



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Amt für Stadtentwicklung	04.11.2019	1505/19 - I/493
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	11.11.2019		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtbezirk Sturzkopf  
Bebauungsplan Nr. 201 "Am Sturzkopf" - 3. Änderung  
- Einleitungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Antrag der WWG vom 31.10.2019 auf Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Am Sturzkopf“

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes, verkleinert (Plan im Maßstab 1:1000 hängt in der Sitzung aus)

### **Beschluss:**

1. Dem Antrag der WWG vom 31.10.2019 auf Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Am Sturzkopf“ wird zugestimmt.
2. Der Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Am Sturzkopf“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird zugestimmt.

Wetzlar, den 04.11.2019

gez. Dr. Viertelhausen



## **Begründung:**

### **Veranlassung und Planziel**

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.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 38, das Flurstück 63/15 teilweise sowie in der Flur 44 die Flurstücke 33/134 teilweise und 185/1 teilweise und somit eine Fläche von rd. 0,6 ha.

Das Plangebiet wird derzeit als große Freifläche mit Spielplatz genutzt. Entlang der Volpertshäuser Straße und im Nordosten des Plangebietes sind Baum- und Gehölzpflanzungen vorhanden. Der überwiegende Anteil der Fläche umfasst Vielschnittrasen- und Wiesenflächen.

### **Übergeordnete Planungen**

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ festgelegt. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes und der nur kleinräumigen Abweichung von den raumordnerischen Festlegungen wird davon ausgegangen, dass die Planung noch als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Bolzplatz“ und „Spielplatz“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

### **Beschreibung des Vorhabens und der Planung**

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.

Die beiden Baukörper haben ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug, welches an Laubengänge anschließt, über die die Wohnungen erschlossen werden. Zusätzlich wird es zwei außenliegende Fluchttreppenhäuser geben. Aufgrund der topografischen Situation wird die Unterkellerung des Gebäudes an das Gelände angepasst. Die Nebenräume sowie die Abstellräume für die Wohnungen werden in der Unterkellerung untergebracht sein. Vorgesehen sind bis zu 60 Wohneinheiten mit denen rd. 3.600 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen werden kann.

Das Grundstück wird mit zwei Zufahrten über die Volpertshäuser Straße erschlossen. Vorgesehen sind insgesamt drei Stellplatzflächen für bis zu 90 Kraftfahrzeuge. Für Fahrräder ist ein externes Gebäude geplant, welches sich im Bereich der Stellplatzflächen befinden wird.

### **Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange**

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 wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird. Ferner werden tierökologische Erhebungen durchgeführt und es wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls Bestandteil des Bauleitplanverfahrens sein wird.

Schließlich wird zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse nach Fertigstellung ebenfalls Eingang in das Bauleitplanverfahren finden und im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

### **Verfahrensablauf**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll unter Anwendung des im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 übergangsweise eingeführten § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen. Da das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden kann, soll daher zunächst nur der entsprechende Einleitungsbeschluss gefasst und das Bauleitplanverfahren somit formal begonnen werden. Nach Ausarbeitung der vollständigen Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die Planunterlagen vor Durchführung der Offenlegung nochmals in den Geschäftsgang der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar gegeben und entsprechend vorgestellt.

### **Kosten**

Der Stadt Wetzlar entstehen im Zuge der Bauleitplanung keine Kosten.

Um Beschlussfassung wird gebeten.