



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	10.11.2020	1844/20 - I/621
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	16.11.2020		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	24.11.2020		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			
Vorlageninformation	28.09.2020		

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 201 "Am Sturzkopf", 3. Änderung, Stadtbezirk Sturzkopf
- Entwurfsbeschluss -**

Anlage/n:

Bebauungsplanentwurf verkleinert (Plan im M 1:1.000 hängt in der Sitzung aus)
Textliche Festsetzungen
Begründung
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Schalltechnische Stellungnahme

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 201 „Am Sturzkopf“, 3. Änderung wird als Entwurf beschlossen.

Der Bebauungsplan ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Offenlegung zu unterrichten und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 11.11.2020

gez. Kortlüke

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 beschlossen.

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.

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.

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 wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Ferner kann im Hinblick auf den gesetzlichen Artenschutz angemerkt werden, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über Vorkommen von besonders sowie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vorliegen.

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.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes soll nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB die Regelfrist der öffentlichen Auslegung von einem Monat angemessen verlängert werden. Aufgrund der überschaubaren Komplexität des vorliegenden Sachverhaltes wurde kein Grund gesehen, von der Regelauslegungszeit von einem Monat abzuweichen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.