

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

1) Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen die verbindlichen Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt. So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiets seien in einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten Vorranggebiet Regionaler Grünzug situiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB. Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug genommen wird hierbei auf "wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil an baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen". Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, sind vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welches erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug nicht lediglich in einer Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante, ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind. Als absolutes Planungshindernis steht das genannte Vorranggebiet Regionaler Grünzug der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zur Unwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

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. 2.4 bis 2.20: Schreiben vom 04.11.2019

Hinweis:

Anregungen sind nur zu den Änderungen nach der 1. Offenlegung zulässig. Die vorgebrachten Anregungen in den Ziffern 1, 3, 4, 5, 7, 10, 13 - 18 und 21 - 24 betreffen nicht die Änderungen. Die Abwägung dieser Ziffern erfolgt daher ohne Anerkennung einer Rechtsverpflichtung.

Zu 1:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen sind unzutreffend.

Es wird auf Kapitel 3.1 der Begründung verwiesen:

„Die westlichen Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt und sind von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert. Der nördliche Bereich ist als Vorranggebiet Siedlung Bestand und der östliche Bereich als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt.

Die Fläche befindet sich im Kontext des ehemaligen Kasernengelände Spilburg innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches. Mit dem Bebauungsplan soll bauplanungsrechtlich mithin die Konversion ehemals militärisch genutzter Bereiche als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegten Flächen findet nicht statt, da der Bereich derzeit als Bolzplatz genutzt wird. Durch die Bauleitplanung wird weder in die offene Landschaft noch in bestehende landwirtschaftlichen Nutzungen eingegriffen.

Aufgrund der geringen Größe der Fläche und den örtlichen Gegebenheiten mit der auf drei Seiten angrenzenden Bebauung ist die Konversionsfläche darüber hinaus kaum mehr dem Freiraum zuzuordnen. Im Gebiet bestehen keine besonderen klimatischen Verhältnisse. Besondere klimatische Funktionsräume, wie zum Beispiel ein Gewässer, ein Feuchtbiotop oder besondere Wiesen und Waldflächen, sind nicht, bzw. nicht mehr, vorhanden.

Es kann daher angenommen werden, dass sie keine besondere Funktion mehr für den regionalen Grünzug hat.

Die Planung ist daher grundsätzlich mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.“

Das Regierungspräsidium Gießen, Obere Landungsplanungsbehörde, hat darüber hinaus im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

2) Die vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets GEe begegnet erheblichen Bedenken. Der Ausschluss "wesentlich störender Gewerbebetriebe und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO" steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

3) Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für unsere Mandantschaft äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

4) Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme, auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO jedwede Rechtsgrundlage.

5) Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

6) Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahme gänzlich unklar.

Zu 2:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen sind unzutreffend.

Trotz der vorgenommenen Beschränkung auf „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ entspricht das geplante Gebiet noch immer seiner allgemeinen Zweckbestimmung als Gewerbegebiet. Es unterscheidet sich von einem Mischgebiet dadurch, dass eine (allgemeine) Wohnnutzung nicht vorgesehen/zulässig ist (im Anschluss an BVerwG. B. v. 15.4.1987 - 4 B 71.87 - NVwZ 1987, 970; Leitsatz des VGH BW U. v. 11.3.1997 – 10 S 2815/96-VBIBW 1997, 384).

Die Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete hat darüber hinaus nachbarschützenden Charakter und ist daher im Sinne der nördlich gelegenen Wohngebiete vorgesehen.

Zu 3:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen sind unzutreffend.

Die max. Höhen für die Baugebiete sind in Meter über NN festgesetzt und damit ungeachtet etwaiger Verschiebungen des Geländeneiveaus immer gleichbleibend. Eine deutlichere Festlegung gibt es nicht.

Zu 4:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen sind unzutreffend.

Die Festsetzungen unter Ziffer 1.6 und 1.8 gelten für die allgemeinen Wohngebiete (§ 4 Abs. 3 BauNVO) und das Mischgebiet (§ 6 Abs. 3 und § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO). Die Festsetzungen sind daher räumlich eindeutig diesen Gebieten zugeordnet. Es können keine Festsetzungen zum Beispiel für Wohngebiete, für die § 4 BauNVO gilt, nach § 6 BauNVO getroffen werden. Dies ergibt sich eindeutig aus der Baunutzungsverordnung. Änderungen sind nicht erforderlich.

Zu 5:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen sind unzutreffend.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung 1.9 bezieht sich lediglich auf die Ermittlung der Grundflächenzahl, wenn eine Nutzungseinheit über die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hinausgeht. In diesem Falle ist die Fläche des Baugrundstückes der Nutzungseinheit für die Ermittlung der GRZ heranzuziehen. Bei dieser Festsetzung handelt es sich lediglich um eine Klarstellung.

Zu 6:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird nicht begründet, inwiefern die Maßnahmen unter Ziffer 6 unklar sind. Eine sachgerechte Abwägung ist daher nicht möglich. Die Rechtsgrundlage nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist angegeben.

7) Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere die Belange unserer Mandantschaft haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Wichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen. Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Zu 7:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Abwägung erfolgt unter Würdigung aller bekannten öffentlichen und privaten Belange, u.a. gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

In die Abwägung werden daher alle Sach- und Rechtslagen, soweit bekannt, einbezogen.

Der Grad der Betroffenheit wird ebenfalls berücksichtigt.

Dass der Bebauungsplan den genannten Anforderungen nicht genügt, sollen laut den Einwendern die folgenden Punkte 8 bis 11 belegen (Es wird auf die entsprechenden Ziffern hingewiesen).

8) Zunächst hatte unsere Mandantschaft bereits in den bisherigen Auslegungsverfahren stets darauf hingewiesen, man befürchte eine unzumutbare Verschattung des eigenen Grundstücks. Dem wurde zwar durch eine gewisse Höhenkorrektur Rechnung getragen. Diese reicht jedoch bei weitem nicht aus, um zumutbare Zustände auf dem Grundstück unserer Mandantschaft nach Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang dürfen wir zunächst vorbemerktend darauf hinweisen, dass als abwägungserheblicher Belang für unsere Mandanten nicht lediglich eine unmittelbare Verschattung durch mögliche künftige Baukörper einen maßgeblichen Gesichtspunkt ihrer Einwendungen darstellt. Vielmehr befürchtet unsere Mandantschaft überdies ganz allgemein einen Entzug von Belichtung, der einem unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht nicht gleichzustellen ist. Neben einer unmittelbaren Verschattungswirkung, die sich aus den südlich des Grundstücks unserer Mandantschaft positionierten, möglichen Baukörpern ergeben kann, spielt gerade eine unzureichende Belichtung, die gleichermaßen aus einer bebauungsplankonformen Bebauung resultieren kann, eine große Rolle. Die Belichtungssituation auf dem Grundstück unserer Mandantschaft ist aufgrund der sehr starken Hanglage südlich des Grundstücks unserer Mandantschaft bereits äußerst stark eingeschränkt. Diese Vorbelastung wäre bei der Abwägung der belichtungstechnischen Belange unserer Mandantschaft zu berücksichtigen, was bisher ganz offensichtlich nicht geschehen ist. Noch nicht einmal eine Ermittlung dieser bereits bestehenden Verschattung hat bisher stattgefunden.

Gerade die insoweit erstellte Verschattungsstudie ist gänzlich unzureichend, um einen unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht, geschweige denn den bebauungsplanbedingten Entzug von Belichtung darzustellen bzw. das bisherige Abwägungsergebnis zu tragen. So geht die Belichtungsstudie von einer konkreten Gebäudeplanung in den hier festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Punktbaukörper aus. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass der Bebauungsplan auch eine gänzlich andere Bebauung, z.B. riegelartig südlich des Grundstücks unserer Mandantschaft mit einer erheblichen Höhenentwicklung von rund 16 bis 17 m und ohne Längenbegrenzung zulässt. Die Verschattungsstudie müsste daher eine derartige maximale Bebauung zu Lasten unserer Mandantschaft im Sinne eines worst-case Szenarios berücksichtigen. Dies tut die Belichtungsstudie offensichtlich nicht. Überdies müsste die Belichtungsstudie jeweils einen kompletten Tagesgang stundengenau darstellen, was die vorliegende Belichtungsstudie ebenfalls nicht leistet.

Hinsichtlich der belichtungstechnischen Belange dürfen wir ergänzend auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 31.01.2013 (1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris) verweisen. Gerade die hier bereits durch das hängige Gelände südlich des Grundstücks unserer Mandantschaft vorbelastete Belichtungssituation wäre daher in die Abwägung einzustellen. Erforderlich hierfür wäre eine entsprechend qualifizierte Belichtungsstudie, die bisher nicht vorliegt.

#### Zu 8:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die geplante Bebauung hat grundsätzlich Auswirkungen auf das benachbarte Baugebiet am Rasselberg. Dies ist allerdings bei jeder Bebauung der Fall.

Es werden Grundstücke durch benachbarte Bebauung, vor allem bezüglich Fernsicht und Besonnung, eingeschränkt. Aber auch die gegenseitige Sicht auf Nachbargrundstücke kann innerorts nicht, auch nicht bei gleich hohen Gebäuden, planerisch verhindert werden. Durch die zeitweise tiefstehende Sonne kommt es immer 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. Diese Simulation umfasst die maßgeblichen Tage und Stunden. Gemäß dieser Simulation werden lediglich die direkt nördlich an den geplanten Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke teil- und zeitweise beschattet. Auf diesen Grundstücken kommt es 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 gesunden Wohnverhältnisse werden daher durch die Einschränkung der Belichtung nicht beeinträchtigt. Die Planung verstößt insgesamt nicht gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Sonnensimulation wurde als Anlage der Begründung vor der 2. öffentlichen Auslegung beigegeben.

Der B-Plan bildet einen Rahmen, innerhalb dessen eine konkrete Ausgestaltung von Bauvorhaben durch die Stellung sowie architektonische und optische Gliederung der Gebäude und der Fassaden in vielfacher Art und Weise ausgestaltet werden kann. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung, die grundsätzlich die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorgaben zulässt, liegt somit keine ausreichende Beurteilungsgrundlage vor, die es ermöglicht, verbindliche Aussagen darüber zu treffen, ob eine zukünftige „erdrückende, riegelartige oder rücksichtslose“ Bebauung angenommen werden kann oder nicht.

Entgegen der Darstellung des Einwenders liegt eine Längenbegrenzung auf 50 m mit der festgesetzten offenen Bauweise im Übrigen vor. Eine 50 m lange Bebauung wäre daher zwar grundsätzlich planungsrechtlich zulässig, jedoch wären auch in diesem Falle die festgesetzten Firshöhen sowie Baugrenzen für die Wohngebiete einzuhalten, sodass auch bei einer solchen Bebauung eine Abstufung der Gebäudehöhen und ein hinreichender Abstand in Richtung Norden erreicht würden. Eine wesentlich größere Verschattung entstünde daher auch in diesem Falle nicht.

9) Zu berücksichtigen ist insoweit die hängige Situation auf den künftigen Baugrundstücken im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, welche eine gegenüber der abstandsflächenrechtlichen Einstufung maßgebliche Sondersituation für das Grundstück unserer Mandantschaft darstellt und eine rein abstandsflächenrechtliche Betrachtung ausschließt. Auf die künftigen Einblickmöglichkeiten auf das Grundstück unserer Mandantschaft wurde ebenfalls bereits durch unsere Mandantschaft hingewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass unsere Mandantschaft im Vertrauen auf entsprechende Aussage des Planungsamts der Stadt Wetzlar eine Grundrissorientierung des Gebäudes in Richtung Süden mit entsprechenden Fenster- und Glasflächen vorgenommen hat. Die bisherige Planung nimmt auf diese architektonische Ausrichtung des Wohngebäudes keinerlei Rücksicht und ist daher für unsere Mandantschaft wegen erheblicher Einblickmöglichkeiten unzumutbar.

10) Vor der Kaufentscheidung wurde uns von Seiten der Stadt gesagt, dass wir die geplante Schule von unserem Haus aus nicht sehen würden. Davon ist der aktuelle Bauplan weit entfernt.

11) Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin die Befürchtungen unserer Mandanten, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für das Grundstück unserer Mandantschaft und das dort befindliche Wohngebäude ergeben. So nimmt gerade der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019. Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019. Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus dem künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt. Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schalleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für das Grundstück unserer Mandantschaft würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen. Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erfolgt wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

#### Zu 9:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Eine Rücksichtnahme auf derart spezielle Einzelbelange im Rahmen der Bauleitplanung wäre unverhältnismäßig. Zum völligen Schutz vor Einblicken müsste die geplante Bebauung einen großen Abstand zur nördlich angrenzenden Bebauung einhalten. Der erforderliche Abstand innerhalb des Siedlungsbereiches und damit auch der Flächenverbrauch wären viel zu groß. Ungeachtet dessen ist anzunehmen, dass auch die Gebäude in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet in Richtung Süden ausgerichtet und architektonisch entsprechend ausgestaltet werden.

Die Hessische Bauordnung lässt eine wesentlich dichtere Bebauung zu. Sie enthält keine Regelungen bezüglich vorhandener Einblickmöglichkeiten bzw. nachteiliger Topographie.

#### Zu 10:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen können zu diesem Zeitpunkt nicht mehr nachvollzogen werden. Bei Wahrung eines Abstandes der Sichtbeeinträchtigungen durch die geplante Bebauung vollumfänglich verhindert, wären der erforderliche Abstand innerhalb des Siedlungsbereiches und damit auch der Flächenverbrauch viel zu groß, was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspräche.

Ein Anspruch auf eine von Bebauung frei bleibende Nachbarschaft besteht grundsätzlich nicht. Da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans darüber hinaus den alleinigen Rahmen für eine mögliche zukünftige Bebauung. Diese kann grundsätzlich auch hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurück bleiben. Der vorliegende Bebauungsplan stellt daher eine Angebotsplanung dar.

#### Zu 11:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die TA-Lärm ist auf Ebene der Fachplanungen zu berücksichtigen. Die Einhaltung der max. zulässigen Immissionen in den angrenzenden schutzwürdigen Gebieten ist daher im Rahmen der Fachplanungen nachzuweisen.

Die Vorgaben des § 50 BImSchG werden durch die Zuordnung der festgesetzten Baugebiete sowie der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erfüllt.

Das Regierungspräsidium hat empfohlen, die festgesetzten Schalleistungspegel aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Dieser Empfehlung wurde gefolgt und die Gewerbegebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der 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.

Da durch die Planung mit keinem (nennenswerten) Anstieg des Verkehrs im Wohngebiet Rasselberg zu rechnen ist, sind diesbezüglich auch keine (nennenswerten) Schallemissionen durch durchfahrende Fahrzeuge zu erwarten.

Ein Schallgutachten für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist grundsätzlich nicht erforderlich, da die geplante Schule direkt angrenzend an ein Wohngebiet zulässig ist; im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte die Beigabe des Schallgutachtens mit Blick auf die sich konkretisierenden Planungen rein informativ. Die Prüfung der Einhaltung einschlägiger Immissionsrichtwerte erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

12) Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechend Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

Für die Gutachten wurde eine akustische Erfassung der im Planungsgebiet vorkommenden Fledermausarten durchgeführt. Die Auswertung der akustischen Erfassung hat ergeben, dass im Planungsgebiet die sehr seltene und zeitweise komplett in Deutschland verschwundene Mopsfledermaus ansässig ist. Sicherlich ist der unteren und oberen Naturschutzbehörde klar, was dies für das geplante Bauvorhaben im Planungsgebiet bedeutet. Nachfolgend weise ich ausdrücklich auf die besondere Schutzpflicht der Mopsfledermaus hin.

Wir fordern, dass der akustische Erfassungszeitraum über die komplett aktive Zeit der Fledermäuse (April- Oktober) wiederholt wird. Des Weiteren fordern wir, dass aufgrund besonderer Schutzpflicht der Mopsfledermaus die Zwischenquartiere, die Männchenquartiere, Paarungsquartiere und ganz besonders die Wochenstubenquartiere lokalisiert werden. Die Wochenstube der Mopsfledermaus muss rechtlich gesehen aufgespürt werden. Da die Mopsfledermaus einen sehr kleinen Aktionsradius hat, muss man davon ausgehen, dass sich die Wochenstube ebenfalls im Planungsgebiet befindet. Darüber hinaus ist zu prüfen, welche Beeinträchtigung und Störung durch die Baumaßnahme im Planungsgebiet auf den Transferflugverkehr hat.

Wir fordern außerdem, dass die noch zur aktuellen Bausubstanz der Spilburg gehörende Sporthalle (diese wird im Gutachten ausdrücklich mit Ihrer Bauart als mögliches Quartier für Fledermäuse benannt) mit Sachverständigen/Gutachtern auf mögliche Quartiere zu untersuchen ist.

#### Zu 12:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen entbehrlich, auch weil der Artenschutz auch im Rahmen der Fachplanung zu beachten ist und es grundsätzlich denkbar ist, dass die Erhebungen zum Artenschutz bis zum Baubeginn überholt sind und ohnehin überarbeitet werden müssten. Durch die nachrichtlich aufgenommenen artenschutzrechtlichen Hinweise ist der Artenschutz ausreichend gewürdigt.

Die jeweilige Bauherrschaft ist im Rahmen der Fachplanung verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Die Untere Naturschutzbehörde ist daher zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange vor Beginn von Baumaßnahmen zu beteiligen.

Zum potentiellen Vorkommen von Fledermäusen im Bereich der Sporthalle wurde in die Begründung ebenfalls folgender Hinweis in die Begründung aufgenommen: „Mangels Bäumen mit Baumhöhlen kommt insbesondere die ehemalige Sporthalle, genauer deren Wandverschalung, als einziges potentielles Quartier in Betracht. Es ist daher vor dem Abriss der Sporthalle die Wandverschalung durch einen Fledermausexperten zu kontrollieren und schonend abzunehmen.“

Der Gutachter hat daher explizit darauf hingewiesen, wo Fledermausquartiere vorhanden sein können. Weitere Untersuchungen sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

13) Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung gerade für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen. Für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll. Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Soweit - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen. So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkplatzflächen zugrunde zu legen. Dieses Verkehrsaufkommen ist in Ihren Planungen überhaupt nicht berücksichtigt.

14) Nicht nachvollziehbar ist, dass Lehrkräfte und Angestellte der Heuss Schule, die ein Landesticket besitzen und kostenlos Bus und Bahn fahren können, auf dem Schulgelände die kostenlosen Parkplätze angeboten bekommen (WNZ vom 2.11.2019) und Schülerinnen und Schüler, die von Eltern alimentiert werden, Parkplätze in einem Parkhaus eines privaten Investors anmieten sollen. Da zu erwarten ist, dass mittellose Schüler/innen eben keine Parkplätze anmieten, ist es Sache des Schulträgers ein Verkehrschaos, welches im Wohnumfeld der Goetheschule jahrelang zu beobachten war, zu verhindern.

#### Zu 13:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gewerbegebiete wurden unter anderem in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Sicherung gewerblicher Nutzungen auf den Flächen innerhalb des Gewerbeplans „Spilburg“ auf dem ehemaligen Kasernengelände zu erreichen. Dieser ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen (u. a. auch Ärztehäuser), Verwaltungseinrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Bildungseinrichtungen. Wohnnutzungen sind hier entsprechend nicht präsent und sollen auch zukünftig ausgeschlossen sein. Das geplante Wohn- und das Mischgebiet sollen zwischen der Einfamilienhausbebauung des „Rasselberg“ und den angrenzenden Nutzungen im Gewerbeplan vermitteln. Durch die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete wird ein Schutz, vor allem des nördlich gelegenen Wohngebietes Rasselberg, erreicht. Die Planung folgt damit einem klaren städtebaulichen Ziel. Es handelt sich im Kern um eine Angebotsplanung. Die Vorgabe von Art und Umfang konkreter Nutzungen im Gewerbegebiet wäre zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung weder erforderlich noch sachgemäß und damit nicht möglich. In den Gewerbegebieten können folglich alle Gewerbebetriebe bzw. Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO zulässig sind, angesiedelt werden, sofern von diesen Nutzungen keine für das Wohngebiet unzulässigen Immissionen ausgehen; letzteres wird mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sichergestellt.

Auf die erforderliche Größe des Parkhauses wird in Kap. 5.2.1 der Begründung eingegangen: „Durch die Schule entsteht gemäß Berechnung der Fachplaner ein Bedarf an rund 470 Stellplätzen, von denen lediglich rund 150 Stellplätze auf dem Schulgrundstück untergebracht werden können.

Die fehlenden Stellplätze können daher im vorgesehenen Parkhaus vorgesehen und nachgewiesen werden. Im Parkhaus sind insgesamt 585 Stellplätze vorgesehen.

Im Parkhaus soll und kann daher auch der Bedarf an Parkplätzen angrenzender Nutzungen gedeckt werden.“

Das Parkhaus dient damit der Deckung von Stellplatzbedarfen bestehender und geplanter Nutzungen innerhalb des Gewerbeplans. Hinsichtlich der Stellplatzbedarfe der Schule wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar verwiesen. Die ausreichende Anzahl an Stellplätzen ist daher im Rahmen der Fachplanungen nachzuweisen.

Derzeit ist lediglich bekannt, dass eine Sporthalle errichtet werden soll. Die Zulässigkeit muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Es ist nicht bekannt, dass Großveranstaltungen ermöglicht werden sollen.

#### Zu 14:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen betreffen nicht das Bauleitplanverfahren. Angesprochen ist der Schulträger.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist weder über die Art der Führung des Stellplatznachweises des Lahn-Dill-Kreises für die Theodor-Heuss-Schule noch der einhergehenden Stellplatzbewirtschaftung durch den Betreiber des Parkhauses zu entscheiden.

15) Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit. Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigen, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen. Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet unserer Mandantschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltung im Wohngebiet um das Grundstück unserer Mandantschaft parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld des Grundstücks unserer Mandantschaft führen. In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um das Grundstück unserer Mandantschaft kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten. Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießler Weg zu öffnen, sprechen sich unsere Mandanten entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung des Wohngebiets unserer Mandantschaft bedeuten würde. Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet. Es darf keinen Durchfahrtsverkehr zwischen dem neu geplanten Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohngebieten geben.

16) Wir beantragen, dass in jedem Falle die Schule eingezäunt wird und nur durch einen Haupteingang und eventuell Nebeneingang aus Richtung Sportparkstraße zu betreten ist. Es darf keine fußläufige Verbindung eines Schuleinganges in Richtung Rasselberg und Brückenborn geben.

#### Zu 15:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

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 verkehrslenkende 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.

Eine Öffnung der Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießler Weg für den motorisierten Individualverkehr ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 293 „Rasselberg“ nicht möglich. Eine Änderung des Planes ist weder Bestandteil der vorliegenden Planung noch vorgesehen.

Ergänzend wird auf die Ziffern 13 und 14 dieser Abwägung verwiesen.

#### Zu 16:

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.

Es ist zudem nicht Sache der Bauleitplanung festzulegen, aus welchen Richtungen fußläufig Grundstücke betreten werden können.

17) Im Fußgänger- und Fahrradverkehr von der Spilburg ins und durch das Baugebiet Rasselberg wird häufig ein sehr steiler Trampelpfad neben dem Stromhäuschen am Ende der Lina-Muders-Straße frequentiert, obwohl ein Stück westlich ein regulärer Fußweg ins Baugebiet existiert. Auf dem Trampelpfad hat es schon mehrfach Stürze gegeben und der Hang wird durch den Verkehr erodiert. Kinder die am Ende der Lina-Muders-Straße in der Nähe des Stromhäuschens spielen, sind durch Mountainbiker, welche diese Abfahrt regelmäßig in hohem Tempo nutzen, nicht zu sehen und können diese nicht sehen, so dass ein erhebliches Gefährdungspotential besteht. Es ist zu erwarten, dass hier nach den vorliegenden Planungen in Zukunft ein weitaus stärkerer Fußgänger- und Radfahrerverkehr zwischen dem Wetzlarer Zentrumsbereich sowie den im Norden und Westen gelegenen Stadtteilen und dem Plangebiet erfolgt. Die jetzt schon in unseren Augen unhaltbare Situation würde sich durch eine massive Zunahme des Durchgangsverkehrs noch erheblich verschärfen. Bei einer Ausgestaltung der Lina-Muders-Straße als Straße mit Durchgangsverkehr für Fußgänger und Radfahrer hätte eine andere Planung erfolgen müssen. Hier ist im Sinne der Sicherheit aller Beteiligten und der Gestaltung des Baugebiets Rasselberg eine Lösung zu finden.

18) Ein für uns wichtiger Punkt ist die Sicherstellung der uneingeschränkten Unversehrtheit unseres Eigentums durch die Stadt Wetzlar in Bezug auf mögliche Schäden, die durch die Erschließung Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Str. ergehen könnten. Wie wirkt sich die Bebauung auf das Erdreich aus (das Baugebiet Rasselberg liegt ja in einer Senke, z.T. im Bergsenkungsgebiet)? Zudem besteht bei einer solchen Erschließung immer das Risiko möglicher Blindgänger, die trotz Analyse über den Kampfmittelräumdienst nicht gefunden werden. Wer käme bei einem worst-case Szenario für mögliche Schäden auf. Hierzu hätten wir gerne eine eindeutige Aussage zu einer möglichen Schadensregulierung durch die Stadt Wetzlar.

19) Hiermit weisen wir Sie darauf hin, dass sich im Planungsgebiet streng geschützte Tierarten dauerhaft aufhalten: Molche, Feuersalamander, Erdkröten, Baunkehlchen, Grünspecht, Buntspecht, Fledermäuse. Das Planungsgebiet und das Watzewäldchen sind ökologisch eine Einheit, ein Grüngürtel. Es ist dringend ein weiteres Artenschutzgutachten einzuholen, dieses muss im Frühjahr, also zur Brutzeit der Vögel und Fledermäuse erfolgen und nicht im Herbst oder Winter, da viele im Planungsgebiet befindliche Tiere Winterschlaf halten (Amphibien, Fledermäuse).

20) Die Entwässerung des Schmutzwassers in Richtung der Kanalisation an Rasselberg und Brückenborn kann zu erheblichen Problemen bei Starkregen mit Hochwasserlagen führen, die entsprechenden Planungen müssen offen gelegt werden.

#### Zu 17:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen betreffen nicht dieses Bauleitplanverfahren.

Die Lina-Muders-Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Auch können ohnehin keine verkehrsregelnden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Augenscheinlich befinden sich zudem wesentliche Teile des angesprochenen Trampelpfades nicht im Eigentum der Stadt Wetzlar. Der Sachverhalt wird dem zuständigen Fachamt übermittelt.

#### Zu 18:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen betreffen nicht dieses Bauleitplanverfahren.

Mutmaßungen über etwaige worst-case-Szenarien können nicht juristisch im Rahmen dieser Bauleitplanung umfassend beleuchtet werden.

#### Zu 19:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde keine weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich, auch weil der Artenschutz auch im Rahmen der Fachplanung zu beachten ist und es grundsätzlich denkbar ist, dass die Erhebungen zum Artenschutz bis zum Baubeginn überholt sind und ohnehin überarbeitet werden müssten. Durch die nachrichtlich aufgenommenen artenschutzrechtlichen Hinweise ist der Artenschutz ausreichend gewürdigt.

Die jeweilige Bauherrschaft ist im Rahmen der Fachplanung verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Die Untere Naturschutzbehörde ist daher zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange vor Beginn von Baumaßnahmen zu beteiligen.

#### Zu 20:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist ein sachgerechter Umgang mit Abwässern sichergestellt. Die entsprechenden Fachämter wurden hierzu im Verfahren beteiligt. Der Umgang mit Abwässern wird in der Begründung ausführlich dargelegt.

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Sportparkstraße. Es ist keine Ableitung des Schmutz- bzw. Regenwassers in Richtung Rasselberg vorgesehen. 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.

Die Entwässerungsplanung des Vorhabenträgers für das Gesamtvorhaben wird ansonsten auf Grundlage einschlägiger Vorschriften auf Ebene der Entwässerungsgenehmigung durch das zuständige Fachamt geprüft. Eine Offenlegung der Abwasserplanung für das aktuelle Vorhaben ist in diesem Rahmen nicht erforderlich.

21) Wir beanstanden das beschleunigte Verfahren (§ 13a Baugesetz) und werden eine Prüfung bei der Obersten Baubehörde beim RP Gießen beantragen.

22) Die Verkäufe und Besitzverhältnisse der Grundstücke müssen offen gelegt werden. Man hört, dass ein bestimmter Investor (Firma Weimer, Inhaber: Martin Bender) auch hier erneut ohne öffentliche Ausschreibung beim bereits erfolgten Kauf von Grundstücken von der Stadt Wetzlar zum Zuge gekommen ist. (Warum Firma Weimer?)

23) Es fehlt eine öffentliche Einladung und Information über das Bauvorhaben für alle Anlieger aus den umliegenden Wohn- und Gewerbegebieten.

24) Wir bitten Sie, die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen unsere Mandanten ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Zu 21:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu Beginn der Planung wurde mit dem Regierungspräsidium, Dezernat Bauleitplanung, das mögliche Verfahren abgestimmt. Auch wurde geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt werden, siehe Kapitel 7 der Begründung. Dies ist der Fall.

Das Regierungspräsidium wurde in allen Verfahrensschritten beteiligt und hat diesbezüglich keine Bedenken hervorgebracht.

Zu 22:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Dies sind keine Themen der Bauleitplanung. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen für das Bauleitplanverfahren hervorgebracht. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der - z. T. unabhängig von aktuellen Vorhaben und geplanten Nutzungen, die derzeit Ausgangspunkte für die Planung bilden - in langfristiger Hinsicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich ermöglichen soll.

Zu 23:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen sind unzutreffend.

Der Bebauungsplan wurde zweimal öffentlich ausgelegt und die Öffentlichkeit hierüber informiert. Jedermann hatte in diesem Zuge die Möglichkeit, die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Wetzlar oder im Internet einzusehen und Stellungnahmen abzugeben.

Die Sitzungstermine werden ebenfalls öffentlich bekannt gemacht. Das Baugesetzbuch fordert keine „öffentliche Einladung und Information“.

Zu 24:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen durch Hinweise und Anregungen in das Verfahren eingebrachten Belange sind im Bebauungsplanverfahren gem. § 1 Abs. 7 gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung erfolgt durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar.

Eine Berücksichtigung von Anregungen kann daher nur im Rahmen der Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen erfolgen und nicht aus der Motivation heraus, vorgehend Einwender an einer möglichen Inanspruchnahme von Rechtsmitteln zu hindern.

61-

4

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Rechtsanwalt

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 05. NOV. 2019		
Vorzimmer	Haushalt/Vew	
04 <sup>1</sup>	S2	S3
S4	S5	

Assistentin:

vorab per Telefax:

Bitte stets angeben:

München, 04.11.2019

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“,  
Stadtteil Wetzlar  
Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB  
i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und  
§ 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir Ihnen hiermit unter Vorlage auf uns lautender Vollmacht die anwaltliche Vertretung von Frau und Herrn Wetzlar, an.

Herr Eigentümer des Anwesens Wetzlar. Das dort befindliche Wohnhaus bewohnen unsere Mandanten selbst.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten geben wir hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung (Auslegungszeitraum vom 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen die verbindlichen Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiets seien in einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ situiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug genommen wird hierbei auf *„wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil an baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen“*.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, sind vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welches erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung

genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante, ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zur Unwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

## 2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

### 2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets „GEE“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für unsere Mandantschaft äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO jedwede Rechtsgrundlage.

2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5.

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahme gänzlich unklar.

3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere die Belange unserer Mandantschaft haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.



In diesem Zusammenhang dürfen wir zunächst vorbemerkend darauf hinweisen, dass als abwägungserheblicher Belang für unsere Mandanten nicht lediglich eine unmittelbare Verschattung durch mögliche künftige Baukörper einen maßgeblichen Gesichtspunkt ihrer Einwendungen darstellt. Vielmehr befürchtet unsere Mandantschaft überdies ganz allgemein einen Entzug von Belichtung, der einem unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht nicht gleichzustellen ist. Neben einer unmittelbaren Verschattungswirkung, die sich aus den südlich des Grundstücks unserer Mandantschaft positionierten, möglichen Baukörpern ergeben kann, spielt gerade eine unzureichende Belichtung, die gleichermaßen aus einer bebauungsplankonformen Bebauung resultieren kann, eine große Rolle. Die Belichtungssituation auf dem Grundstück unserer Mandantschaft ist aufgrund der sehr starken Hanglage südlich des Grundstücks unserer Mandantschaft bereits äußerst stark eingeschränkt. Diese Vorbelastung wäre bei der Abwägung der belichtungstechnischen Belange unserer Mandantschaft zu berücksichtigen, was bisher ganz offensichtlich nicht geschehen ist. Noch nicht einmal eine Ermittlung dieser bereits bestehenden Verschattung hat bisher stattgefunden.

Gerade die insoweit erstellte Verschattungsstudie ist gänzlich unzureichend, um einen unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht, geschweige denn den bebauungsplanbedingten Entzug von Belichtung darzustellen bzw. das bisherige Abwägungsergebnis zu tragen.

So geht die Belichtungsstudie von einer konkreten Gebäudeplanung in den hier festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Punktbaukörper aus. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass der Bebauungsplan auch eine gänzlich andere Bebauung, z.B. riegelartig südlich des Grundstücks unserer Mandantschaft mit einer erheblichen Höhenentwicklung von rund 16 bis 17 m und ohne Längenbegrenzung zulässt. Die Verschattungsstudie müsste daher eine derartige maximale Bebauung zu Lasten unserer Mandantschaft im Sinne eines worst case Szenarios berücksichtigen. Dies tut die Belichtungsstudie offensichtlich nicht.

Überdies müsste die Belichtungsstudie jeweils einen kompletten Tagesgang stundengenau darstellen, was die vorliegende Belichtungsstudie ebenfalls nicht leistet.

Hinsichtlich der belichtungstechnischen Belange dürfen wir ergänzend auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 31.01.2013 (1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris) verweisen. Gerade die hier bereits durch das hängige Gelände südlich des Grundstücks unserer Mandantschaft vorbelastete Belichtungssituation wäre daher in die Abwägung einzustellen. Erforderlich hierfür wäre eine entsprechend qualifizierte Belichtungsstudie, die bisher nicht vorliegt.

### 3.2.

Eng mit dem Belang der ausreichenden Belichtung verbunden ist das Interesse unserer Mandantschaft, von einer riegelartigen unterdrückenden Bebauung verschont zu bleiben.

Eine derartige Bebauung lässt der hiesige Bebauungsplan gerade zu. Hier ist aufgrund der gewählten Festsetzungen die Realisierung von Baukörpern in unmittelbarer Nähe des Grundstücks unserer Mandantschaft mit einer nicht begrenzten Längenausdehnung und einer ganz erheblichen Höhenentwicklung im Bereich von 16 bis 17 m denkbar. Eine derartige Bebauung wäre erdrückend, riegelartig und rücksichtslos. Auch die im Rahmen des Begründungstextes angeführte Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben ändert hieran nichts. Zu berücksichtigen ist insoweit die hängige Situation auf den künftigen Baugrundstücken im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, welche eine gegenüber der abstandsflächenrechtlichen Einstufung maßgebliche Sondersituation für das Grundstück unserer Mandantschaft darstellt und eine rein abstandsflächenrechtliche Betrachtung ausschließt.

Auf die künftigen Einblickmöglichkeiten auf das Grundstück unserer Mandantschaft wurde ebenfalls bereits durch unsere Mandantschaft hingewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass unsere Mandantschaft im Vertrauen auf entsprechende Aussage des Planungsamts der Stadt Wetzlar eine Grundrissorientierung des Gebäudes in Richtung Süden mit entsprechenden Fenster- und Glasflächen vorgenommen hat. Die bisherige Planung nimmt auf diese architektonische Ausrichtung des Wohngebäudes keinerlei Rücksicht und ist daher für unsere Mandantschaft wegen erheblicher Einblickmöglichkeiten unzumutbar.

### 3.3.

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin die Befürchtungen unserer Mandanten, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für das Grundstück unserer Mandantschaft und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt gerade der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus dem künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schalleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für das Grundstück unserer Mandantschaft würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erfolgt wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

3.4.

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechend Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

3.5.

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung gerade für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls – auch – sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größerer Anforderungen zu stellen. Soweit – wie vorliegend naheliegend – auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies

im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkplatzflächen zugrunde zu legen.

### 3.6.

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet unserer Mandantschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltung im Wohngebiet um das Grundstück unserer Mandantschaft parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld des Grundstücks unserer Mandantschaft führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um das Grundstück unserer Mandantschaft kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießler Weg zu öffnen, sprechen sich unsere Mandanten entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung des Wohngebiets unserer Mandantschaft bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen unsere Mandanten ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

5

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Nov. 2019		71
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Umsatz

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar  
Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2  
Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Anwesens Barbara-Lüdemann-Str. 4, 35578 Wetzlar, in dem wir selbst wohnen.

Wir geben hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung (Auslegungszeitraum vom 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindliche Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiet seien in einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ situiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezugs genommen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im

Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtnunwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für uns äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5.

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

3.1.

Zunächst hatten wir bereits in den bisherigen Auslegungsverfahren stets darauf hingewiesen. wir befürchten eine unzumutbare Verschattung unseres Grundstücks. Dem wurde zwar durch eine gewisse Höhenkorrektur Rechnung getragen. Diese reicht jedoch bei weitem nicht aus, um zumutbare Zustände auf unserem Grundstück auch nach Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang dürfen wir zunächst vorbemerkend darauf hinweisen, dass als abwägungserheblicher Belang für uns nicht lediglich eine unmittelbare Verschattung durch mögliche künftige Baukörper einen maßgeblichen Gesichtspunkt unserer Einwendung darstellt. Vielmehr befürchten wir überdies ganz allgemein einen Entzug von Belichtung, der einem unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht nicht gleichzustellen ist. Neben einer unmittelbaren Verschattungswirkung, die sich aus den südlich unseres Grundstücks positionierten, möglichen Baukörpern ergeben kann, spielt gerade eine unzureichende Belichtung, die gleichermaßen aus einer bebauungsplankonformen Bebauung resultieren kann, eine große Rolle. Die Belichtungssituation auf unserem Grundstück ist aufgrund der sehr starken Hanglage südlich unseres Grundstücks bereits äußerst stark eingeschränkt. Diese Vorbelastung wäre bei der Abwägung unserer belichtungstechnischen Belange zu

berücksichtigen, was bisher ganz offensichtlich nicht geschehen ist. Noch nicht einmal eine Ermittlung dieser Verschattung hat bisher stattgefunden.

Gerade die insoweit erstellte Verschattungsstudie ist gänzlich unzureichend, um einen unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht, geschweige denn den bebauungsplanbedingten Entzug von Belichtung darzustellen bzw. das bisherige Abwägungsergebnis zu tragen.

So geht die Belichtungsstudie von einer konkreten Gebäudeplanung in den hier festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Punktbaukörper aus. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass der Bebauungsplan auch eine gänzlich andere Bebauung, z.B. riegelartig südlich unseres Grundstücks mit einer erheblichen Höhenentwicklung von rd. 16 bis 17 m und ohne Längenbegrenzung zulässt. Die Verschattungsstudie müsste daher eine derartige maximale Bebauung zu unseren Lasten im Sinne eines worst case Szenarios berücksichtigen. Dies tut die Belichtungsstudie offensichtlich nicht.

Überdies müsste die Belichtungsstudie jeweils einen kompletten Tagesgang stundengenau darstellen, was die vorliegende Belichtungsstudie ebenfalls nicht leistet

Hinsichtlich der belichtungstechnischen Belange dürfen wir ergänzend auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 31.01.2013 (1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris) verweisen. Gerade die hier bereits durch das stark hängige Gelände südlich unseres Grundstücks vorbelastete Belichtungssituation wäre daher in die Abwägung einzustellen. Erforderlich hierfür wäre eine entsprechend qualifizierte Belichtungsstudie, die bisher nicht vorliegt.

### 3.2.

Eng mit dem Belang der ausreichenden Belichtung verbunden ist unser Interesse, von einer riegelartigen und erdrückenden Bebauung verschont zu bleiben.

Eine derartige Bebauung lässt der hiesige Bebauungsplan gerade zu. Hier ist aufgrund der gewählten Festsetzungen die Realisierung von Baukörpern in unmittelbarer Nähe unseres Grundstücks mit einer nicht begrenzten Längenausdehnung und einer ganz erheblichen Höhenentwicklung im Bereich von 16 bis 17 m denkbar. Eine derartige Bebauung wäre erdrückend, riegelartig und rücksichtslos. Auch die im Rahmen des Begründungstextes angeführte Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben ändert hieran nichts. Zu berücksichtigen ist insoweit die hängige Situation auf den künftigen Baugrundstücken im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, welche eine gegenüber der abstandsflächenrechtlichen Einstufung maßgebliche Sondersituation für unser Grundstück darstellt und eine rein abstandsflächenrechtliche Betrachtung ausschließt.

Auf die künftigen Einblickmöglichkeiten auf unser Grundstück wurde ebenfalls bereits durch uns hingewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wir im Vertrauen auf entsprechende Aussagen des Planungsamts der Stadt Wetzlar eine Grundrissorientierung des Gebäudes in Richtung Süden mit entsprechenden Fenster- und Glasflächen vorgenommen hat. Die bisherige Planung nimmt auf diese architektonische Ausrichtung des Wohngebäudes keinerlei Rücksicht und ist daher für uns wegen erheblicher Einblickmöglichkeiten unzumutbar.

### 3.3

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schalleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für unser Grundstück würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

#### 3.4.

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechenden Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

#### 3.5.

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wären an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.

3.6.

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet unserer Mandantschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld unseres Grundstücks führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um unser Grundstück kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießler Weg zu öffnen, sprechen wir uns entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

6

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Nov. 2019		1
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Handst. a

### **Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Anwesens Elsie-Kühn-Leitz-Str. 5, 35578 Wetzlar in dem wir selbst wohnen.

Wir geben hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“ (Auslegungszeitraum von 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab.

Dabei nehmen wir Bezug auf die von Rechtsanwalt Fabian Gerstner (Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek) verfasste Stellungnahme zum Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindliche Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiet seien in einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ situiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug genommen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtnichtigkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für uns äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

#### 2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

#### 2.5.

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

#### 3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere persönliche Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

##### 3.1.

Zunächst hatten wir bereits in den bisherigen Auslegungsverfahren darauf hingewiesen, dass wir eine unzumutbare Verschattung unseres Grundstücks und unserer Haustechnik, die für eine nachhaltige Energiegewinnung geplant ist, befürchten. Dem wurde zwar durch eine gewisse Höhenkorrektur Rechnung getragen. Diese reicht jedoch bei weitem nicht aus, um zumutbare Zustände auf unserem Grundstück auch nach Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten.

Wir befürchten einen Entzug von Belichtung durch die geplanten Baumaßnahmen.

Dabei ist auch die bereits bestehende Vorbelastung durch Hanglage bei der Abwägung unserer belichtungstechnischen Belange zu berücksichtigen, was bisher ganz offensichtlich nicht geschehen ist. Noch nicht einmal eine Ermittlung dieser Verschattung hat bisher stattgefunden.

Gerade die insoweit erstellte Verschattungsstudie ist gänzlich unzureichend, um einen unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht, geschweige denn den bebauungsplanbedingten Entzug von Belichtung darzustellen bzw. das bisherige Abwägungsergebnis zu tragen.

So geht die Belichtungsstudie von einer konkreten Gebäudeplanung in den hier festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Punktbaukörper aus. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass der Bebauungsplan auch eine gänzlich andere Bebauung, z.B. riegelartig südlich unseres Grundstücks mit einer erheblichen Höhenentwicklung von rd. 18 m und ohne Längenbegrenzung zulässt. Die Verschattungsstudie müsste daher eine derartige maximale Bebauung zu unseren Lasten im Sinne eines worst case Szenarios berücksichtigen. Dies tut die Belichtungsstudie offensichtlich nicht.

Überdies müsste die Belichtungsstudie jeweils einen kompletten Tagesgang stundengenau darstellen, was die vorliegende Belichtungsstudie ebenfalls nicht leistet.

Hinsichtlich der belichtungstechnischen Belange dürfen wir ergänzend auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 31.01.2013 (1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris) verweisen. Gerade die hier bereits durch das stark hängige Gelände südlich unseres Grundstücks vorbelastete Belichtungssituation wäre daher in die Abwägung einzustellen. Erforderlich hierfür wäre eine entsprechend qualifizierte Belichtungsstudie, die bisher nicht vorliegt.

### 3.2.

Eng mit dem Belang der ausreichenden Belichtung verbunden ist unser Interesse, von einer riegelartigen und/oder erdrückenden Bebauung verschont zu bleiben.

Eine derartige Bebauung lässt der hiesige Bebauungsplan gerade zu. Hier ist aufgrund der gewählten Festsetzungen die Realisierung von Baukörpern in unmittelbarer Nähe unseres Grundstücks mit einer nicht begrenzten Längenausdehnung und einer ganz erheblichen Höhenentwicklung im Bereich von rd. 18 m denkbar. **Eine derartige Bebauung wäre erdrückend, riegelartig und rücksichtslos.** Auch die im Rahmen des Begründungstextes angeführte Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben ändert hieran nichts. Zu berücksichtigen ist insoweit die hängige Situation auf den künftigen Baugrundstücken im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, welche eine gegenüber der abstandsflächenrechtlichen Einstufung maßgebliche Sondersituation für unser Grundstück darstellt und eine rein abstandsflächenrechtliche Betrachtung ausschließt.

Auf die künftigen Einblickmöglichkeiten auf unser Grundstück wurde ebenfalls bereits durch uns hingewiesen. Wir haben unsere Fenster und den Garten so ausgerichtet, dass wir vor zu vielen Einblicken geschützt sind. Die bisherige Planung nimmt auf unsere Privatsphäre keinerlei Rücksicht und ist daher für uns wegen erheblicher Einblickmöglichkeiten unzumutbar.

### 3.3

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schallleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für unser Grundstück würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

#### 3.4.

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechenden Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

#### 3.5.

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der

**Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.**

**So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.**

### **3.6.**

**Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.**

**Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.**

**Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen unserem Wohngebiet und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld unseres Grundstücks führen.**

**In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um unser Grundstück kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.**

**Durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen im Plangebiet ist auch ein Verkehrskonzept zur Sicherstellung der Zu- und Abfahrt aus dem vorhandenen Wohngebiet in Notfallsituationen, wie z.B. bei zeitkritischen Notfällen oder bei Rückstau durch Verkehrsunfälle, nicht ausreichend berücksichtigt.**

**Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann.**

**Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießer Weg für die allgemeine Öffentlichkeit zu öffnen, wäre ein extremes Verkehrsaufkommen zu befürchten. Das wäre für uns nicht akzeptabel.**

**So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße**

als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

3.7.

Ein für uns wichtiger Punkt ist die Sicherstellung der uneingeschränkten Unversehrtheit unseres Eigentums durch die Stadt Wetzlar in Bezug auf mögliche Schäden, die durch die Erschließung Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Str. ergehen könnten. Wie wirkt sich die Bebauung auf das Erdreich aus (das Baugebiet Rasselberg liegt ja in einer Senke, z.T. im Bergsenkungsgebiet)? Zudem besteht bei einer solchen Erschließung immer das Risiko möglicher Blindgänger, die trotz Analyse über den Kampfmittelräumdienst nicht gefunden werden. Wer käme bei einem worst-case-Szenario für mögliche Schäden auf. Hierzu hätten wir gerne eine eindeutige Aussage zu einer möglichen Schadensregulierung durch die Stadt Wetzlar.

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Wetzlar, den 03.11.2019

Mit freundlichen Grüßen

7

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Nov. 2019		yr
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Umdelta

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar  
Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2  
Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Anwesens Hildegard-Ferber-Str. 4 , 35578 Wetzlar, in dem wir selbst wohnen.

Wir geben hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung (Auslegungszeitraum vorn 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindliche Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiet seien in einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ situiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug genommen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im

Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtunwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für uns äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5.

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

3.1.

Zunächst hatten wir bereits in den bisherigen Auslegungsverfahren stets darauf hingewiesen, wir befürchten eine unzumutbare Verschattung unseres Grundstücks. Dem wurde zwar durch eine gewisse Höhenkorrektur Rechnung getragen. Diese reicht jedoch bei weitem nicht aus, um zumutbare Zustände auf unserem Grundstück auch nach Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang dürfen wir zunächst vorbemerkend darauf hinweisen, dass als abwägungserheblicher Belang für uns nicht lediglich eine unmittelbare Verschattung durch mögliche künftige Baukörper einen maßgeblichen Gesichtspunkt unserer Einwendung darstellt. Vielmehr befürchten wir überdies ganz allgemein einen Entzug von Belichtung, der einem unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht nicht gleichzustellen ist. Neben einer unmittelbaren Verschattungswirkung, die sich aus den südlich unseres Grundstücks positionierten, möglichen Baukörpern ergeben kann, spielt gerade eine unzureichende Belichtung, die gleichermaßen aus einer bebauungsplankonformen Bebauung resultieren kann, eine große Rolle. Die Belichtungssituation auf unserem Grundstück ist aufgrund der sehr starken Hanglage südlich unseres Grundstücks bereits äußerst stark eingeschränkt. Diese Vorbelastung wäre bei der Abwägung unserer belichtungstechnischen Belange zu

berücksichtigen, was bisher ganz offensichtlich nicht geschehen ist. Noch nicht einmal eine Ermittlung dieser Verschattung hat bisher stattgefunden.

Gerade die insoweit erstellte Verschattungsstudie ist gänzlich unzureichend, um einen unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht, geschweige denn den bebauungsplanbedingten Entzug von Belichtung darzustellen bzw. das bisherige Abwägungsergebnis zu tragen.

So geht die Belichtungsstudie von einer konkreten Gebäudeplanung in den hier festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Punktbaukörper aus. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass der Bebauungsplan auch eine gänzlich andere Bebauung, z.B. riegelartig südlich unseres Grundstücks mit einer erheblichen Höhenentwicklung von rd. 16 bis 17 m und ohne Längenbegrenzung zulässt. Die Verschattungsstudie müsste daher eine derartige maximale Bebauung zu unseren Lasten im Sinne eines worst case Szenarios berücksichtigen. Dies tut die Belichtungsstudie offensichtlich nicht.

Überdies müsste die Belichtungsstudie jeweils einen kompletten Tagesgang stundengenau darstellen, was die vorliegende Belichtungsstudie ebenfalls nicht leistet

Hinsichtlich der belichtungstechnischen Belange dürfen wir ergänzend auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 31.01.2013 (1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris) verweisen. Gerade die hier bereits durch das stark hängige Gelände südlich unseres Grundstücks vorbelastete Belichtungssituation wäre daher in die Abwägung einzustellen. Erforderlich hierfür wäre eine entsprechend qualifizierte Belichtungsstudie, die bisher nicht vorliegt.

### 3.2.

Eng mit dem Belang der ausreichenden Belichtung verbunden ist unser Interesse, von einer riegelartigen und erdrückenden Bebauung verschont zu bleiben.

Eine derartige Bebauung lässt der hiesige Bebauungsplan gerade zu. Hier ist aufgrund der gewählten Festsetzungen die Realisierung von Baukörpern in unmittelbarer Nähe unseres Grundstücks mit einer nicht begrenzten Längenausdehnung und einer ganz erheblichen Höhenentwicklung im Bereich von 16 bis 17 m denkbar. Eine derartige Bebauung wäre erdrückend, riegelartig und rücksichtslos. Auch die im Rahmen des Begründungstextes angeführte Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben ändert hieran nichts. Zu berücksichtigen ist insoweit die hängige Situation auf den künftigen Baugrundstücken im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, welche eine gegenüber der abstandsflächenrechtlichen Einstufung maßgebliche Sondersituation für unser Grundstück darstellt und eine rein abstandsflächenrechtliche Betrachtung ausschließt.

Auf die künftigen Einblickmöglichkeiten auf unser Grundstück wurde ebenfalls bereits durch uns hingewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wir im Vertrauen auf entsprechende Aussagen des Planungsamts der Stadt Wetzlar eine Grundrissorientierung des Gebäudes in Richtung Süden mit entsprechenden Fenster- und Glasflächen vorgenommen hat. Die bisherige Planung nimmt auf diese architektonische Ausrichtung des Wohngebäudes keinerlei Rücksicht und ist daher für uns wegen erheblicher Einblickmöglichkeiten unzumutbar.

### 3.3

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schalleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für unser Grundstück würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

#### 3.4.

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechenden Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

#### 3.5.

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.

3.6.

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld unseres Grundstücks führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um unser Grundstück kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießer Weg zu öffnen, sprechen wir uns entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

8

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Nov. 2019		1
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2 ✓	S3
S4	S5	ibudsta

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar  
Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2  
Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Anwesens Lina-Muders-Straße 9 , 35578 Wetzlar, in dem wir selbst wohnen.

Wir geben hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung  
(Auslegungszeitraum vorn 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung  
sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindlichen Ziele  
der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiet seien in  
einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“  
sitiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu  
einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der  
Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der  
klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug  
genommen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und  
Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere  
Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine  
besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt  
an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche  
es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer  
Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im

MAA

Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtunwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für uns äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5.

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsгарantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

3.1.

Zunächst hatten wir bereits in den bisherigen Auslegungsverfahren stets darauf hingewiesen. wir befürchten eine unzumutbare Verschattung unseres Grundstücks. Dem wurde zwar durch eine gewisse Höhenkorrektur Rechnung getragen. Diese reicht jedoch bei weitem nicht aus, um zumutbare Zustände auf unserem Grundstück auch nach Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten.

Gerade die insoweit erstellte Verschattungsstudie ist gänzlich unzureichend, um einen unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht, geschweige denn den bebauungsplanbedingten Entzug von Belichtung darzustellen bzw. das bisherige Abwägungsergebnis zu tragen.

So geht die Belichtungsstudie von einer konkreten Gebäudeplanung in den hier festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Punktbaukörper aus. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass der Bebauungsplan auch eine gänzlich andere Bebauung, z.B. riegelartig südlich unseres Grundstücks mit einer erheblichen Höhenentwicklung von rd. 16 bis 17 m und ohne Längenbegrenzung zulässt. Die Verschattungsstudie müsste daher eine derartige maximale Bebauung zu unseren Lasten im Sinne eines worst case Szenarios berücksichtigen. Dies tut die Belichtungsstudie offensichtlich nicht.

Überdies müsste die Belichtungsstudie jeweils einen kompletten Tagesgang stundengenau darstellen, was die vorliegende Belichtungsstudie ebenfalls nicht leistet

Hinsichtlich der belichtungstechnischen Belange dürfen wir ergänzend auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 31.01.2013 (1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris) verweisen. Gerade die hier bereits durch das stark hängige Gelände südlich unseres Grundstücks vorbelastete Belichtungssituation wäre daher in die Abwägung einzustellen. Erforderlich hierfür wäre eine entsprechend qualifizierte Belichtungsstudie, die bisher nicht vorliegt.

Vor der Kaufentscheidung wurde uns von Seiten der Stadt gesagt, dass wir die geplante Schule von unserem Haus aus nicht sehen würden. Davon ist der aktuelle Bauplan weit entfernt. Wir haben sogar aufgrund der bisher vorliegenden unzureichenden Simulationen mit einer Verschattung unseres Grundstücks durch die Schulgebäude zu rechnen.

### 3.2.

Eng mit dem Belang der ausreichenden Belichtung verbunden ist unser Interesse, von einer riegelartigen und erdrückenden Bebauung verschont zu bleiben.

Eine derartige Bebauung lässt der hiesige Bebauungsplan gerade zu. Hier ist aufgrund der gewählten Festsetzungen die Realisierung von Baukörpern in unmittelbarer Nähe unseres Grundstücks mit einer nicht begrenzten Längenausdehnung und einer ganz erheblichen Höhenentwicklung im Bereich von 16 bis 17 m denkbar. Eine derartige Bebauung wäre erdrückend, riegelartig und rücksichtslos. Auch die im Rahmen des Begründungstextes angeführte Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben ändert hieran nichts. Zu berücksichtigen ist insoweit die hängige Situation auf den künftigen Baugrundstücken im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, welche eine gegenüber der abstandsflächenrechtlichen Einstufung maßgebliche Sondersituation für unser Grundstück darstellt und eine rein abstandsflächenrechtliche Betrachtung ausschließt.

Auf die künftigen Einblickmöglichkeiten auf unser Grundstück wurde ebenfalls bereits durch uns hingewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wir im Vertrauen auf entsprechende Aussagen des Planungsamts der Stadt Wetzlar eine Grundrissorientierung des Gebäudes in Richtung Süden mit entsprechenden Fenster- und Glasflächen vorgenommen hat. Die bisherige Planung nimmt auf diese architektonische Ausrichtung des Wohngebäudes keinerlei Rücksicht und ist daher für uns wegen erheblicher Einblickmöglichkeiten unzumutbar.

### 3.3

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schalleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für unser Grundstück würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

#### 3.4.

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechenden Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

#### 3.5.

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.

#### 3.6.

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet unserer Mandantschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld unseres Grundstücks führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um unser Grundstück kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

Im Fußgänger- und Fahrradverkehr von der Spilburg ins und durch das Baugebiet Rasselberg wird häufig ein sehr steiler Trampelpfad neben dem Stromhäuschen am Ende der Lina-Muders-Straße frequentiert, obwohl ein Stück westlich ein regulärer Fußweg ins Baugebiet existiert. Auf dem Trampelpfad hat es schon mehrfach Stürze gegeben und der Hang wird durch den Verkehr erodiert. Kinder die am Ende der Lina-Muders-Straße in der Nähe des Stromhäuschens spielen, sind durch Mountainbiker, welche diese Abfahrt regelmäßig in hohem Tempo nutzen, nicht zu sehen und können diese nicht sehen, so dass ein erhebliches Gefährdungspotential besteht. Es ist zu erwarten, dass hier nach den vorliegenden Planungen in Zukunft ein weitaus stärkerer Fußgänger- und Radfahrerverkehr zwischen dem Wetzlarer Zentrumsbereich sowie den im Norden und Westen gelegenen Stadtteilen und dem Plangebiet erfolgt. Die jetzt schon in unseren Augen unhaltbare Situation würde sich durch eine massive Zunahme des Durchgangsverkehrs noch erheblich verschärfen. Bei einer Ausgestaltung der Lina-Muders-Straße als Straße mit Durchgangsverkehr für Fußgänger und Radfahrer hätte eine andere Planung erfolgen müssen. Hier ist im Sinne der Sicherheit aller Beteiligten und der Gestaltung des Baugebiets Rasselberg eine Lösung zu finden.

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießer Weg zu öffnen, sprechen wir uns entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

9

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar  
Bauamt

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Nov. 2019		K
Vorzimmer	Haushalt Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Undst. et

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar  
Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2  
Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Mieterin des Anwesens Am Rasselberg 25 , 35578 Wetzlar, in dem ich selbst wohne.

Ich begehiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung  
(Auslegungszeitraum vorn 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung  
sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindlichen Ziele  
der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiet seien in  
einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“  
sitiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu  
einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der  
Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der  
klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug  
genommen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und  
Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere  
Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine  
besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt  
an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche  
es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer  
Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im

Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtunwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für uns äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5.

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

### 3.1 Lärm

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schallleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für unser Grundstück würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

Eine Verkehrsplanung mit realistischen

### 3.2

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechenden Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

**Hiermit weisen wir Sie darauf hin, dass sich im Planungsgebiet streng geschützte Tierarten dauerhaft aufhalten: Molche, Feuersalamander, Erdkröten, Baunkehlchen, Grünspecht, Buntspecht, Fledermäuse. Das Planungsgebiet und das Watzewäldchen sind ökologisch eine Einheit, ein Grüngürtel. Es ist dringend ein weiteres Artenschutzgutachten einzuholen, dieses muss im Frühjahr, also zur Brutzeit der Vögel und Fledermäuse erfolgen und nicht im Herbst oder Winter, da viele im Planungsgebiet befindliche Tiere Winterschlaf halten (Amphibien, Fledermäuse)**

### 3.3

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.

**Im Kreistag (Bericht in WNZ vom 2.11.2019) wurde mitgeteilt, dass eine 3 Felder Halle geplant ist, die auch von Vereinen (HSG, RSV) genutzt werden soll. Dieses Verkehrsaufkommen ist in Ihren Planungen überhaupt nicht berücksichtigt!**

3.4.

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet unserer Mandantschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld unseres Grundstücks führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um unser Grundstück kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

**Nicht nachvollziehbar ist, dass Lehrkräfte und Angestellte der Heuss Schule, die ein Landesticket besitzen und kostenlos Bus und Bahn fahren können- auf dem Schulgelände die kostenlose Parkplätze angeboten bekommen (WNZ vom 2.11.2019) und Schülerinnen und Schüler, die von Eltern alimentiert werden, Parkplätze in einem Parkhaus eines privaten Investors anmieten sollen. Da zu erwarten ist, dass mittellose Schüler/innen eben keine Parkplätze anmieten- ist es Sache des Schulträgers ein Verkehrs Chaos, welches im Wohnumfeld der Goetheschule jahrelang zu beobachten war- zu verhindern.**

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießberg Weg zu öffnen, sprechen wir uns entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

**Wir beantragen, dass in jedem Falle die Schule eingezäunt wird und nur durch einen Haupteingang und eventuelle Nebeneingang aus Richtung Sportparkstraße zu betreten ist. Es darf keine fußläufige Verbindung eines Schuleinganges in Richtung Rasselberg und Brückenborn geben! Es darf kein Durchfahrtsverkehr zwischen dem neu geplanten Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohngebieten geben.**

### **3.5**

**Die Entwässerung des Schmutzwassers in Richtung der Kanalisation an Rasselberg und Brückenborn kann zu erheblichen Problemen bei Starkregen mit Hochwasserlagen führen, die entsprechenden Planungen müssen offen gelegt werden.**

### **3.6**

**Wir beanstanden das beschleunigte Verfahren (P.13. Baugesetz) und werden eine Prüfung bei der Obersten Baubehörde beim RP Gießen beantragen.**

### **3.7**

**Die Verkäufe und Besitzverhältnisse der Grundstücke müssen offen gelegt werden. Man hört, dass ein bestimmter Investor (Firma Weimer, Inhaber: Martin Bender) auch hier erneut-ohne öffentliche Ausschreibung beim bereits erfolgten Kauf von Grundstücken von der Stadt Wetzlar – zum Zuge gekommen ist. Warum Firma Weimer?)**

### **3.8**

**Es fehlt eine öffentliche Einladung und Information über das Bauvorhaben für alle Anlieger aus den umliegenden Wohn- und Gewerbegebieten.**

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

10

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Nov. 2019		7
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Umschl.

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar  
Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2  
Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Mieterin der Anwesens Hildegard-Ferber-Strasse 3 , 35578 Wetzlar, in dem ich eine Praxis für Psychiatrie und Psychotherapie betreibe.

Ich gebe hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung (Auslegungszeitraum von 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindlichen Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiet seien in einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ situiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug genommen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im

Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Ich möchte insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtnunwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für mich äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5.

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

3.1.

Zunächst hatten wir, mein Vermieter Sebastian Post, Yvonne Mandt und ich bereits in den bisherigen Auslegungsverfahren stets darauf hingewiesen. Wir befürchten eine unzumutbare Verschattung unseres Grundstücks. Dem wurde zwar durch eine gewisse Höhenkorrektur Rechnung getragen. Diese reicht jedoch bei weitem nicht aus, um zumutbare Zustände auf unserem Grundstück auch nach Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang dürfen wir zunächst vorbemerkend darauf hinweisen, dass als abwägungserheblicher Belang für uns nicht lediglich eine unmittelbare Verschattung durch mögliche künftige Baukörper einen maßgeblichen Gesichtspunkt unserer Einwendung darstellt. Vielmehr befürchten wir überdies ganz allgemein einen Entzug von Belichtung, der einem unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht nicht gleichzustellen ist. Neben einer unmittelbaren Verschattungswirkung, die sich aus den südlich unseres Grundstücks positionierten, möglichen Baukörpern ergeben kann, spielt gerade eine unzureichende Belichtung, die gleichermaßen aus einer bebauungsplankonformen Bebauung resultieren kann, eine große Rolle. Die Belichtungssituation auf unserem Grundstück ist aufgrund der sehr starken Hanglage südlich unseres Grundstücks bereits äußerst stark eingeschränkt. Diese Vorbelastung wäre bei der Abwägung unserer belichtungstechnischen Belange zu

berücksichtigen, was bisher ganz offensichtlich nicht geschehen ist. Noch nicht einmal eine Ermittlung dieser Verschattung hat bisher stattgefunden.

Gerade die insoweit erstellte Verschattungsstudie ist gänzlich unzureichend, um einen unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht, geschweige denn den bebauungsplanbedingten Entzug von Belichtung darzustellen bzw. das bisherige Abwägungsergebnis zu tragen.

So geht die Belichtungsstudie von einer konkreten Gebäudeplanung in den hier festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Punktbaukörper aus. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass der Bebauungsplan auch eine gänzlich andere Bebauung, z.B. riegelartig südlich unseres Grundstücks mit einer erheblichen Höhenentwicklung von rd. 16 bis 17 m und ohne Längenbegrenzung zulässt. Die Verschattungsstudie müsste daher eine derartige maximale Bebauung zu unseren Lasten im Sinne eines worst case Szenarios berücksichtigen. Dies tut die Belichtungsstudie offensichtlich nicht.

Überdies müsste die Belichtungsstudie jeweils einen kompletten Tagesgang stundengenau darstellen, was die vorliegende Belichtungsstudie ebenfalls nicht leistet

Hinsichtlich der belichtungstechnischen Belange dürfen wir ergänzend auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 31.01.2013 (1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris) verweisen. Gerade die hier bereits durch das stark hängige Gelände südlich unseres Grundstücks vorbelastete Belichtungssituation wäre daher in die Abwägung einzustellen. Erforderlich hierfür wäre eine entsprechend qualifizierte Belichtungsstudie, die bisher nicht vorliegt.

### 3.2.

Eng mit dem Belang der ausreichenden Belichtung verbunden ist unser Interesse, von einer riegelartigen und erdrückenden Bebauung verschont zu bleiben.

Eine derartige Bebauung lässt der hiesige Bebauungsplan gerade zu. Hier ist aufgrund der gewählten Festsetzungen die Realisierung von Baukörpern in unmittelbarer Nähe unseres Grundstücks mit einer nicht begrenzten Längenausdehnung und einer ganz erheblichen Höhenentwicklung im Bereich von 16 bis 17 m denkbar. Eine derartige Bebauung wäre erdrückend, riegelartig und rücksichtslos. Auch die im Rahmen des Begründungstextes angeführte Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben ändert hieran nichts. Zu berücksichtigen ist insoweit die hängige Situation auf den künftigen Baugrundstücken im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, welche eine gegenüber der abstandsflächenrechtlichen Einstufung maßgebliche Sondersituation für unser Grundstück darstellt und eine rein abstandsflächenrechtliche Betrachtung ausschließt.

Auf die künftigen Einblickmöglichkeiten auf unser Grundstück wurde ebenfalls bereits durch uns hingewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wir im Vertrauen auf entsprechende Aussagen des Planungsamts der Stadt Wetzlar eine Grundrissorientierung des Gebäudes in Richtung Süden mit entsprechenden Fenster- und Glasflächen vorgenommen hat. Die bisherige Planung nimmt auf diese architektonische Ausrichtung des Wohngebäudes keinerlei Rücksicht und ist daher für uns wegen erheblicher Einblickmöglichkeiten unzumutbar.

### 3.3

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schallleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für unser Grundstück würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

#### 3.4.

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechenden Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

#### 3.5.

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.

3.6.

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet unserer Mandantschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld unseres Grundstücks führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um unser Grundstück kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießler Weg zu öffnen, sprechen wir uns entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

11

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Nov. 2019		1
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2*	S3
S4	S5	Landesltd

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar  
Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2  
Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Anwesens Barbara-Lüdemann-Straße 11, 35578 Wetzlar, in dem wir selbst wohnen.

Wir geben hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung (Auslegungszeitraum vom 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab.

Wir schließen uns im Wortlaut dieser Stellungnahme den folgenden Ausführungen des Rechtsanwaltes Gerstner/Heuking an:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindliche Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiet seien in einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ situiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug genommen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt

an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtunwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

## 2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

### 2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

### 2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für uns äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

### 2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

### 2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die

Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5.

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsгарantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

3.1.

Zunächst hatten wir bereits in den bisherigen Auslegungsverfahren stets darauf hingewiesen. wir befürchten eine unzumutbare Verschattung unseres Grundstücks. Dem wurde zwar durch eine gewisse Höhenkorrektur Rechnung getragen. Diese reicht jedoch bei weitem nicht aus, um zumutbare Zustände auf unserem Grundstück auch nach Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang dürfen wir zunächst vorbemerkend darauf hinweisen, dass als abwägungserheblicher Belang für uns nicht lediglich eine unmittelbare Verschattung durch mögliche künftige Baukörper einen maßgeblichen Gesichtspunkt unserer Einwendung darstellt. Vielmehr befürchten wir überdies ganz allgemein einen Entzug von Belichtung, der einem unmittelbaren

Entzug von Sonnenlicht nicht gleichzustellen ist. Neben einer unmittelbaren Verschattungswirkung, die sich aus den südlich unseres Grundstücks positionierten, möglichen Baukörpern ergeben kann, spielt gerade eine unzureichende Belichtung, die gleichermaßen aus einer bebauungsplankonformen Bebauung resultieren kann, eine große Rolle. Die Belichtungssituation auf unserem Grundstück ist aufgrund der sehr starken Hanglage südlich unseres Grundstücks bereits äußerst stark eingeschränkt. Diese Vorbelastung wäre bei der Abwägung unserer belichtungstechnischen Belange zu berücksichtigen, was bisher ganz offensichtlich nicht geschehen ist. Noch nicht einmal eine Ermittlung dieser Verschattung hat bisher stattgefunden.

Gerade die insoweit erstellte Verschattungsstudie ist gänzlich unzureichend, um einen unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht, geschweige denn den bebauungsplanbedingten Entzug von Belichtung darzustellen bzw. das bisherige Abwägungsergebnis zu tragen.

So geht die Belichtungsstudie von einer konkreten Gebäudeplanung in den hier festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Punktbaukörper aus. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass der Bebauungsplan auch eine gänzlich andere Bebauung, z.B. riegelartig südlich unseres Grundstücks mit einer erheblichen Höhenentwicklung von rd. 16 bis 17 m und ohne Längenbegrenzung zulässt. Die Verschattungsstudie müsste daher eine derartige maximale Bebauung zu unseren Lasten im Sinne eines worst case Szenarios berücksichtigen. Dies tut die Belichtungsstudie offensichtlich nicht.

Überdies müsste die Belichtungsstudie jeweils einen kompletten Tagesgang stundengenau darstellen, was die vorliegende Belichtungsstudie ebenfalls nicht leistet

Hinsichtlich der belichtungstechnischen Belange dürfen wir ergänzend auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 31.01.2013 (1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris) verweisen. Gerade die hier bereits durch das stark hängige Gelände südlich unseres Grundstücks vorbelastete Belichtungssituation wäre daher in die Abwägung einzustellen. Erforderlich hierfür wäre eine entsprechend qualifizierte Belichtungsstudie, die bisher nicht vorliegt.

### 3.2.

Eng mit dem Belang der ausreichenden Belichtung verbunden ist unser Interesse, von einer riegelartigen und erdrückenden Bebauung verschont zu bleiben.

Eine derartige Bebauung lässt der hiesige Bebauungsplan gerade zu. Hier ist aufgrund der gewählten Festsetzungen die Realisierung von Baukörpern in unmittelbarer Nähe unseres Grundstücks mit einer nicht begrenzten Längenausdehnung und einer ganz erheblichen Höhenentwicklung im Bereich von 16 bis 17 m denkbar. Eine derartige Bebauung wäre erdrückend, riegelartig und rücksichtslos. Auch die im Rahmen des Begründungstextes angeführte Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben ändert hieran nichts. Zu berücksichtigen ist insoweit die hängige Situation auf den künftigen Baugrundstücken im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, welche eine gegenüber der abstandsflächenrechtlichen Einstufung maßgebliche Sondersituation für unser Grundstück darstellt und eine rein abstandsflächenrechtliche Betrachtung ausschließt.

Auf die künftigen Einblickmöglichkeiten auf unser Grundstück wurde ebenfalls bereits durch uns hingewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wir im Vertrauen auf entsprechende Aussagen des Planungsamts der Stadt Wetzlar eine Grundrissorientierung des Gebäudes in Richtung Süden mit entsprechenden Fenster- und Glasflächen vorgenommen hat. Die bisherige Planung nimmt auf diese architektonische Ausrichtung des Wohngebäudes keinerlei Rücksicht und ist daher für uns wegen erheblicher Einblickmöglichkeiten unzumutbar.

### 3.3

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schalleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für unser Grundstück würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

#### 3.4.

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechenden Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

#### 3.5.

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbebebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt

zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.

3.6.

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet unserer Mandantschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld unseres Grundstücks führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um unser Grundstück kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießer Weg zu öffnen, sprechen wir uns entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

12

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EINGL. 04. NOV. 2019		7
Vorzimmer		Haushalt/Verw
S1	S2	S3
S4	S5	Landstra

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar  
Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2  
Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Anwesens Elsie-Kühn-Leitz Strasse 4 , 35578 Wetzlar, in dem wir selbst wohnen.

Wir geben hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung (Auslegungszeitraum vorn 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindliche Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiet seien in einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ situiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug genommen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im

Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtunwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für uns äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5.

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

3.1.

Zunächst hatten wir bereits in den bisherigen Auslegungsverfahren stets darauf hingewiesen. wir befürchten eine unzumutbare Verschattung unseres Grundstücks. Dem wurde zwar durch eine gewisse Höhenkorrektur Rechnung getragen. Diese reicht jedoch bei weitem nicht aus, um zumutbare Zustände auf unserem Grundstück auch nach Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang dürfen wir zunächst vorbemerkend darauf hinweisen, dass als abwägungserheblicher Belang für uns nicht lediglich eine unmittelbare Verschattung durch mögliche künftige Baukörper einen maßgeblichen Gesichtspunkt unserer Einwendung darstellt. Vielmehr befürchten wir überdies ganz allgemein einen Entzug von Belichtung, der einem unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht nicht gleichzustellen ist. Neben einer unmittelbaren Verschattungswirkung, die sich aus den südlich unseres Grundstücks positionierten, möglichen Baukörpern ergeben kann, spielt gerade eine unzureichende Belichtung, die gleichermaßen aus einer bebauungsplankonformen Bebauung resultieren kann, eine große Rolle. Die Belichtungssituation auf unserem Grundstück ist aufgrund der sehr starken Hanglage südlich unseres Grundstücks bereits äußerst stark eingeschränkt. Diese Vorbelastung wäre bei der Abwägung unserer belichtungstechnischen Belange zu

berücksichtigen, was bisher ganz offensichtlich nicht geschehen ist. Noch nicht einmal eine Ermittlung dieser Verschattung hat bisher stattgefunden.

Gerade die insoweit erstellte Verschattungsstudie ist gänzlich unzureichend, um einen unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht, geschweige denn den bebauungsplanbedingten Entzug von Belichtung darzustellen bzw. das bisherige Abwägungsergebnis zu tragen.

So geht die Belichtungsstudie von einer konkreten Gebäudeplanung in den hier festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Punktbaukörper aus. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass der Bebauungsplan auch eine gänzlich andere Bebauung, z.B. riegelartig südlich unseres Grundstücks mit einer erheblichen Höhenentwicklung von rd. 16 bis 17 m und ohne Längenbegrenzung zulässt. Die Verschattungsstudie müsste daher eine derartige maximale Bebauung zu unseren Lasten im Sinne eines worst case Szenarios berücksichtigen. Dies tut die Belichtungsstudie offensichtlich nicht.

Überdies müsste die Belichtungsstudie jeweils einen kompletten Tagesgang stundengenau darstellen, was die vorliegende Belichtungsstudie ebenfalls nicht leistet

Hinsichtlich der belichtungstechnischen Belange dürfen wir ergänzend auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 31.01.2013 (1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris) verweisen. Gerade die hier bereits durch das stark hängige Gelände südlich unseres Grundstücks vorbelastete Belichtungssituation wäre daher in die Abwägung einzustellen. Erforderlich hierfür wäre eine entsprechend qualifizierte Belichtungsstudie, die bisher nicht vorliegt.

### 3.2.

Eng mit dem Belang der ausreichenden Belichtung verbunden ist unser Interesse, von einer riegelartigen und erdrückenden Bebauung verschont zu bleiben.

Eine derartige Bebauung lässt der hiesige Bebauungsplan gerade zu. Hier ist aufgrund der gewählten Festsetzungen die Realisierung von Baukörpern in unmittelbarer Nähe unseres Grundstücks mit einer nicht begrenzten Längenausdehnung und einer ganz erheblichen Höhenentwicklung im Bereich von 16 bis 17 m denkbar. Eine derartige Bebauung wäre erdrückend, riegelartig und rücksichtslos. Auch die im Rahmen des Begründungstextes angeführte Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben ändert hieran nichts. Zu berücksichtigen ist insoweit die hängige Situation auf den künftigen Baugrundstücken im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, welche eine gegenüber der abstandsflächenrechtlichen Einstufung maßgebliche Sondersituation für unser Grundstück darstellt und eine rein abstandsflächenrechtliche Betrachtung ausschließt.

Auf die künftigen Einblickmöglichkeiten auf unser Grundstück wurde ebenfalls bereits durch uns hingewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wir im Vertrauen auf entsprechende Aussagen des Planungsamts der Stadt Wetzlar eine Grundrissorientierung des Gebäudes in Richtung Süden mit entsprechenden Fenster- und Glasflächen vorgenommen hat. Die bisherige Planung nimmt auf diese architektonische Ausrichtung des Wohngebäudes keinerlei Rücksicht und ist daher für uns wegen erheblicher Einblickmöglichkeiten unzumutbar.

### 3.3

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schalleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für unser Grundstück würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

#### 3.4.

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechenden Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

#### 3.5.

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.

3.6.

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet unserer Mandantschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld unseres Grundstücks führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um unser Grundstück kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießer Weg zu öffnen, sprechen wir uns entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

7

3. 11. 20 19

13

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar  
Bauamt

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Nov. 2019		7
Vorzimmer   Haushalt/Verw.		
S1	S2 x	S3
S4	S5	Handl.

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar  
Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Anwesens , 35578 Wetzlar, in dem wir selbst wohnen.

Wir geben hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung (Auslegungszeitraum vorn 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.  
Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindlichen Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiet seien in einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ situiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug genommen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtnunwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für uns äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5.

3

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

### 3.1 Lärm

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet

befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schallleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für unser Grundstück würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

Eine Verkehrsplanung mit realistischen

### 3.2

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechenden Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

**Hiermit weisen wir Sie darauf hin, dass sich im Planungsgebiet streng geschützte Tierarten dauerhaft aufhalten: Molche, Feuersalamander, Erdkröten, Baunkehlchen, Grünspecht, Buntspecht, Fledermäuse. Das Planungsgebiet und das Watzewäldchen sind ökologisch eine Einheit, ein Grüngürtel. Es ist dringend ein weiteres Artenschutzgutachten einzuholen, dieses muss im Frühjahr, also zur Brutzeit der Vögel und Fledermäuse erfolgen und nicht im Herbst oder Winter, da viele im Planungsgebiet befindliche Tiere Winterschlaf halten (Amphibien, Fledermäuse)**

### 3.3

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der

Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.

**Im Kreistag (Bericht in WNZ vom 2.11.2019) wurde mitgeteilt, dass eine 3 Felder Halle geplant ist, die auch von Vereinen (HSG, RSV) genutzt werden soll. Dieses Verkehrsaufkommen ist in Ihren Planungen überhaupt nicht berücksichtigt!**

3.4.

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet unserer Mandantschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld unseres Grundstücks führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um unser Grundstück kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

**Nicht nachvollziehbar ist, dass Lehrkräfte und Angestellte der Heuss Schule , die ein Landesticket besitzen und kostenlos Bus und Bahn fahren können- auf dem Schulgelände die kostenlose Parkplätze angeboten bekommen (WNZ vom 2.11.2019) und Schülerinnen und Schüler, die von Eltern alimentiert werden, Parkplätze in einem Parkhaus eines privaten Investors anmieten sollen. Da zu erwarten ist, dass mittellose Schüler/innen eben keine Parkplätze anmieten- ist es Sache des Schulträgers ein Verkehrs Chaos, welches im Wohnumfeld der Goetheschule jahrelang zu beobachten war- zu verhindern.**

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießler Weg zu öffnen, sprechen wir uns entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-

Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

**Wir beantragen, dass in jedem Falle die Schule eingezäunt wird und nur durch einen Haupteingang und eventuelle Nebeneingang aus Richtung Sportparkstraße zu betreten ist. Es darf keine fußläufige Verbindung eines Schuleinganges in Richtung Rasselberg und Brückenborn geben! Es darf kein Durchfahrtsverkehr zwischen dem neu geplanten Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohngebieten geben.**

**3.5**

Die Entwässerung des Schmutzwassers in Richtung der Kanalisation an Rasselberg und Brückenborn kann zu erheblichen Problemen bei Starkregen mit Hochwasserlagen führen, die entsprechenden Planungen müssen offen gelegt werden.

**3.6**

Wir beanstanden das beschleunigte Verfahren (P.13. Baugesetz) und werden eine Prüfung bei der Obersten Baubehörde beim RP Gießen beantragen.

**3.7**

Die Verkäufe und Besitzverhältnisse der Grundstücke müssen offen gelegt werden. Man hört, dass ein bestimmter Investor (Firma Weimer, Inhaber: Martin Bender) auch hier erneut-ohne öffentliche Ausschreibung beim bereits erfolgten Kauf von Grundstücken von der Stadt Wetzlar – zum Zuge gekommen ist. Warum Firma Weimer?)

**3.8**

Es fehlt eine öffentliche Einladung und Information über das Bauvorhaben für alle Anlieger aus den umliegenden Wohn- und Gewerbegebieten.

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

14

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Nov. 2019		7
Vorzimmer	Hausnat/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Ausl. Stra

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar  
Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2  
Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Anwesens Elsie-Kühn-Leitz Straße 3, 35578 Wetzlar, in dem wir selbst wohnen.

Wir geben hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung (Auslegungszeitraum von 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindliche Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiet seien in einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ situiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug genommen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtnunwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für uns äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5.

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

3.1.

Zunächst hatten wir bereits in den bisherigen Auslegungsverfahren stets darauf hingewiesen, wir befürchten eine unzumutbare Verschattung unseres Grundstücks. Dem wurde zwar durch eine gewisse Höhenkorrektur Rechnung getragen. Diese reicht jedoch bei weitem nicht aus, um zumutbare Zustände auf unserem Grundstück auch nach Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang dürfen wir zunächst vorbemerkend darauf hinweisen, dass als abwägungserheblicher Belang für uns nicht lediglich eine unmittelbare Verschattung durch mögliche künftige Baukörper einen maßgeblichen Gesichtspunkt unserer Einwendung darstellt. Vielmehr befürchten wir überdies ganz allgemein einen Entzug von Belichtung, der einem unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht nicht gleichzustellen ist. Neben einer unmittelbaren Verschattungswirkung, die sich aus den südlich unseres Grundstücks positionierten, möglichen Baukörpern ergeben kann, spielt gerade eine unzureichende Belichtung, die gleichermaßen aus einer bebauungsplankonformen Bebauung resultieren kann, eine große Rolle. Die Belichtungssituation auf unserem Grundstück ist aufgrund der sehr starken Hanglage südlich unseres Grundstücks bereits äußerst stark eingeschränkt.

Diese Vorbelastung wäre bei der Abwägung unserer belichtungstechnischen Belange zu berücksichtigen, was bisher ganz offensichtlich nicht geschehen ist. Noch nicht einmal eine Ermittlung dieser Verschattung hat bisher stattgefunden.

Gerade die insoweit erstellte Verschattungsstudie ist gänzlich unzureichend, um einen unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht, geschweige denn den bebauungsplanbedingten Entzug von Belichtung darzustellen bzw. das bisherige Abwägungsergebnis zu tragen.

So geht die Belichtungsstudie von einer konkreten Gebäudeplanung in den hier festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Punktbaukörper aus. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass der Bebauungsplan auch eine gänzlich andere Bebauung, z.B. riegelartig südlich unseres Grundstücks mit einer erheblichen Höhenentwicklung von rd. 16 bis 17 m und ohne Längenbegrenzung zulässt. Die Verschattungsstudie müsste daher eine derartige maximale Bebauung zu unseren Lasten im Sinne eines worst case Szenarios berücksichtigen. Dies tut die Belichtungsstudie offensichtlich nicht.

Überdies müsste die Belichtungsstudie jeweils einen kompletten Tagesgang stundengenau darstellen, was die vorliegende Belichtungsstudie ebenfalls nicht leistet

Hinsichtlich der belichtungstechnischen Belange dürfen wir ergänzend auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 31.01.2013 (1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris) verweisen. Gerade die hier bereits durch das stark hängige Gelände südlich unseres Grundstücks vorbelastete Belichtungssituation wäre daher in die Abwägung einzustellen. Erforderlich hierfür wäre eine entsprechend qualifizierte Belichtungsstudie, die bisher nicht vorliegt.

### 3.2.

Eng mit dem Belang der ausreichenden Belichtung verbunden ist unser Interesse, von einer riegelartigen und erdrückenden Bebauung verschont zu bleiben.

Eine derartige Bebauung lässt der hiesige Bebauungsplan gerade zu. Hier ist aufgrund der gewählten Festsetzungen die Realisierung von Baukörpern in unmittelbarer Nähe unseres Grundstücks mit einer nicht begrenzten Längenausdehnung und einer ganz erheblichen Höhenentwicklung im Bereich von 16 bis 17 m denkbar. Eine derartige Bebauung wäre erdrückend, riegelartig und rücksichtslos. Auch die im Rahmen des Begründungstextes angeführte Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben ändert hieran nichts. Zu berücksichtigen ist insoweit die hängige Situation auf den künftigen Baugrundstücken im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, welche eine gegenüber der abstandsflächenrechtlichen Einstufung maßgebliche Sondersituation für unser Grundstück darstellt und eine rein abstandsflächenrechtliche Betrachtung ausschließt.

Auf die künftigen Einblickmöglichkeiten auf unser Grundstück wurde ebenfalls bereits durch uns hingewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wir im Vertrauen auf entsprechende Aussagen des Planungsamts der Stadt Wetzlar eine Grundrissorientierung des Gebäudes in Richtung Süden mit entsprechenden Fenster- und Glasflächen vorgenommen hat. Die bisherige Planung nimmt auf diese architektonische Ausrichtung des Wohngebäudes keinerlei Rücksicht und ist daher für uns wegen erheblicher Einblickmöglichkeiten unzumutbar.

### 3.3

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schalleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für unser Grundstück würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

#### 3.4.

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechenden Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

#### 3.5.

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

*Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.*

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.

3.6.

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet unserer Mandantschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld unseres Grundstücks führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem *gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes* angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um unser Grundstück kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießler Weg zu öffnen, sprechen wir uns entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

*Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.*

4.

Im Zuge des geänderten Bebauungsplanes wurde zur Öffentlichkeitsbeteiligung das folgende Gutachten auf der Webseite der Stadt Wetzlar veröffentlicht,

[https://www.wetzlar.de/medien/bindata/lebeninwetzlar/planen\\_bauen\\_wohnen/stadtplanung/bau\\_eitplanung/Bebauungsplan\\_Spilburg/04.2\\_Erhebungen\\_Fledermaeuse\\_B-Plan\\_Spilburg\\_Sportparkstrasse\\_Henri-Duffaut-Strasse\\_02.09.2019.pdf](https://www.wetzlar.de/medien/bindata/lebeninwetzlar/planen_bauen_wohnen/stadtplanung/bau_eitplanung/Bebauungsplan_Spilburg/04.2_Erhebungen_Fledermaeuse_B-Plan_Spilburg_Sportparkstrasse_Henri-Duffaut-Strasse_02.09.2019.pdf)

#### 4.1

Für die dieses Gutachten wurde eine akustische Erfassung der im Planungsgebiet vorkommenden Fledermausarten durchgeführt. Die Auswertung der akustischen Erfassung hat ergeben, dass im Planungsgebiet die sehr seltene und zeitweise komplett in Deutschland verschwundene Mopsfledermaus ansässig ist. Sicherlich ist der unteren und oberen Naturschutzbehörde klar, was dies für das geplante Bauvorhaben im Planungsgebiet bedeutet. Nachfolgend weise ich ausdrücklich auf die besondere Schutzpflicht der Mopsfledermaus hin.

<https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/saeugetiere-fledermaeuse/mopsfledermaus-barbastella-barbastellus/lokale-population-gefaehrdung.html>

#### 4.2

Wir fordern, dass der akustische Erfassungszeitraum über die komplett aktive Zeit der Fledermäuse (April – Oktober) wiederholt wird. Des Weiteren fordern wir, dass aufgrund besonderer Schutzpflicht der Mopsfledermaus die Zwischenquartiere, die Männchenquartiere, Paarungsquartiere und ganz besonders die Wochenstubenquartiere lokalisiert werden. Die Wochenstube der Mopsfledermaus muss rechtlich gesehen aufgespürt werden. Da die Mopsfledermaus einen sehr kleinen Aktionsradius hat, muss man davon ausgehen, dass sich die Wochenstube ebenfalls im Planungsgebiet befindet. Darüber hinaus ist zu prüfen welche, Beeinträchtigung und Störung durch die Baumaßnahme im Planungsgebiet auf den Transferflugverkehr hat.

#### 4.3

Wir fordern außerdem, dass die noch zur aktuellen Bausubstanz der Spilburg gehörende Sporthalle (diese wird im Gutachten ausdrücklich mit Ihrer Bauart als mögliches Quartier für Fledermäuse benannt) mit Sachverständigen / Gutachtern auf mögliche Quartiere zu untersuchen ist!

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des Weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

15

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Nov. 2019		1
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	und

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Anwesens **Elsie-Kühn-Leitz-Straße 2**, 35578 Wetzlar, in dem wir selbst wohnen.

Wir geben hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung (Auslegungszeitraum vom 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindlichen Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiet seien in einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ situiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug genommen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer

Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtunwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes „GEE“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für uns äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5.

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

3.1.

Zunächst hatten wir bereits in den bisherigen Auslegungsverfahren stets darauf hingewiesen, wir befürchten eine unzumutbare Verschattung unseres Grundstücks. Dem wurde zwar durch eine gewisse Höhenkorrektur Rechnung getragen. Diese reicht jedoch bei weitem nicht aus, um zumutbare Zustände auf unserem Grundstück auch nach Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang dürfen wir zunächst vorbemerkend darauf hinweisen, dass als abwägungserheblicher Belang für uns nicht lediglich eine unmittelbare Verschattung durch mögliche künftige Baukörper einen maßgeblichen Gesichtspunkt unserer Einwendung darstellt. Vielmehr befürchten wir überdies ganz allgemein einen Entzug von Belichtung, der einem unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht nicht gleichzustellen ist. Neben einer unmittelbaren Verschattungswirkung, die sich aus den südlich unseres Grundstücks positionierten, möglichen Baukörpern ergeben kann, spielt gerade eine unzureichende Belichtung, die gleichermaßen aus einer bebauungsplankonformen Bebauung resultieren kann, eine große Rolle. Die Belichtungssituation auf unserem Grundstück ist aufgrund der sehr starken Hanglage südlich unseres Grundstücks bereits äußerst stark eingeschränkt. Diese Vorbelastung wäre bei der Abwägung unserer belichtungstechnischen Belange zu berücksichtigen, was bisher ganz offensichtlich nicht geschehen ist. Noch nicht einmal eine Ermittlung dieser Verschattung hat

bisher stattgefunden.

Gerade die insoweit erstellte Verschattungsstudie ist gänzlich unzureichend, um einen unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht, geschweige denn den bebauungsplanbedingten Entzug von Belichtung darzustellen bzw. das bisherige Abwägungsergebnis zu tragen.

So geht die Belichtungsstudie von einer konkreten Gebäudeplanung in den hier festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Punktbaukörper aus. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass der Bebauungsplan auch eine gänzlich andere Bebauung, z.B. riegelartig südlich unseres Grundstücks mit einer erheblichen Höhenentwicklung von rd. 16 bis 17 m und ohne Längenbegrenzung zulässt. Die Verschattungsstudie müsste daher eine derartige maximale Bebauung zu unseren Lasten im Sinne eines worst case Szenarios berücksichtigen. Dies tut die Belichtungsstudie offensichtlich nicht.

Überdies müsste die Belichtungsstudie jeweils einen kompletten Tagesgang stundengenau darstellen, was die vorliegende Belichtungsstudie ebenfalls nicht leistet

Hinsichtlich der belichtungstechnischen Belange dürfen wir ergänzend auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 31.01.2013 (1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris) verweisen. Gerade die hier bereits durch das stark hängige Gelände südlich unseres Grundstücks vorbelastete Belichtungssituation wäre daher in die Abwägung einzustellen. Erforderlich hierfür wäre eine entsprechend qualifizierte Belichtungsstudie, die bisher nicht vorliegt.

### 3.2.

Eng mit dem Belang der ausreichenden Belichtung verbunden ist unser Interesse, von einer riegelartigen und erdrückenden Bebauung verschont zu bleiben.

Eine derartige Bebauung lässt der hiesige Bebauungsplan gerade zu. Hier ist aufgrund der gewählten Festsetzungen die Realisierung von Baukörpern in unmittelbarer Nähe unseres Grundstücks mit einer nicht begrenzten Längenausdehnung und einer ganz erheblichen Höhenentwicklung im Bereich von 16 bis 17 m denkbar. Eine derartige Bebauung wäre erdrückend, riegelartig und rücksichtslos. Auch die im Rahmen des Begründungstextes angeführte Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben ändert hieran nichts. Zu berücksichtigen ist insoweit die hängige Situation auf den künftigen Baugrundstücken im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, welche eine gegenüber der abstandsflächenrechtlichen Einstufung maßgebliche Sondersituation für unser Grundstück darstellt und eine rein abstandsflächenrechtliche Betrachtung ausschließt.

Auf die künftigen Einblickmöglichkeiten auf unser Grundstück wurde ebenfalls bereits durch uns hingewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wir im Vertrauen auf entsprechende Aussagen des Planungsamts der Stadt Wetzlar eine Grundrissorientierung des Gebäudes in Richtung Süden mit entsprechenden Fenster- und Glasflächen vorgenommen hat. Die bisherige Planung nimmt auf diese architektonische Ausrichtung des Wohngebäudes keinerlei Rücksicht und ist daher für uns wegen erheblicher Einblickmöglichkeiten unzumutbar.

### 3.3

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schalleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für unser Grundstück würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

#### 3.4.

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechenden Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

#### 3.5.

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf

die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.

3.6.

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet unserer Mandatschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld unseres Grundstücks führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um unser Grundstück kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießer Weg zu öffnen, sprechen wir uns entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

16

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Nov. 2019		7
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Umsatz

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar  
Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2  
Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Anwesens Hildegard Ferber Straße 5 , 35578 Wetzlar, in dem wir selbst wohnen.

Wir geben hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung (Auslegungszeitraum vorn 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindlichen Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiet seien in einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ situiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezogen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im

Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtnunwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für uns äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5.

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

3.1.

Zunächst hatten wir bereits in den bisherigen Auslegungsverfahren stets darauf hingewiesen. wir befürchten eine unzumutbare Verschattung unseres Grundstücks. Dem wurde zwar durch eine gewisse Höhenkorrektur Rechnung getragen. Diese reicht jedoch bei weitem nicht aus, um zumutbare Zustände auf unserem Grundstück auch nach Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang dürfen wir zunächst vorbemerkend darauf hinweisen, dass als abwägungserheblicher Belang für uns nicht lediglich eine unmittelbare Verschattung durch mögliche künftige Baukörper einen maßgeblichen Gesichtspunkt unserer Einwendung darstellt. Vielmehr befürchten wir überdies ganz allgemein einen Entzug von Belichtung, der einem unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht nicht gleichzustellen ist. Neben einer unmittelbaren Verschattungswirkung, die sich aus den südlich unseres Grundstücks positionierten, möglichen Baukörpern ergeben kann, spielt gerade eine unzureichende Belichtung, die gleichermaßen aus einer bebauungsplankonformen Bebauung resultieren kann, eine große Rolle. Die Belichtungssituation auf unserem Grundstück ist aufgrund der sehr starken Hanglage südlich unseres Grundstücks bereits äußerst stark eingeschränkt. Diese Vorbelastung wäre bei der Abwägung unserer belichtungstechnischen Belange zu

berücksichtigen, was bisher ganz offensichtlich nicht geschehen ist. Noch nicht einmal eine Ermittlung dieser Verschattung hat bisher stattgefunden.

Gerade die insoweit erstellte Verschattungsstudie ist gänzlich unzureichend, um einen unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht, geschweige denn den bebauungsplanbedingten Entzug von Belichtung darzustellen bzw. das bisherige Abwägungsergebnis zu tragen.

So geht die Belichtungsstudie von einer konkreten Gebäudeplanung in den hier festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Punktbaukörper aus. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass der Bebauungsplan auch eine gänzlich andere Bebauung, z.B. riegelartig südlich unseres Grundstücks mit einer erheblichen Höhenentwicklung von rd. 16 bis 17 m und ohne Längenbegrenzung zulässt. Die Verschattungsstudie müsste daher eine derartige maximale Bebauung zu unseren Lasten im Sinne eines worst case Szenarios berücksichtigen. Dies tut die Belichtungsstudie offensichtlich nicht.

Überdies müsste die Belichtungsstudie jeweils einen kompletten Tagesgang stundengenau darstellen, was die vorliegende Belichtungsstudie ebenfalls nicht leistet

Hinsichtlich der belichtungstechnischen Belange dürfen wir ergänzend auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 31.01.2013 (1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris) verweisen. Gerade die hier bereits durch das stark hängige Gelände südlich unseres Grundstücks vorbelastete Belichtungssituation wäre daher in die Abwägung einzustellen. Erforderlich hierfür wäre eine entsprechend qualifizierte Belichtungsstudie, die bisher nicht vorliegt.

### 3.2.

Eng mit dem Belang der ausreichenden Belichtung verbunden ist unser Interesse, von einer riegelartigen und erdrückenden Bebauung verschont zu bleiben.

Eine derartige Bebauung lässt der hiesige Bebauungsplan gerade zu. Hier ist aufgrund der gewählten Festsetzungen die Realisierung von Baukörpern in unmittelbarer Nähe unseres Grundstücks mit einer nicht begrenzten Längenausdehnung und einer ganz erheblichen Höhenentwicklung im Bereich von 16 bis 17 m denkbar. Eine derartige Bebauung wäre erdrückend, riegelartig und rücksichtslos. Auch die im Rahmen des Begründungstextes angeführte Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben ändert hieran nichts. Zu berücksichtigen ist insoweit die hängige Situation auf den künftigen Baugrundstücken im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, welche eine gegenüber der abstandsflächenrechtlichen Einstufung maßgebliche Sondersituation für unser Grundstück darstellt und eine rein abstandsflächenrechtliche Betrachtung ausschließt.

Auf die künftigen Einblickmöglichkeiten auf unser Grundstück wurde ebenfalls bereits durch uns hingewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wir im Vertrauen auf entsprechende Aussagen des Planungsamts der Stadt Wetzlar eine Grundrissorientierung des Gebäudes in Richtung Süden mit entsprechenden Fenster- und Glasflächen vorgenommen hat. Die bisherige Planung nimmt auf diese architektonische Ausrichtung des Wohngebäudes keinerlei Rücksicht und ist daher für uns wegen erheblicher Einblickmöglichkeiten unzumutbar.

### 3.3

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schalleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für unser Grundstück würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

#### 3.4.

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechenden Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

#### 3.5.

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.

3.6.

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet unserer Mandantschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld unseres Grundstücks führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um unser Grundstück kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießer Weg zu öffnen, sprechen wir uns entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

17

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Nov. 2019		
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2	S3
S4	S5	

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar  
Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2  
Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Anwesens Barbara-Lüdemann-Str. 6, 35578 Wetzlar, in dem wir selbst wohnen.

Wir geben hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung (Auslegungszeitraum vom 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindliche Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiet seien in einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ situiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug genommen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtunwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für uns äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5.

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

3.1.

Zunächst hatten wir bereits in den bisherigen Auslegungsverfahren stets darauf hingewiesen. wir befürchten eine unzumutbare Verschattung unseres Grundstücks. Dem wurde zwar durch eine gewisse Höhenkorrektur Rechnung getragen. Diese reicht jedoch bei weitem nicht aus, um zumutbare Zustände auf unserem Grundstück auch nach Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang dürfen wir zunächst vorbemerkend darauf hinweisen, dass als abwägungserheblicher Belang für uns nicht lediglich eine unmittelbare Verschattung durch mögliche künftige Baukörper einen maßgeblichen Gesichtspunkt unserer Einwendung darstellt. Vielmehr befürchten wir überdies ganz allgemein einen Entzug von Belichtung, der einem unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht nicht gleichzustellen ist. Neben einer unmittelbaren Verschattungswirkung, die sich aus den südlich unseres Grundstücks positionierten, möglichen Baukörpern ergeben kann, spielt gerade eine unzureichende Belichtung, die gleichermaßen aus einer bebauungsplankonformen Bebauung resultieren kann, eine große Rolle. Die Belichtungssituation auf unserem Grundstück ist aufgrund der sehr starken Hanglage südlich unseres Grundstücks bereits äußerst stark eingeschränkt.

Diese Vorbelastung wäre bei der Abwägung unserer belichtungstechnischen Belange zu berücksichtigen, was bisher ganz offensichtlich nicht geschehen ist. Noch nicht einmal eine Ermittlung dieser Verschattung hat bisher stattgefunden.

Gerade die insoweit erstellte Verschattungsstudie ist gänzlich unzureichend, um einen unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht, geschweige denn den bebauungsplanbedingten Entzug von Belichtung darzustellen bzw. das bisherige Abwägungsergebnis zu tragen.

So geht die Belichtungsstudie von einer konkreten Gebäudeplanung in den hier festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Punktbaukörper aus. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass der Bebauungsplan auch eine gänzlich andere Bebauung, z.B. riegelartig südlich unseres Grundstücks mit einer erheblichen Höhenentwicklung von rd. 16 bis 17 m und ohne Längenbegrenzung zulässt. Die Verschattungsstudie müsste daher eine derartige maximale Bebauung zu unseren Lasten im Sinne eines worst case Szenarios berücksichtigen. Dies tut die Belichtungsstudie offensichtlich nicht.

Überdies müsste die Belichtungsstudie jeweils einen kompletten Tagesgang stundengenau darstellen, was die vorliegende Belichtungsstudie ebenfalls nicht leistet

Hinsichtlich der belichtungstechnischen Belange dürfen wir ergänzend auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 31.01.2013 (1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris) verweisen. Gerade die hier bereits durch das stark hängige Gelände südlich unseres Grundstücks vorbelastete Belichtungssituation wäre daher in die Abwägung einzustellen. Erforderlich hierfür wäre eine entsprechend qualifizierte Belichtungsstudie, die bisher nicht vorliegt.

### 3.2.

Eng mit dem Belang der ausreichenden Belichtung verbunden ist unser Interesse, von einer riegelartigen und erdrückenden Bebauung verschont zu bleiben.

Eine derartige Bebauung lässt der hiesige Bebauungsplan gerade zu. Hier ist aufgrund der gewählten Festsetzungen die Realisierung von Baukörpern in unmittelbarer Nähe unseres Grundstücks mit einer nicht begrenzten Längenausdehnung und einer ganz erheblichen Höhenentwicklung im Bereich von 16 bis 17 m denkbar. Eine derartige Bebauung wäre erdrückend, riegelartig und rücksichtslos. Auch die im Rahmen des Begründungstextes angeführte Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben ändert hieran nichts. Zu berücksichtigen ist insoweit die hängige Situation auf den künftigen Baugrundstücken im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, welche eine gegenüber der abstandsflächenrechtlichen Einstufung maßgebliche Sondersituation für unser Grundstück darstellt und eine rein abstandsflächenrechtliche Betrachtung ausschließt.

Auf die künftigen Einblickmöglichkeiten auf unser Grundstück wurde ebenfalls bereits durch uns hingewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wir im Vertrauen auf entsprechende Aussagen des Planungsamts der Stadt Wetzlar eine Grundrissorientierung des Gebäudes in Richtung Süden mit entsprechenden Fenster- und Glasflächen vorgenommen hat. Die bisherige Planung nimmt auf diese architektonische Ausrichtung des Wohngebäudes keinerlei Rücksicht und ist daher für uns wegen erheblicher Einblickmöglichkeiten unzumutbar.

### 3.3

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schallleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für unser Grundstück würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

#### 3.4.

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechenden Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

#### 3.5.

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.

### 3.6.

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet unserer Mandantschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld unseres Grundstücks führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um unser Grundstück kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießer Weg zu öffnen, sprechen wir uns entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

18

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Nov. 2019		1
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2 x	S3
S4	S5	Unvollständig

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar  
Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2  
Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Anwesens Elsie-Kühn-Straße 30, 35578 Wetzlar, in dem wir selbst wohnen.

Wir geben hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung  
(Auslegungszeitraum vom 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung  
sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindliche Ziele  
der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiet seien in  
einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“  
sitiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu  
einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der  
Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der  
klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug  
genommen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und  
Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere  
Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine  
besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt  
an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche  
es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer  
Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im  
Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung

von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtnunwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

2.1

So gibt bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets „GEe“ Anlass für erhebliches Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für uns äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

2.4

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

### 3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

#### 3.1

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulinutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schalleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für das Wohngebiet würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

### 3.2

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbegebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.

### 3.3

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen unserem Wohngebiet und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese in unserem Wohngebiet kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießler Weg zu öffnen, sprechen wir uns entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass nicht nur der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, sondern auch Verkehr von der Autobahn in die Stadt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

Wir bitten Sie, die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

19

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Nov. 2019		fk
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2x	S3
S4	S5	Lund>ick

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar  
Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2  
Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Anwesens Elsie-Kühn-Leitz-Straße 16, 35578 Wetzlar, in dem wir selbst wohnen.

Wir geben hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung (Auslegungszeitraum vom 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindliche Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebietes seien in einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ situiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug genommen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtunwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für uns äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die

Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5.

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

3.1.

Zunächst hatten wir bereits in den bisherigen Auslegungsverfahren stets darauf hingewiesen. wir befürchten eine unzumutbare Verschattung unseres Grundstücks. Dem wurde zwar durch eine gewisse Höhenkorrektur Rechnung getragen. Diese reicht jedoch bei weitem nicht aus, um zumutbare Zustände auf unserem Grundstück auch nach Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten.

Gerade die insoweit erstellte Verschattungsstudie ist gänzlich unzureichend, um einen unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht, geschweige denn den bebauungsplanbedingten Entzug von Belichtung darzustellen bzw. das bisherige Abwägungsergebnis zu tragen.

So geht die Belichtungsstudie von einer konkreten Gebäudeplanung in den hier festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Punktbaukörper aus. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass der Bebauungsplan auch eine gänzlich andere Bebauung, z.B. riegelartig mit einer erheblichen Höhenentwicklung und ohne Längenbegrenzung zulässt. Die Verschattungsstudie müsste daher eine derartige maximale Bebauung zu unseren Lasten im Sinne eines worst case Szenarios berücksichtigen. Dies tut die Belichtungsstudie offensichtlich nicht.

Überdies müsste die Belichtungsstudie jeweils einen kompletten Tagesgang stundengenau darstellen, was die vorliegende Belichtungsstudie ebenfalls nicht leistet

Hinsichtlich der belichtungstechnischen Belange dürfen wir ergänzend auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 31.01.2013 (1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris) verweisen. Gerade die hier bereits durch das stark hängige Gelände vorbelastete Belichtungssituation wäre daher in die Abwägung einzustellen. Erforderlich hierfür wäre eine entsprechend qualifizierte Belichtungsstudie, die bisher nicht vorliegt.

### 3.2.

Eng mit dem Belang der ausreichenden Belichtung verbunden ist unser Interesse, von einer riegelartigen und erdrückenden Bebauung verschont zu bleiben.

Eine derartige Bebauung lässt der hiesige Bebauungsplan gerade zu. Hier ist aufgrund der gewählten Festsetzungen die Realisierung von Baukörpern mit einer nicht begrenzten Längenausdehnung und einer ganz erheblichen Höhenentwicklung im Bereich von 16 bis 17 m denkbar. Eine derartige Bebauung wäre erdrückend, riegelartig und rücksichtslos. Auch die im Rahmen des Begründungstextes angeführte Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben ändert hieran nichts. Zu berücksichtigen ist insoweit die hängige Situation auf den künftigen Baugrundstücken im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, welche eine gegenüber der abstandsflächenrechtlichen Einstufung maßgebliche Sondersituation für unser Grundstück darstellt und eine rein abstandsflächenrechtliche Betrachtung ausschließt.

### 3.3

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schallleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für unser Grundstück würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

#### 3.4.

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechenden Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

#### 3.5.

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbebebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits

auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.

### 3.6.

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet unserer Mandantschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld unseres Grundstücks führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um unser Grundstück kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsunterlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießler Weg zu öffnen, sprechen wir uns entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Wetzlar  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 04. Nov. 2019		↓
Vorzimmer	Haushalt/Vers.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Dundstich

**Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des oben genannten Anwesens, in dem wir selbst wohnen.

Wir geben hiermit im aktuell laufenden Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung (Auslegungszeitraum vom 21.10.2019 bis 04.11.2019) die nachfolgende Stellungnahme ab:

Der hiesige Bebauungsplanentwurf wäre als Satzung unwirksam. Für diese Einschätzung sind die nachfolgenden Gründe maßgeblich:

1.

Zunächst ist bereits festzustellen, dass der hiesige Bebauungsplanentwurf gegen verbindlichen Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

So führt die Bebauungsplanbegründung selbst aus, jedenfalls Teile des Bebauungsplangebiet seien in einem durch den hier maßgeblichen Regionalplan festgesetzten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sinuiert. Hierbei handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach den Ausführungen im maßgeblichen Regionalplan sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, dort nicht statthaft. Explizit Bezug genommen wird hierbei auf „wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulichen Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen“.

Die hiesige Planung verstößt in eklatanter Weise gegen dieses Ziel der Raumordnung.

Die Ausführungen im Rahmen der Bebauungsplanbegründung, wonach im Plangebiet keine besonderen klimatischen Verhältnisse bestünden, ist vorliegend gerade nicht nachgewiesen. Es fehlt an jedweder fachkundigen Untersuchung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, welche es erlauben würde, eine derartige Schlussfolgerung zu ziehen.

Im Übrigen liegt das Ziel eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ nicht lediglich in einer Bewahrung der jeweiligen klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse. Vielmehr werden im Rahmen des Regionalplans daneben auch eine Zersiedlung, eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sowie eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung genannt. Gerade eine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten durch die verfahrensgegenständliche Planung ist im vorliegenden Fall relevant.

Das hiesige Planungsgebiet stellt durch die im Plangebiet vorhandene Geländekante ein Gliederungselement zwischen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen hangaufwärts einerseits und hangabwärts andererseits dar. Dieses Gliederungselement ist nach dem genannten Ziel der Raumordnung zwingend zu erhalten und von einer Bebauung soweit möglich freizuhalten. Die vorliegend geplante Bebauung löst dieses Gliederungselement entgegen den vorstehend genannten Maßgaben vollständig auf.

Wir dürfen insoweit ergänzend darauf hinweisen, dass Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich, sondern vielmehr strikt zu beachten sind.

Als absolutes Planungshindernis steht das genannte „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplans entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, der zwingend zur Gesamtnunwirksamkeit der hiesigen verbindlichen Bauleitplanung führen würde.

2.

Weiterhin ist bereits auf der Ebene der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festzuhalten, dass zahlreiche Festsetzungen im Falle ihres Inkrafttretens unwirksam wären.

Im Einzelnen:

2.1.

So begegnet bereits die hier vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes „GE“ erheblichen Bedenken. Der Ausschluss „wesentlich störender Gewerbebetrieb und Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO“ steht in diametralem Gegensatz zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 1 BauNVO. Eine derartige Festsetzung wäre daher unwirksam, was wiederum zur Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

2.2.

Eine vergleichbare Einschätzung gilt für die für uns äußerst bedeutsame Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet. So ist der obere Bezugspunkt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung genannt wird, denkbar unbestimmt und zu einer verbindlichen Regelung der Höhenentwicklung möglicher zukünftiger Baukörper rechtlich untauglich.

2.3.

Den textlichen Festsetzungen in Ziffern 1.6. und 1.7. des Bebauungsplanentwurfs fehlt jedwede räumliche Zuordnung. Sollte diese Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgesehen sein, fehlt der Bezugnahme auf § 4 BauNVO bzw. § 6 BauNVO die Rechtsgrundlage.

2.4.

Soweit in Ziffer 1.9. die Bezugsgröße für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die plangebende Kommune selbst bestimmt werden soll, fehlt hierzu ebenfalls die Ermächtigungsgrundlage. Vielmehr wäre der Ermittlung der Grundflächenzahl die in § 19 BauNVO geregelte Definition zu Grunde zu legen.

2.5.

Schließlich ist die Rechtsnatur der in Ziffer 6 genannten Artenschutzmaßnahmen gänzlich unklar.

3.

Der hiesige Bebauungsplanentwurf leidet in seiner gegenwärtigen Fassung überdies an erheblichen Abwägungsmängeln. Insbesondere unsere Belange haben bisher keine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das verfahrensgegenständliche Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander, als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 wäre das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- Es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;

Die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Bebauungsplanentwurf nicht.

Im Einzelnen:

### 3.1.

Zunächst hatten wir bereits in den bisherigen Auslegungsverfahren stets darauf hingewiesen, wir befürchten eine unzumutbare Verschattung unseres Grundstücks. Dem wurde zwar durch eine gewisse Höhenkorrektur Rechnung getragen. Diese reicht jedoch bei weitem nicht aus, um zumutbare Zustände auf unserem Grundstück auch nach Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang dürfen wir zunächst vorbemerkend darauf hinweisen, dass als abwägungserheblicher Belang für uns nicht lediglich eine unmittelbare Verschattung durch mögliche künftige Baukörper einen maßgeblichen Gesichtspunkt unserer Einwendung darstellt. Vielmehr befürchten wir überdies ganz allgemein einen Entzug von Belichtung, der einem unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht nicht gleichzustellen ist. Neben einer unmittelbaren Verschattungswirkung, die sich aus den südlich unseres Grundstücks positionierten, möglichen Baukörpern ergeben kann, spielt gerade eine unzureichende Belichtung, die gleichermaßen aus einer bebauungsplankonformen Bebauung resultieren kann, eine große Rolle. Die Belichtungssituation auf unserem Grundstück ist aufgrund der sehr starken Hanglage südlich unseres Grundstücks bereits äußerst stark eingeschränkt. Diese Vorbelastung wäre bei der Abwägung unserer belichtungstechnischen Belange zu berücksichtigen, was bisher ganz offensichtlich nicht geschehen ist. Noch nicht einmal eine Ermittlung dieser Verschattung hat bisher stattgefunden.

Gerade die insoweit erstellte Verschattungsstudie ist gänzlich unzureichend, um einen unmittelbaren Entzug von Sonnenlicht, geschweige denn den bebauungsplanbedingten Entzug von Belichtung darzustellen bzw. das bisherige Abwägungsergebnis zu tragen.

So geht die Belichtungsstudie von einer konkreten Gebäudeplanung in den hier festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Punktbaukörper aus. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass der Bebauungsplan auch eine gänzlich andere Bebauung, z.B. riegelartig südlich unseres Grundstücks mit einer erheblichen Höhenentwicklung von rd. 16 bis 17 m und ohne Längenbegrenzung zulässt. Die Verschattungsstudie müsste daher eine derartige maximale Bebauung zu unseren Lasten im Sinne eines worst case Szenarios berücksichtigen. Dies tut die Belichtungsstudie offensichtlich nicht.

Überdies müsste die Belichtungsstudie jeweils einen kompletten Tagesgang stundengenau darstellen, was die vorliegende Belichtungsstudie ebenfalls nicht leistet.

Hinsichtlich der belichtungstechnischen Belange dürfen wir ergänzend auf die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 31.01.2013 (1 N 11.2087, 1 N 11.2088, 1 N 11.2142, juris) verweisen. Gerade die hier bereits durch das stark hängige Gelände südlich unseres Grundstücks vorbelastete Belichtungssituation wäre daher in die Abwägung einzustellen. Erforderlich hierfür wäre eine entsprechend qualifizierte Belichtungsstudie, die bisher nicht vorliegt.

### 3.2.

Eng mit dem Belang der ausreichenden Belichtung verbunden ist unser Interesse, von einer riegelartigen und erdrückenden Bebauung verschont zu bleiben.

Eine derartige Bebauung lässt der hiesige Bebauungsplan gerade zu. Hier ist aufgrund der gewählten Festsetzungen die Realisierung von Baukörpern in unmittelbarer Nähe unseres Grundstücks mit einer nicht begrenzten Längenausdehnung und einer ganz erheblichen Höhenentwicklung im Bereich von 16 bis 17 m denkbar. Eine derartige Bebauung wäre erdrückend, riegelartig und rücksichtslos. Auch die im Rahmen des Begründungstextes angeführte Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben ändert hieran nichts. Zu berücksichtigen ist insoweit die hängige Situation auf den künftigen Baugrundstücken im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, welche eine gegenüber der abstandsflächenrechtlichen Einstufung maßgebliche Sondersituation für unser Grundstück darstellt und eine rein abstandsflächenrechtliche Betrachtung ausschließt.

Auf die künftigen Einblickmöglichkeiten auf unser Grundstück wurde ebenfalls bereits durch uns hingewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wir im Vertrauen auf entsprechende Aussagen des Planungsamts der Stadt Wetzlar eine Grundrissorientierung des Gebäudes in Richtung Süden mit entsprechenden Fenster- und Glasflächen vorgenommen hat. Die bisherige Planung nimmt auf diese architektonische Ausrichtung des Wohngebäudes keinerlei Rücksicht und ist daher für uns wegen erheblicher Einblickmöglichkeiten unzumutbar.

### 3.3

Bisher nicht abwägungsgerecht behandelt wurden weiterhin unsere Befürchtungen, aus dem Plangebiet könnten sich unzumutbare Lärmbelastungen für unser Grundstück und das dort befindliche

Wohngebäude ergeben.

So nimmt der Begründungstext Bezug auf die beiden erstellten schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2019 und vom 09.06.2019.

Hinsichtlich dieser Gutachten ist zunächst festzustellen, dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb die künftig geplante Schulnutzung und die von dort ausgehenden Lärmeinwirkungen in zwei separaten Gutachten jeweils separat beurteilt werden. Insoweit wäre von Interesse, ob die isolierte Prüfung der schulbezogenen Lärmeinwirkungen im Rahmen der Immissionsprognose vom 09.06.2019 identisch ist mit den entsprechenden Ansätzen im Schallgutachten vom 01.03.2019.

Es dürfte weiterhin auf der Hand liegen, dass vorliegend auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastungen Summenpegel aus den künftig im Plangebiet befindlichen Schallquellen (Schule, Gewerbe, Sportanlagen, etc.) zu bilden sind. Dies ist bisher augenscheinlich nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb man dem ursprünglichen Vorschlag des Schallgutachtens vom 01.03.2019, entsprechende Schalleistungspegel im Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen festzusetzen, nicht gefolgt ist. Eine gehörige Schallvorsorge für unser Grundstück würde derartige oder vergleichbare Festsetzungen zum Schallschutz zwingend bedingen.

Schließlich ist anzumerken, dass ein ganz erheblicher Faktor für den im Bebauungsplangebiet entstehenden Lärm der aus der künftigen Bebauung resultierende Fahrzeugverkehr ist. Uns ist nicht bekannt, dass diesbezüglich eine irgendwie geartete Fachstellungnahme erstellt worden wäre, welche eine hinreichend belastbare Basis für entsprechende schalltechnische Berechnungen darstellen kann. Dies ist zwingend nachzuholen.

#### 3.4.

Auch die Belange des Artenschutzes sind vorliegend ganz augenscheinlich nur äußerst oberflächlich geprüft und im Rahmen der bisherigen Abwägung daher unzureichend berücksichtigt worden. So ergeben die eingeholten Fachstellungnahmen kein abschließendes Bild insbesondere im Hinblick auf die im Planungsgebiet gegebenenfalls vorkommenden Fledermausarten sowie auf Art, Dauer und Umfang ihres Aufenthalts im Planungsgebiet. Selbst wenn die nach unserer Sicht wenig überzeugende Annahme, es sei lediglich mit entsprechenden Transferflugverkehr durch Fledermäuse zu rechnen, zutreffen sollte, wären die entsprechenden Beeinträchtigungen und Störungen exakt zu ermitteln und ein entsprechendes Konzept zu erstellen, was bisher offensichtlich nicht geschehen ist. Gerade die Aussage, weitere Arten und eine nochmals höhere Aktivität im Verlauf der Aktivitätsphase könnten für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, bedingt zwingend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen mit Bezug zu den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten.

#### 3.5.

Völlig unklar sind vorliegend Art, Umfang und Bedarf für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

Mag man im Hinblick auf die vorgesehene Schulnutzung sowie die Wohnnutzung auf eine allgemeine Bedarfslage abstellen können, wäre das Ziel der Planung jedoch für die vorgesehenen Gewerbebebietsflächen sowie für das Parkhaus kritisch zu hinterfragen.

Gerade für den gewerblichen Bereich stellt die Bebauungsplanbegründung dar, dass dort u.a. eine Sporthalle errichtet werden soll, die u.a. für den Schulbetrieb genutzt werden soll. Dies bedingt zwingend den Schluss, dass die Sporthalle auch zu anderen Zwecken, beispielsweise größere Veranstaltungen gegebenenfalls - auch - sportlicher Natur genutzt werden soll.

Soweit dies der Fall ist, wäre an die Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die Kapazität des Parkhauses deutlich größere Anforderungen zu stellen. Wenn - wie vorliegend naheliegend - auch Komplementärnutzungen zu einer Sporthalle angedacht sind, wäre dies im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen und der Bedarfsermittlung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zahl an Stellplätzen zugrunde zu legen.

So wäre beispielsweise für denjenigen Fall, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannt ist, dass die Sporthalle auch zum Zwecke größerer Handballveranstaltungen genutzt werden soll, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ein realistisches Szenario über Besucherzahlen und Abwicklung des entsprechenden Ziel- und Quellverkehrs zu entwickeln und dem Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf das verkehrliche Konzept sowie die Kapazität der vorhandenen Parkflächen zugrunde zu legen.

#### 3.6.

Schließlich sehen wir auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Wir hatten bereits vorstehend darauf Bezug genommen, dass ein verkehrliches Konzept, welches nachvollziehbar den Ziel- und Quellverkehr, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird,

berücksichtigt, nicht vorliegt. Insbesondere die Ermittlung zur Kapazität des Parkhauses ist derzeit nicht nachvollziehbar. Berücksichtigt man weiterhin, dass, wie vorstehend ausgeführt, gerade im Gewerbegebiet auch eine Nutzung für größere Veranstaltungen in Betracht kommt, wäre dies bei der<sup>6</sup> Abwicklung des ruhenden Verkehrs und der Behandlung der diesbezüglichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Gerade wegen der im Bereich des vorgesehenen Parks geplanten fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet unserer Mandantschaft und dem künftigen Plangebiet ist es im Falle größerer Veranstaltungen mehr als wahrscheinlich, dass Besucher dieser Veranstaltungen im Wohngebiet parken und dort zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führen. Nicht ausgeschlossen ist weiterhin, dass die Lautäußerungen derartig parkender Personen gerade beim Weg in das oder aus dem künftigen Plangebiet zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld unseres Grundstücks führen.

In diesem Zusammenhang darf bezweifelt werden, dass das Parkplatzangebot in einem gegebenenfalls kostenpflichtigen Parkhaus auch durch Schüler des künftigen Schulgeländes angenommen wird. Es liegt auch insoweit nahe, dass diese im benachbarten Wohngebiet um unser Grundstück kostenlos parken und dann fußläufig das Plangebiet betreten.

Unklar ist uns die im Hinblick auf die Elsie-Kühn-Leitz-Straße geplante Verkehrsführung. Im Rahmen der bisherigen Auslegungsumlagen ist die Rede von einer Erschließung des Plangebiets auch über die Elsie-Kühn-Leitz-Straße, die derzeit als Sackgasse ausgestaltet ist und daher eine derartige Erschließungsfunktion nicht erfüllen kann. Soweit geplant sein sollte, die Elsie-Kühn-Leitz-Straße zum Gießler Weg zu öffnen, sprechen wir uns entschieden gegen eine derartige Maßnahme aus. So wäre in diesem Falle insbesondere zu befürchten, dass auch der aus den entlang der Sportparkstraße bereits vorhandenen Gewerbebetrieben generierte Ziel- und Quellverkehr künftig die Elsie-Kühn-Leitz-Straße nutzt, was einen in Ansehung des Charakters der Elsie-Kühn-Leitz-Straße als Wohnstraße eine gebietsfremde und unzumutbare Belastung unseres Wohngebiets bedeuten würde.

Im Ergebnis sind daher auch die verkehrlichen Belange noch nicht hinreichend belastbar abgearbeitet.

Wir bitten Sie die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines künftigen Normenkontrollverfahrens schlagen wir ein direktes Gespräch vor, um die gegenseitigen Standpunkte zu erörtern und nach Möglichkeit eine einigungsweise Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen