baus einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube war uns bekannt.
2. Bei Kauf des Grundstückes und dem anschließenden Bau unseres Wohnhauses gingen wir also von gänzlich anderen Voraussetzungen aus. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir uns trotz Alternativen für den Kauf dieses Grundstückes entschieden haben.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den uns zugänglichen Informationen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab. Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten.
4. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen) mit erheblich weniger Sonneneinstrahlung aus östlicher Richtung rechnen können. Dies hat auch negative Auswirkungen auf den Betrieb unserer auf der Ostseite des Daches montierten Photovoltaik-Module. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.

- c. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- d. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- e. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- f. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwassers in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
- g. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- h. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- i. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- j. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar den Angaben, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplante Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- k. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- l. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- m. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- n. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt,
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet,
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beste Grüße

17

An den
Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

16.08.2019		Amt für Stadtentwicklung	AL
EING.: 16. Aug. 2019			Ad
Vorzimmer		Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3	
Sportparkstraße, Henri-		Duffaut-Straße	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Lina-Muders-Straße 9“ wurde uns auf Rückfrage mündlich bestätigt (Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.
2. Wir haben unser Haus mit einem hohen energetischen Standard gebaut, was auch den Verzicht auf fossile Brennstoffe bedeutet. Die für passive solare Energiegewinnung erfolgte Ausführung und Ausrichtung der Fenster nach Westen und die nach Ost-West ausgerichtete Photovoltaikanlage auf unserem Dach sind hiervon wichtige Bausteine. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab. Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten.
4. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Gebäuden schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a mit Verschattungen unseres Grundstücks einschließlich der Photovoltaikanlage rechnen müssen. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine andauernde Verschattung wäre für uns nicht akzeptabel.
 - c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt

- hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
 - e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
 - f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
 - g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalanstallation dafür ausgelegt ist.
 - h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
 - i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
 - j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
 - k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
 - l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
 - m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
 - n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
 - o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung

nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitten wir um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

18

Amt für Stadtentwicklung AL		
EING.: 16. Aug. 2019		
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2	S3
S4	S5	
Wetzlar, den 16.08.2019		

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Barbara-Lüdemann-Str. 4“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.
2. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir den Kauf auch realisierten. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
4. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.
 - c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.

- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwassers in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beste Grüße

16.08.2019

19

An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		16
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Elsie-Kühn-Leitz-Strasse 14“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.
2. Bei der Planung unseres Wohnhauses wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung so gewählt, dass die Terrasse nach Südenwesten, d. h. in Richtung Spilburg platziert ist. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir diese Planung auch realisierten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto Post/Mandt). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben Fam. Post/Mandt entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
4. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können. Ein relevanter Sichtschutz ist in unserem Fall nicht möglich. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit einer verminderten Sonneneinstrahlung rechnen müssen. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derartige Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.
 - c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller +

Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.

- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwassers in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung

nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

16.08.2019

20

An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		i.v. Λα
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Hildegard-Ferber-Straße 3“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.
2. Bei der Planung unseres Wohnhauses mit Einliegerwohnung wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung so gewählt, dass sich das Haus nach Süden, d. h. in Richtung Spilburg öffnet. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir diese Planung auch realisierten. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
4. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.

- c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die zunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beste Grüße

21

15.08.2019

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung! AL		
EING.: 16. Aug. 2019		
Vorzimmer Haushalt/Verw.		
S1	S2	S3

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Hildegard-Ferber-Straße 4“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.
2. Bei der Planung unseres Wohnhauses mit Einliegerwohnung wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung so gewählt, dass sich das Haus nach Süden, d. h. in Richtung Spilburg öffnet. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir diese Planung auch realisierten. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab. Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten.
4. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.
 - c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt

hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffageschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.

- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwassers in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellendem Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

22

16.08.2019

An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		i.v. Aa
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Elsie-Kühn-Leitz-Straße 24bb“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.

1. Bei der Planung unseres Wohnhauses wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung so gewählt, dass sich das Haus nach Süden, d. h. in Richtung Spilburg öffnet. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir diese Planung auch realisierten. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölle vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
3. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölle vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.

- c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beste Grüße

23

16.08.2019

An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		i.v. Λg
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Barbara-Lüdemann-Straße 3“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.

1. Bei der Planung unseres Wohnhauses wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung so gewählt, dass sich das Haus nach Süden, d. h. in Richtung Spilburg öffnet. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir diese Planung auch realisierten. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
3. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.

- c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.



Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beste Grüße

24

Magistrat der Stadt Wetzlar

Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		fu. AL
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Wetzlar Kernstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks „Elsie-Kühn-Leitz-Straße 16“ im Jahr 2014 wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
3. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.
 - c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im

Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.

- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalanlage dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden. Der Kauf unseres Grundstücks „Elsie-Kühn-Leitz-Straße 16“ geschah auf der Grundlage der Zusicherungen von Frau Struhalla (Amt für Stadtentwicklung), dass zum einen das rückwärtig liegende landwirtschaftlich genutzte Feld nicht bebaubar sei, da es als mögliche Vergrößerungsfläche für den Friedhof gilt und damit keinerlei Bebauung stattfinden würde und zum anderen eine Verkehrsanbindung der Elsie-Kühn-Leitz-Straße über den Gießler Weg nicht realisierbar sei wegen der Überlastung des Verkehrsknoten Brückenborn/Philosophenweg. Mittlerweile wurde ein Spielplatz neben dem Friedhof gebaut und der Ausbau der Verkehrsanbindung möglich. Unter den jetzt bekannten Umständen hätten wir das Grundstück nicht gekauft.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände nur von der Sportparkstraße und vom Parkhaus aus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht zumutbar.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden

...erläutert setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.

- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.
- f. Die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße muss dezidiert ausgeschlossen werden.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitten wir um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundliche Grüßen

16.08.2019

25

An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		<i>iv</i> <i>Adh</i>
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

- Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Elsie-Kühn-Leitzstraße 2“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.
- Bei der Planung unseres Wohnhauses mit Einliegerwohnung wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung so gewählt, dass sich das Haus nach Süden, d. h. in Richtung Spilburg öffnet. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir diese Planung auch realisierten. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
- Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
- Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter

- verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
 - Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
 - Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
 - Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
 - Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
 - Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
 - Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
 - Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
 - Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
 - Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
 - Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
 - Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere

Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beste Grüße

Anhang:
Persönliche Stellungnahme

- Da wir uns beim Bau unseres EFH aus ökologischer Sicht für eine Photovoltaikanlage entschieden haben, würde dieser Aspekt, Einsparung von CO₂, bei einer derart langen Verschattung enorm gemindert. Für uns und die Umwelt nicht akzeptabel.

- Zusätzlich haben wir uns einen kleinen Pool mit Süd-West Ausrichtung angelegt. Um die Privatsphäre sicher zu stellen, wurde ein 1,80m hoher und zulässiger Zaun errichtet, der beim Bau der neuen Anlage, völlig seine Wirkung verlieren würde.

15.08.2019

26

An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung AL		
EING.: 16. Aug. 2019		
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Lina-Muders-Str.6“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.
2. Bei der Planung unseres Wohnhauses mit Einliegerwohnung wurde entsprechend den o. g. Aussagen die Gestaltung so gewählt, dass sich das Haus nach Süden, d. h. in Richtung Spilburg öffnet. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Schule schien uns nach damaligem Kenntnisstand so gering, dass wir diese Planung auch realisierten. Die Gebäudehöhe über NN wurde hierbei exakt nach dem für uns gültigen Bebauungsplan eingehalten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
4. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.

- c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwassers in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstitution dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beste Grüße

15.08.2019

27

An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING: 16. Aug. 2019		i.v. A
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Hildegard-Ferber-Straße 3“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab. Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten.
3. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.
 - c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft.
 - d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.

- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.
- f. Ausschließen der möglichen Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beste Grüße

16.08.2019

28

An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		i.v. Lul
Vorzimmer		Haushalt/Verw
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Lina Muder Strasse 8“ wurde auf Rückfrage mehrmals mündlich bestätigt (Fr. Rau/Hr. Hammer, Amt für Stadtentwicklung), dass auf dem ehemaligen Kasernengelände der Bau einer Schule auf dem Bolzplatz neben dem Cube möglich sein könnte. Die Frage nach weiterer Bebauung wurde verneint.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Aus dem von Ihnen veröffentlichten Immissionsgutachten siehe 6.1.1; Abb.1 vom 09.06.2019 sind die Grundflächen und die vermutlich eingerückten Obergeschosse jedoch deutlich zu erkennen. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
3. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes. Die Hanglage ermöglicht aus nahezu allen Fenstern der „neu“ geplanten Bauvorhaben direkten Blick auf unsere Terrasse bzw. in unseren Garten.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.
 - c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller +

Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.

- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die zunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.
- p. Die Nutzung von Parkmöglichkeiten im Neubaugebiet am Rasselberg muss für Schüler und Nutzer des Bürogebäudes ausgeschlossen und sichergestellt werden.
- q. Die Lärmbelästigung durch Nutzung des neu geplanten Parks unterhalb der Wohnhäuser muss betrachtet werden und sichergestellt werden.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beste Grüße

16.08.2019

29

An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		i.v. Adl.
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
Sportparkstraße, Henri-		

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg
Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen vom Amt für Stadtentwicklung eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
2. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass alle betroffenen Bauherren in unmittelbarer Nähe gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass alle betroffenen Bauherren in unmittelbarer Nähe gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für alle betroffenen Bauherren in unmittelbarer Nähe nicht akzeptabel.
 - c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.

- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
- l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beste Grüße

15.08.2019



An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		i.v. Adl.
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Stellungnahme zur Planung des Bebauungsplans WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben alle zur Verfügung gestellten Unterlagen (online und im Stadtbüro) geprüft und geben hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt nun entgegen den zuvor gemachten Aussagen eine Erweiterung um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet und unserem Grundstück. Die genannte zulässige Bebauung und maximale Höhe weicht deutlich von den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ ab (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher haben wir entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
2. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhöfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.
 - c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was

- die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
 - f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
 - g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwassers in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalinstallation dafür ausgelegt ist.
 - h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
 - i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
 - j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
 - k. Weiter wird auf Seite 12/13 der Bauleitplanung auf den Bebauungsplan 2009 (Rasselberg) hingewiesen, woraus sich bereits ergeben soll, dass die Douglasien auf der „Fläche für Wald“ zu entfernen sind. Auf Seite 13 oben heißt es wortwörtlich: „Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.“ Dies widerspricht klar der Aussage von Hr. Hammer/Fr. Rau, dass es zu keiner Bebauung kommen werde. Dies belegt, dass über einen langen Zeitraum geplant Baumaßnahmen vorbereitet worden sind. Diese Fläche als „Flächen für Wald“ zu bezeichnen, ist im Übrigen grotesk: aus dem Gutachten ergibt sich, dass Bäume 30 m Abstand zu Gebäuden haben müssen und nur Sträucher angepflanzt werden dürfen.
 - l. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger noch eine Beteiligung der Anlieger durchgeführt. Daher verlangen wir eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
 - m. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
 - n. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
 - o. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir bitten um Prüfung unserer Stellungnahme, einer Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) und einer erneuten Prüfung und Bewertung durch uns. Hierzu würden wir in einer erneuten Stellungnahme unsere Position darstellen.

Auf Basis unserer Stellungnahme erwarten wir eine Korrektur des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern. Unsere Erwartung zur Vermeidung der o. g. Einschränkungen sind folgende Änderungen:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet
- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Bewertung vornehmen zu können. Nach Prüfung werden wir erneut auf Sie zukommen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme, zu der wir um Ihre schriftliche Empfangsbestätigung bitten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren. Sofern für die Öffentlichkeit zugänglich, bitte ich um Bekanntgabe aller Sitzungstermine, bei der das Thema im Stadtrat behandelt wird.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beste Grüße

31

An den
Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Aug. 2019		i.v. A.v.
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	

Wetzlar, den 14.08.2019

Stellungnahme zum Bebauungsplan WZ 280a der Stadt Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir Stellung zu dem Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße. Henri-Duffaut-Straße“ nehmen:

1. Das bestehende Baugebiet „Am Rasselberg“ liegt in einer Senke, unmittelbar angrenzend an das geplante Baugebiet „Spilburg – Sportparkstraße“. Eine dreigeschossige Bauweise, wie im Bebauungsplan WZ 280a ausgeschrieben, hätte einen sehr starken Höhenabfall zwischen den Gebäuden des Neubaugebiets und den Bestandsbauten aus dem Baugebiet „Am Rasselberg“ zur Folge. Kommen bei den geplanten Wohnhäusern des neuen Baugebiets mit seiner dreigeschossigen Bauweise noch ein Kellergeschoss, Aufbauten, wie z.B. eine Photovoltaikanlage und ein Staffelgeschoss hinzu, wäre sogar eine fünfstöckige Bauweise zu beobachten, die sich wie eine riesige Wand vor das Baugebiet „Am Rasselberg“ aufbaut. Dieser Höhenunterschied der Gebäude von mehreren Metern zwischen den Baugebieten steht in keinem Verhältnis zueinander. Diese Unverhältnismäßigkeit akzeptieren wir nicht.
2. Durch den starken Höhenunterschied der Gebäude zwischen den beiden Baugebieten können wir uns gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnräumen des Baugebiets „Spilburg – Sportparkstraße“ nicht mehr schützen. Dadurch leidet die Privatsphäre und schränkt die Lebensqualität massiv ein. Dies ist für uns nicht akzeptabel.
3. Die sehr unterschiedlichen Gebäudehöhen bedeuten nach eigener Einschätzung, dass der Lichteinfall der Sonne auf unser Haus und Grundstück über einen signifikanten Zeitraum nachhaltig beeinträchtigt wird. Eine länger anhaltende Verschattung akzeptieren wir nicht. Eine Besonnungsstudie, die die Auswirkungen des Bauvorhabens „Spilburg – Sportparkstraße“ für das Baugebiet „Am Rasselberg“ dokumentiert, liegt nicht vor. Wir bitten darum, eine entsprechende Studie durchzuführen.

4. Das Baugebiet „Am Rasselberg“ wurde bei dessen Veräußerung durch die Stadt Wetzlar als verkehrsberuhigtes Wohngebiet für Familien mit Kindern vermarktet. Auch deshalb haben wir den Rasselberg als Wohnort gewählt. Mit dem Bebauungsplan WZ 280a wird die ursprüngliche Bestimmung des Baugebiets aufgehoben. Es ist mit einer dauerhaften Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, die die Sicherheit der Kinder gefährdet. So werden z.B. die Schüler der Theodor-Heuß-Schule versuchen, im Baugebiet „Am Rasselberg“ kostenlose Parkplätze zu finden, um die Gebühren für das Parkhaus zu umgehen. Deshalb erwarten wir eine Zufahrtserlaubnis ausschließlich für Anlieger des Baugebiets Rasselberg (Anlieger frei).
5. Aktuell liegt das Baugebiet Rasselberg und unser Haus in einer ruhigen Feldrandlage. Durch den Bau von mehrstöckigen und stark frequentierten Wohnhäusern in direkter Angrenzung befürchten wir neben der Verschlechterung an Lebensqualität auch eine erhebliche Wertminderung unseres Eigentums im „Schatten“ einer überdimensionalen Wohnblockanlage. Dies möchten wir nicht akzeptieren und fordern einen Bebauungsplan für das Baugebiet „Spilburg – Sportparkstraße“, der sich uneingeschränkt an den Bebauungsplan des Baugebiets „Am Rasselberg“ anpasst.
6. Ebenfalls befürchten wir ein deutlich erhöhtes Lärmaufkommen. Dies bedeutet einen weiteren Verlust an Lebensqualität für uns. Das ausgelegte Schallgutachten berücksichtigt die aktuelle Schallsituation nicht. Das ist für uns nicht akzeptabel.
7. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen. Dies möchten wir nicht akzeptieren.
8. Die Einzäunung der Schule ist zwingend notwendig, um die Nutzung des Wohngebiets „Am Rasselberg“ als Verkehrsweg, wie z.B. als Zugang zum Schulgelände zu minimieren. Das Baugebiet „Am Rasselberg“ ist für dafür nicht zweckmäßig.
9. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
10. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt und diskutiert werden.

Basierend auf der beschriebenen Stellungnahme erwarten wir die Korrektur des Bebauungsplans WZ 280a um folgende Änderungen, um die genannten Einschränkungen abzumildern:

1. Die Einrichtung eines Grünstreifens / Ausgleichsfläche zwischen den Bestandsbauten und den Neubauten, so dass nahezu keine Verschattung im Baugebiet „Am Rasselberg“ auftritt.
2. Die Reduzierung der maximal erlaubten Geschosshöhe auf zwei Vollgeschosse, wie beim Baugebiet Rasselberg.

3. Eine wohl ausgelegte Bepflanzung auf der neue geschaffenen Ausgleichsfläche / Grünstreifens, um die Geräuschbelastung zu mindern und das optische Bild des gesamten Wohnareals positiv zu beeinflussen.
4. Die Erstellung und öffentliche Auslegung aller fehlenden Dokumente, um eine aussagekräftige Bewertung des Bauvorhabens vornehmen zu können.
5. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes.
6. Eine Zufahrtserlaubnis ins Baugebiet „Am Rasselberg“ ausschließlich für deren Anlieger (Anlieger frei).

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Prozess bzw. Verfahren und um Rückmeldung zu einer Anpassung des Bebauungsplans WZ 280a.

Mit besten Grüßen,

32

16.08.2019

An den

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung AL		
EING.: 16. Aug. 2019		
Vorzimmer Haushalt/Verw.		
S1	S2	S3
S4	S5	

Einsprüche zum Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die Unterlagen (online und im Stadtbüro), die den hauptbetroffenen Anwohnern in der Hildegard-Ferber-Straße und in der Elsie-Kühn-Leitz-Straße zur Verfügung gestellt wurden, geben wir im Einvernehmen mit anderen Rasselbergbewohnern folgende Einsprüche zu Protokoll:

1. Beim Kauf unseres Grundstücks im Jahr 2014 „Barbara-Lüdemann-Straße 11“ wurde im Amt für Stadtentwicklung auf Fragen nach weiterer Bebauung der Umgebung der Bau einer Schule auf dem ehemaligen Kasernengelände, genauer auf dem Bolzplatz neben dem Cube, als Möglichkeit genannt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans WZ 280a beschreibt eine Erweiterung ursprünglicher Planungen um ein Bürogebäude, eine Turnhalle sowie 4 weitere Gebäude in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebiet. Die geplante Bebauung wird mit den dann erreichten maximalen Traufhöhen deutlich über den maximal zulässigen Höhen gem. des Bebauungsplans „Am Rasselberg“ sein (siehe Foto). Ein Entwurf der geplanten Bebauung (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt), ist nicht verfügbar und daher nicht zu bewerten. Daher wurden entsprechende Foto-Montagen angefertigt, um die Problematik zu verdeutlichen.
3. Hieraus entstehen mehrere Auswirkungen, die für uns nicht hinnehmbar sind und unverhältnismäßig im Vergleich zur Bestandsbebauung erscheinen:
 - a. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir uns gem. Bebauungsplan „Am Rasselberg“ nicht gegen Einblicke aus den neu entstehenden Wohnungen schützen können, auch nicht bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe eines Sichtschutzes (siehe Foto). Dies ist für uns nicht akzeptabel.
 - b. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass wir gem. Bebauungsplan WZ 280a für einen signifikanten Zeitraum (geschätzt ca. 6 Monate von Oktober bis einschließlich März unter Zuhilfenahme von eigenen Untersuchungen, siehe Foto) mit keiner nennenswerten Sonneneinstrahlung rechnen können. Mangels Besonnungsstudie (wie sie z. B. beim Bebauungsplan Domhölfe vorliegt) ist hier eine genauere Bewertung durch uns nicht möglich. Eine derart lang andauernde Verschattung ist für uns nicht akzeptabel.
 - c. Die maximal zulässige Gebäudehöhe steht zudem in keinem Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan „Am Rasselberg“. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 2 Vollgeschosse + Keller im Gegensatz zu 3 Vollgeschossen + Keller +

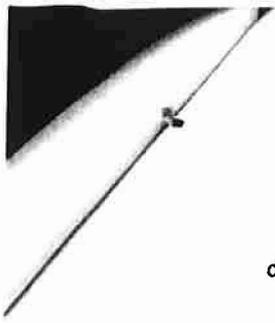
Staffelgeschoss. Bei Berücksichtigung der Hanglage wird dieses Problem weiter verschärft. Dies ist für uns nicht akzeptabel.

- d. Die Gebäudehöhe darf zudem durch weitere technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen erhöht werden, was die Situation für uns noch weiter verschlechtert. Eine Dachbegrünung, die ebenfalls möglich wäre, hätte vergleichbare Auswirkungen.
- e. Für die gewerblich genutzten Gebäude ist überhaupt keine maximal zulässige Firsthöhe vorgesehen. Dies könnte ggf. die Höhe der angrenzenden Wohnhäuser und die mögliche Verschattung noch übersteigen.
- f. Das einzusehende Schallgutachten stellt die anzunehmende Schallbelastung nach Durchführung der Baumaßnahme dar. Um hier eine Bewertung vornehmen zu können, muss dieses Gutachten um die Schallsituation im aktuellen Zustand ergänzt werden, um die Auswirkung bewerten zu können. So ist dies für uns nicht akzeptabel.
- g. Die Entwässerung eines Teils des Schmutzwasser in das Neubaugebiet am Rasselberg könnte ebenfalls problematisch sein, da nicht nachprüfbar ist, ob die vorhandene Kanalanlage dafür ausgelegt ist.
- h. Es ist keine Verkehrswegeplanung für den zu erwartenden Verkehr und die Verkehrsführung bei den Unterlagen enthalten. Diese ist zu erstellen, zu veröffentlichen und zur Bewertung mit dem aktuellen Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.
- i. Gem. Bauleitplanung auf S. 9 ist die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße möglich. Dies ist nicht akzeptabel und muss dezidiert ausgeschlossen werden.
- j. Die unter Punkt h. genannte Planung muss zudem die Nutzung des Parkhauses berücksichtigen. Um Störungen für die Anwohner im Neubaugebiet am Rasselberg zu vermeiden, ist ggf. eine Einzäunung der Schule notwendig, die den Eintritt ins Schulgelände von der Sportparkstraße und vom Parkhaus ermöglicht. Die dauerhafte Nutzung unseres Wohngebietes ist hierfür nicht verhältnismäßig.
- k. Es wurde weder eine Informationsveranstaltung für die Anlieger durchgeführt. Wir verlangen eine öffentliche Info-Veranstaltung zur Erläuterung aller Planungsinhalte.
- l. Es ist keine Sozialraumanalyse einsehbar, die die weitere Planung des ehemaligen Kasernengeländes „Spilburg“ in einen eigenen Entwicklungskontext und in ein Verhältnis zu den umgebenden Wohngebieten setzt. Dies muss vorab durchgeführt, veröffentlicht und mit allen betroffenen Parteien diskutiert werden.
- m. Ein beschleunigtes Antragsverfahren gem. §13a BauGB ist ohne Berücksichtigung eines Umweltgutachtens nicht zulässig. Dies ist nachzuholen und zu berücksichtigen.
- n. Ein Emissionsgutachten zur Nutzung des geplanten Schulparkhauses ist nicht vorhanden. Dies ist zu erstellen und zu berücksichtigen.

Wir (die Unterzeichnenden im grundsätzlichen Einverständnis mit anderen Bewohnern des Rasselberg) bitten um Erstellung der für uns noch fehlenden Dokumente (Entwurf der tatsächlich geplanten Bebauung, Erstellung einer Besonnungsstudie, Ergänzung des Schallgutachtens um einen Vergleich aktueller Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach Baumaßnahme, ein Gutachten zur Kanalisation, welches die Situation vor und nach der Baumaßnahme darstellt und vergleicht) für eine erneute Prüfung und Bewertung durch uns.

Wir erwarten folgende Korrekturen des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, um die von uns aufgeführten Einschränkungen deutlich abzumildern:

- a. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und
- b. eine Erhöhung des Grenzabstandes der neu zu erstellenden Gebäude in dem Maße, dass nahezu keine Verschattung mehr in Herbst und Winter auftritt
- c. Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet



- d. Erweiterung beider Bebauungspläne hinsichtlich der maximalen Höhe des Sichtschutzes. Durch eine Erhöhung kann die Beeinträchtigung reduziert werden.
- e. Zurverfügungstellung aller fehlenden Unterlagen, um eine Beteiligung und Bewertung durch die Bewohner des Rasselberg vornehmen zu können.

Wir behalten uns weitere rechtliche Schritte vor (mögliche Normenkontrollklage zum Bebauungsplan WZ 280a, mögliche Zivilklage(n) gegen den Bauträger), sofern keine Veränderung der Planungen vorgenommen wird.

Wir bitten um Bekanntgabe aller öffentlichen Sitzungstermine, bei denen diese Themen im Stadtrat behandelt werden.

Hochachtungsvoll

33

Wetzlar, den 15.08.2019

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung AL	
EING	19. Aug. 2019
Vorzimmer	Haushalt Verw
S1	S2x S3
S4	S5 <i>Handstf</i>

Stellungnahme zum Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan möchte ich folgende Stellungnahme abgeben.

Ein Investor plant eine Errichtung von Mehrfamilienhäusern an der Elsie-Kühn-Leitz Straße.
Diesbezüglich ergeben sich mehrere Fragen:

Höhe und Positionierung der Häuser:

Wie auf dem Bild zu sehen ist, sollen diese Mehrfamilienhäuser direkt, ohne nennenswerten Abstand an das Neubaugebiet „Am Rasselberg“, herangebaut werden.

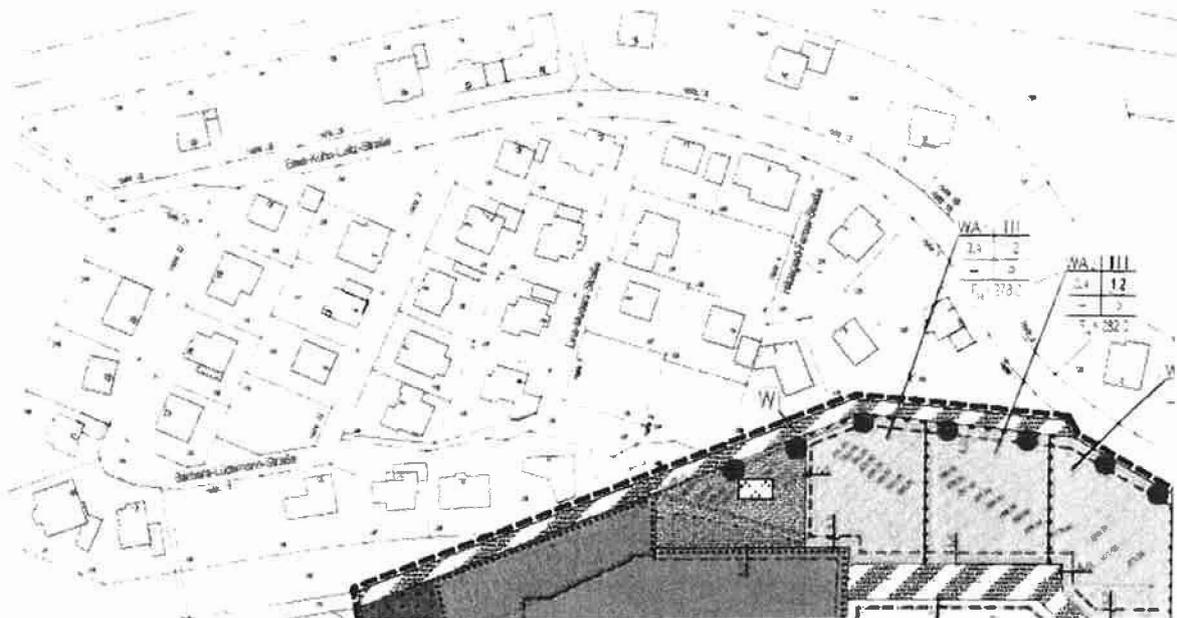


Bild: B-Plan_Spilburg__Sportparkstrasse__Henri-Duffaut-Strasse

Beide Baugebiete wirken dabei quasi wie ein einziges Baugebiet, für die es allerdings zwei verschiedene Bauvorschriften gibt.

Während für das Bauvorhaben der Mehrfamilienhäuser eine maximale Gebäudehöhe von 3 Vollgeschossen + Keller + Staffelgeschoss gelten soll, gilt für das Neubaugebiet „Am Rasselberg“ nur eine maximale Gebäudehöhe von 2 Vollgeschossen + Keller.

Durch die Höhe dieser Mehrfamilienhäuser und verstärkt noch durch die Höhenlage des Baugrunds, wird das davor liegende Neubaugebiet „Am Rasselberg“ von diesen Häusern sehr stark dominiert. Eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen und gegebenenfalls die Einbringung eines Grünstreifens zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet, wären dem Landschaftsbild sicher sehr dienlich. Es sollte erörtert werden, inwieweit dies möglich ist.

Entwässerung des Schmutzwassers:

Sollte die Entwässerung des Schmutzwassers dieser Mehrfamilienhäuser über das Neubaugebiet „Am Rasselberg“ erfolgen, möchte ich geklärt haben, ob die vorhandene Kanalisation überhaupt dafür ausgelegt ist. Denn bereits heute fährt die Feuerwehr bei Starkregen dort regelmäßig Einsätze.

Weitere Frage - Verkehrssituation Sportparkstraße:

Nach der Inbetriebnahme der Berufsschule „Theodor-Heuss-Schule“ und des nahegelegenen Ärztehauses, ist mit einem stark steigenden Verkehrsaufkommen im Bereich Henri-Duffaut-Straße/Sportparkstraße zu rechnen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass sich Probleme bei der Ausfahrt aus der Henri-Duffaut-Straße in die Sportparkstraße ergeben werden. Hieraus ergibt sich die Frage, ob es diesbezüglich bereits ein Verkehrskonzept für diese Straße gibt.

Informationspolitik der Stadt Wetzlar:

Eine Veröffentlichung dieser Bauplanung im Internet auf der Homepage der Stadt Wetzlar, ist als Information nicht ausreichend. Es wäre auch in diesem Fall zweckmäßig gewesen, interessierten Anwohnern das geplante Projekt in einer Veranstaltung einmal vorzustellen. Hierbei wären sicher viele Fragen und Anregungen geklärt und erörtert worden. Eine visuelle Darstellung als 3-D-Modell, wie es bei solchen Bauprojekten häufig erstellt wird und es sicherlich hier auch gibt, hätte dem Verständnis des Bauprojekts sicher geholfen. Bei dem nun von der Stadt Wetzlar gewählten Weg, fühlen sich viele Anwohner übergangen und sollen sich wohl in einem beschleunigten Verfahren mit den gegebenen Tatsachen abfinden. Dieses Vorgehen ist zu kritisieren.

Ferner möchte ich Sie darum bitten, mir die öffentlichen Sitzungstermine, bei dem das Thema im Stadtrat behandelt wird, mitzuteilen.

Freundliche Grüße

34

An den Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung AL		
EING. 16. Aug. 2019		
Vorzimmer Haushal:Verw.		
S1	S2	S3
S4	S5	

15.08.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits aus der Zeitung konnten wir entnehmen, dass eine Bebauung mit Wohneinheiten oberhalb des Baugebietes Rasselberg geplant sei. Eine Belegung des Gewerbeparks Spilburg ist grundsätzlich zu begrüßen.

Allerdings machten uns Anwohner des Baugebietes darauf aufmerksam, dass für die geplanten Wohneinheiten nicht der Bebauungsplan des Wohngebietes gelte. Vielmehr seien dreigeschossige Gebäude geplant samt Kellergeschoss, Staffelgeschoss und weiteren möglichen Aufbauten wie beispielsweise einem Aufzugschacht. Das Kellergeschoss werde aufgrund der Hanglage zum Baugebiet hin wie ein Vollgeschoss wahrgenommen. Diese quasi fünfgeschossige Bebauung ohne nennenswerte Ausgleichsfläche wirke sich mutmaßlich massiv auf die Sonneneinstrahlung auf das Baugebiet sowie auf die Privatsphäre der Anwohnerinnen und Anwohner – also auf die Wohnqualität und letztlich auch auf den Wert der Immobilie - aus.

Sollten die hier skizzierten Informationen Tatsachen entsprechen, wirft dies Fragen auf, um deren Beantwortung wir dringend bitten:

- Gibt es Untersuchungen zur Sonneneinstrahlung?
- Wann werden Anwohner in die Planung miteinbezogen?
- Oder sollte dies nicht stattfinden?
- Ist es nicht möglich die Bebauung des Baugebietes Rasselberg mit der Neubebauung in Einklang zu bringen?

Des Weiteren hörten wir, dass die Pläne zur Bebauung oberhalb des Baugebietes bereits seit längerer Zeit existieren, allerdings solange bewusst unter Verschluss gehalten wurden, wie es nötig war, um die Bebauung im Baugebiet Rasselberg zu realisieren. Dies impliziert, dass Verantwortliche die Käuferinnen und Käufer der Baugrundstücke zum Narren hielten, solange bis maximaler Profit gesichert war. Sollte dies der Wahrheit entsprechen, stellt dies einen massiven Vertrauensbruch durch politisch Verantwortliche dar. Auch hier bitten wir um Aufklärung.

Mit freundlichen Grüßen



Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. August 2019 16:00
An:
Betreff: Fw: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Sehr geehrtes Amt für Stadtentwicklung,

als Anlage erhalten Sie eine 2. Fassung meiner gestrigen Stellungnahme zur Bauleitplanung 280 a (Spilburggelände). Inhaltlich habe ich nichts verändert, lediglich die Durchnummerierung der aufgeführten Punkte ist etwas übersichtlicher. Diese Fassung (mit 17 Punkten) habe ich auch an den RP als Obere Bauaufsichtsbehörde geschickt.

Bei Ihrer Antwort bitte ich darum, sich auf diese Stellungnahme zu beziehen.

Freundliche Grüße

Gesendet: Donnerstag, 15. August 2019 um 15:36 Uhr
Von:
An:
Betreff: Fw: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Sehr geehrter

Sehr geehrte

hiermit beantrage ich bei der Oberen Bauaufsichtsbehörde des RP Gießen die **Überprüfung des Bauleitplanes der Stadt Wetzlar (Bebauungsplan 280 a)** . **Speziell geht es um die Überprüfung der Fragen , ob die Stadt Wetzlar rechtmässig den P.13 a anwenden darf, welcher "ein beschleunigtes Verfahren, ein fehlendes Umweltgutachten" und damit fehlende Anliegerinformationen und andere Nachteile für Anlieger** beinhaltet

Unten sehen Sie meine **Stellungnahme zum Bauleitplan 280a** die ich fristgerecht an das "Amt für Stadtentwicklung" gemailt habe.

Gesendet: Mittwoch, 14. August 2019 um 14:39 Uhr
Von: "Kontaktformular Bauleitplanung" <
An:
Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Wir danken Ihnen für Ihre E-Mail.

Folgende Daten wurden mit Ihrer Absender-Adresse verschickt:

Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Wetzlar Kernstadt
Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Ihre Nachricht:

Zum Bebauungsplan Nr. 280 a nehme ich als Anliegerin folgendermaßen Stellung:

1) Ich beantrage das beschleunigte Verfahren P.13 a Baugesetz und beantrage bei der Oberen Bauaufsicht im Regierungspräsidium Gießen die Prüfung der Rechtmäßigkeit dieses Vorgehens.

Es handelt sich nicht um eine Baulücke, sondern um die Konversion des ehemaligen Militärgeländes. Dieses grenzt an das Watzewäldchen, in dem seltene und nach FFH Richtlinien streng geschützte Arten (Amphibien) leben. (Land Hessen ist Eigentümer des Wäldchens)

2). Ich beantrage (auch bei der oberen Bau Aufsicht des RP) ein Umweltgutachten:

Begründung: Bereits 2008/2009 wurde von der BI "Rettet den Rasselberg" festgestellt, dass das von der Stadt Wetzlar in Auftrag gegebene biologische Gutachten unzureichend war. Es wurden zahlreiche schützenswerte Arten damals festgestellt. Zauneidechsen wurden sogar umgesiedelt. Da sich in dem jetzigen Plangebiet 2 Teiche mit Amphibien (u.a. Molchen) und im Watzewäldchen auch streng geschützte Feuersalamander befinden, ist es unzulässig- auf ein Umweltgutachten und auf die Untersuchung für Auswirkungen auf Natur und geschützte Arten zu verzichten!

3) Ferner protestiere ich gegen den Plan, Douglasien am Waldrand abholzen zu wollen. Das Parkhaus ist zu eng an das "Watzewäldchen" geplant! Nicht die Bäume müssen gefällt werden, sondern das **Parkhaus muss um 30 Meter zum Waldrand versetzt werden**, um den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand einzuhalten! Dieser Punkt sollte ebenso wie das Vorgehen nach P.13a von der Oberen Bau Aufsicht bei RP Gießen überprüft werden! Ferner muss der Frage nachgegangen werden, was aus der Umsiedlungsaktion der Zauneidechsen und sonstigen Amphibien in den Jahren vor Errichtung des jetzigen Neubaugebietes Am Rasselberg geworden ist.

Zusammengefasst gibt es so große Bedenken bzgl. geschützter Arten und Naturschutzgesetzen, so dass ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltgutachten nicht zulässig ist!

4) Fehlende Anlieger-Versammlung: Eine so große Baumaßnahme, wie hier im Bebauungsplan WZ 280 a geplant, muss zwingend eine Anliegerversammlung sämtlicher Anlieger zur Voraussetzung haben. Bisher wurde die Öffentlichkeit unzureichend informiert.

5) Eine Sozialraum-Analyse fehlt! Es handelt sich um den Neubau und die Umstrukturierung (Konversion) eines ehemaligen Militärgeländes. Es ist eine so große Baumaßnahme, dass eine Sozialraum Analyse zwingend erforderlich ist!

6) Bezgl des geplanten Parkhauses von ca 540 Plätzen plus zusätzlich 150 offenen Parkplätzen für die geplante Schule muss **ein weiteres Emissionsgutachten** über die zu erwartenden Abgas- und Lärmbelastigungen -und deren Auswirkungen auf die Natur im Watzewäldchen erstellt werden! (siehe Anmerkung zum Abstand des Parkhauses vom Waldrand.)

7) Die Besitzverhältnisse der Grundstücke sollten offen gelegt werden. Es war lediglich in der WNZ zu lesen, dass der Lahn-Dill-Kreis die Grundstücke für die Errichtung des Schulgebäudes von der Stadt Wetzlar gekauft hat. Welcher Investor hat die übrigen Grundstücke zum Bau des Parkhauses, sowie der geplanten Wohn- und Bürogebäude erworben? **Gab es eine öffentliche Ausschreibung für Investoren** für den Erwerb dieser Grundstücke? Warum wurde für die Errichtung von geplanten Sozialwohnungen nicht eine Städtische Wohnungsbaugesellschaft ausgewählt? Es sollte offen gelegt werden, welche Ausschreibungen es für Grundstücke und Investitionen in Sozialwohnungen, Wohnungen und Bürogebäude gegeben hat- oder ob eine solche geplant ist?? Welcher Investor hat bereits konkrete Planungen für Wohnblöcke vorgelegt?

8) Warum gibt es bei geplanten sonstigen Gebäuden und Bürogebäuden keine Begrenzungen von Geschosshöhen, die natürlich an die Hanglage, die Optik, die Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse in Bezug auf das jetzige Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern angepasst werden müssen? Die maximal zulässige Gebäudehöhe (3 Vollgeschosse, Keller, Staffelgeschoss) und die Hanglage führen zu unzumutbaren Gegebenheiten für Anlieger im Neubaugebiet, aber auch für Spaziergänger und Naherholungssuchende.

9) Die Entwässerung des Schmutzwassers in Richtung Rasselberg kann zu erheblichen Kanalisationsproblemen führen, die **Hochwasserlage bei Starkregen** wird unüberschaubar.

10) Verkehr: Es gibt keine Verkehrswegeplanung, diese sollte vor einer Genehmigung erstellt werden. Es gibt keine Bedarfsanalyse bzgl. Parkplätzen.

Der Lahn-Dill-Kreis ist in der Pflicht, für Schüler und Lehrer kostenlose bzw. kostengünstige Parkplätze zu erstellen Da ein privater Investor eines Parkhauses maximale Gewinne machen muss, werden Schüler sich keinen Parkplatz mieten und es wird zu Parksuchverkehr im Wohn- und Gewerbegebiet und damit zu Verkehrschaos kommen!.

11) Fußwege zwischen der Schule, der Privatstrasse und dem Neubaugebiet Rasselberg sind ebenso zu vermeiden wie Einrichtung einer Durchgangsstraße!

12) Es sollte nur ein oder 2 Eingänge der Schule in Richtung Spilburggelände geben, die Schule muss mit einem hohen Zaun abgegrenzt werden. Ansonsten besteht die **Gefahr von Parksuchverkehr in angrenzenden Wohngebieten,** wie es früher an der Goetheschule zu katastrophalen Park- und Verkehrsverhältnissen führte.

Schülerströme von Fußgängern, Fahrrad- und Mopedfahrern sind in Wohngebieten zu vermeiden.

13) Die Verkehrsanbindung über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße muss ausgeschlossen werden.

14) Es muss ein Grünstreifen zwischen den Neubauten und der Bestandbebauung eingerichtet werden.

15) Alle fehlenden Unterlagen (Verkehrsplanung, Emissionsgutachten, Kanalisation, Besonnungsstudie, Umweltgutachten etc.) sollten der Öffentlichkeit in einer Anliegerversammlung zur

Verfügung gestellt werden! Eine Bürgerbeteiligung an der Planung muss sicher gestellt werden.

16) Ein Ausgleich für die Flächenversiegelungen muss hergestellt werden!

17) Das Watzewäldchen inklusive Douglasien und jetzigem Waldrand muss geschützt werden.

Ich bitte um Prüfung der angesprochenen Probleme, speziell **Überprüfung der Rechtmässigkeit der Anwendung des P.13 a des Baugesetzes** in diesem Fall und um eine detaillierte Antwort.

Freundliche Grüße