



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	08.10.2021	0221/21 - I/70 -
--------------------------	------------	------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	18.10.2021		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	26.10.2021		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 201 "Am Sturzkopf", 3. Änderung in der Kernstadt Wetzlar
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss -**

Anlage/n:

Abwägungsvorschlag
Bebauungsplan (verkleinert, Original hängt aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Artenschutzrechtliches Kurzgutachten
Schalltechnische Stellungnahme
Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Beschluss:

1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2
BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB:

- 1.1.1 Die Hinweise der Deutschen Telekom GmbH werden zur Kenntnis genommen.
- 1.1.2 Die Hinweise der Deutschen Telekom GmbH werden zur Kenntnis genommen.
- 1.1.3 Die Hinweise der Deutschen Telekom GmbH werden zur Kenntnis genommen.
- 1.2.1 Der Hinweis der Enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH wird zur Kenntnis genommen.
- 1.3.1 Die Hinweise von Hessen-Forst, Forstamt Wetzlar werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird entsprochen.
- 1.4.1 Der Hinweis des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.
- 1.4.2 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.
- 1.4.3 Die Hinweise des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Wasser- und Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.
- 1.5.1 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.1 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.2 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.3 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.4 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.5 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird teilweise entsprochen.
- 1.6.6 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.7 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.8 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.9 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen werden zur Kenntnis genommen.
- 1.6.10 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Gießen wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.
- 1.7.1 Die Anregung der RMV Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

- 1.8.1 Die Hinweise des Bürgers 1 werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.
- 1.8.2 Die Hinweise des Bürgers 1 werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.
- 1.8.3 Die Hinweise des Bürgers 1 werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.
- 1.8.3 Die Hinweise des Bürgers 1 werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.
- 1.8.4 Die Hinweise des Bürgers 1 werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.
- 1.8.5 Die Hinweise des Bürgers 1 werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.
- 1.8.6 Die Hinweise des Bürgers 1 werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.
- 1.8.7 Die Hinweise des Bürgers 1 werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.
- 1.8.8 Die Hinweise des Bürgers 1 werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

2. Satzungsbeschluss

- 2.1 Der Bebauungsplan Wetzlar Nr. 201 „Am Sturzkopf“ – 3. Änderung, Kernstadt Wetzlar, wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen zu den Ziffern 1.1.1 bis 1.8.8 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 2.2 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 91 Hessische Bauordnung als Satzung beschlossen und in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die Berichtigung des Flächennutzungsplanes von Grünfläche hin zum Allgemeinen Wohngebiet zur Kenntnis.

Wetzlar, den 08.10.2021

gez. Wagner

Begründung:

Die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Am Sturzkopf“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2019 sowie am 14.12.2020 als Entwurf beschlossen.

Seitens der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH ist im Bereich der „Neuen Wohnstadt am Sturzkopf“ südöstlich der bestehenden Bebauung an der Taunusstraße unmittelbar westlich der Volpertshäuser Straße (Kreisstraße K 354) auf einer bislang noch städtischen Grünfläche in Richtung Brühlsbach die Errichtung einer Wohnanlage mit rd. 60 Wohneinheiten und zugehörigen Stellplätzen geplant. Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der mit Verfügung vom 18.08.1965 genehmigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Am Sturzkopf“, die hier bislang noch eine öffentliche Grünanlage festsetzt und zur Umsetzung der Planung teilräumlich geändert werden soll. Ein entsprechender Antrag der WWG auf Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Am Sturzkopf“ ist dem Amt für Stadtentwicklung am 04.11.2019 zugegangen.

Das Planungskonzept sieht einen siebengeschossigen winkelförmigen Wohnungsbau vor, welcher aus zwei Baukörpern bestehen wird. Die höhenversetzte Gebäudeeinstellung der beiden Baukörper folgt der hangartigen Topografie des bestehenden Geländes. Das Gebäude wird sich im oberen Bereich an der Volpertshäuser Straße befinden und nach Süd-West ausgerichtet sein. Das Grundstück wird mit zwei Zufahrten über die Volpertshäuser Straße erschlossen.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich sind. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen bleibt indes unberührt. Daher wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtliche Kurzgutachten erstellt, welche der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt sind.

Des Weiteren wurde zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt sind.

Vom 03.03.2021 bis zum 09.04.2021 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Es gingen im Rahmen der Beteiligungsverfahren Stellungnahmen mit Anregungen ein von der Telekom GmbH, von der Enwag mbH, von Hessen-Forst, vom Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, vom Regierungspräsidium Darmstadt, vom Regierungspräsidium Gießen, von der RMV GmbH und einem Bürger.

Während der Beteiligungsverfahren wurden im Wesentlichen nur ergänzende Hinweise und Anregungen geäußert. Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass sich das Plangebiet am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes befindet.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (2) BauGB sowie aus der Offenlage des

Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind als Anlage der Beschlussvorlage beigelegt.

Die Planunterlagen wurden entsprechend den Abwägungsvorschlägen überarbeitet und ergänzt. Dies umfasst im Wesentlichen ergänzende Hinweise hinsichtlich Belange des Bodenschutzes, Berücksichtigung umweltschützender Belange sowie der Abwasserbeseitigung.

Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung wird der Satzungsbeschluss in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) veröffentlicht. Mit Veröffentlichung tritt der Bebauungsplan Nr. 201 „Am Sturzkopf“ - 3. Änderung in der Kernstadt Wetzlar, gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Um Beschlussfassung wird gebeten.