



Stelle:	Der Gemeindevorstand
Datum:	03.02.2025
Az.:	610-Melbach IdH
Vorlagennr:	BV 0845/2025

## Beschlussvorlage

### Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan "In den Haingärten", Ortsteil Melbach

#### Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer der Adresse Große Gasse 11 im Ortsteil Melbach beabsichtigt die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern. Es sollen ca. 17 Wohneinheiten neu geschaffen werden. Es ist zur Schaffung von Baurecht ein Bebauungsplan aufzustellen. Ein Erschließungsvertrag wurde mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Der Geltungsbereich wird entgegen vorheriger Planungen und dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinde vom 17.05.2021 im Gebiet „In den Haingärten“ auf jetzt rund 2.400 m<sup>2</sup> reduziert. Hierfür ist ein aktualisierter Aufstellungsbeschluss notwendig.

Da es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Innenstadtbebauungsplan) angewandt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll durchgeführt werden.

Gegenüber der ursprünglichen Planung wird die Notwendigkeit einer gesonderten Erschließungsstraße im westlichen Bereich nicht weiterverfolgt. Durch die geänderte Planung soll jedoch der Bauherr die Herstellung eines geeigneten Fuß- und Radweges zwischen „Großer Gasse“ und „Haingraben“ bzw. „Blumenstraße“ neben den weiteren notwendigen Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten übernehmen, sowie eine hierfür nötige kleine Grundstücksfläche unentgeltlich als Verkehrsweg in das Eigentum der Gemeinde Wölfersheim übertragen.

Die Gemeindevertretung hat am 26.05.2021 (V 0026/2021) folgenden Geltungsbereich beschlossen:

*Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Melbach, Flur 1, die Flurstücke 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 211/1, 212/2, 213/2, 214/4, 217/2, 653/1 teilweise und 654/3 teilweise.*

Im Zuge der Vorplanungsschritte haben sich die Vorhabensträger darauf verständigt, den Geltungsbereich an die derzeitige gewünschte Entwicklungssituation anzupassen.

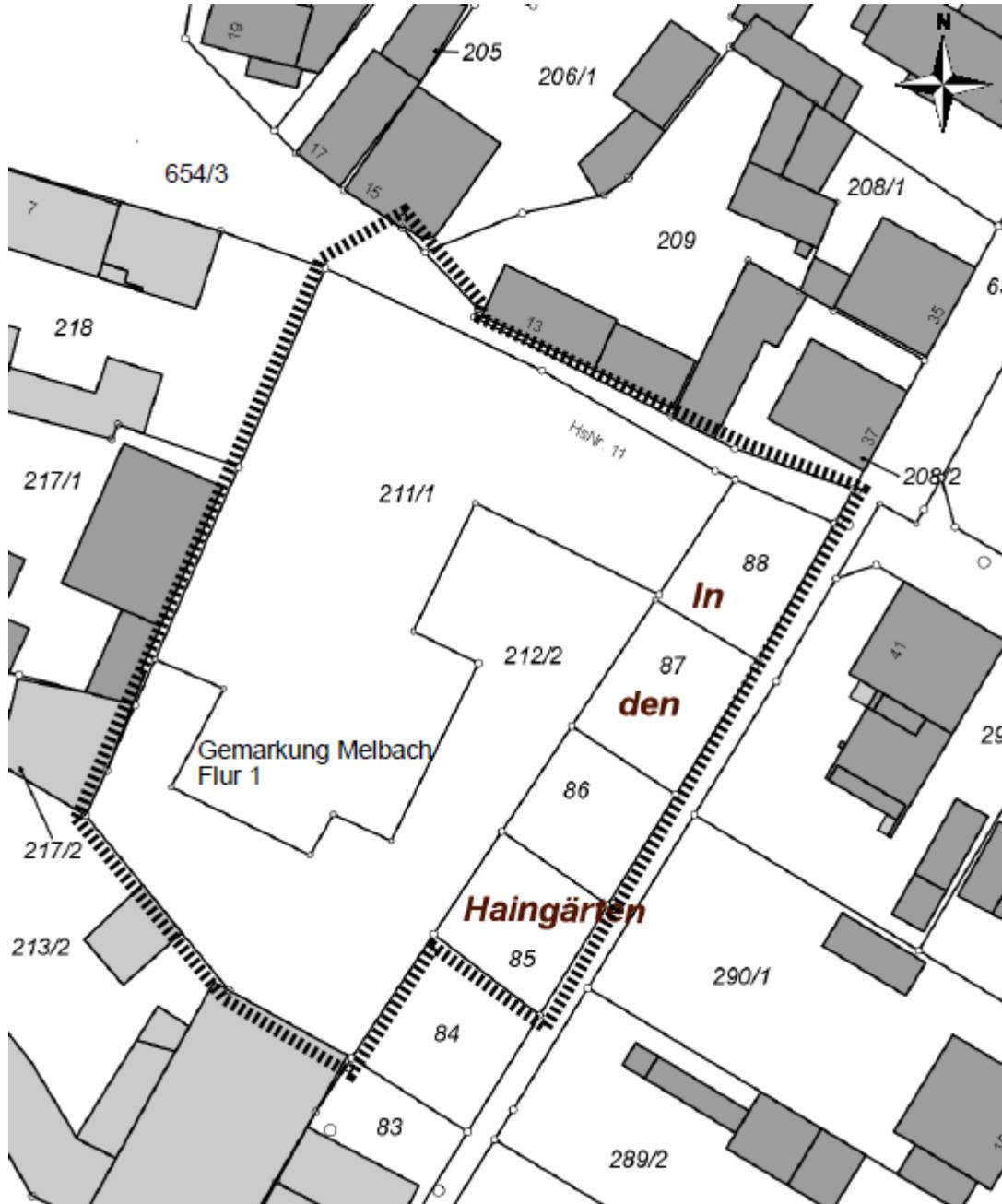
Der Geltungsbereich verkleinert sich von ehemals rund 5.000 m<sup>2</sup> auf rund 2.500 m<sup>2</sup>.

Der neue Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Melbach, Flur 1, die Flurstücke 85, 86, 87, 88, 211/1, 212/2 und 654/3 teilweise.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der Plankarte. Im Rahmen der

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist die Plankarte zu veröffentlichen.

Geltungsbereich



Herstellung eines geeigneten Fuß- und Radweges



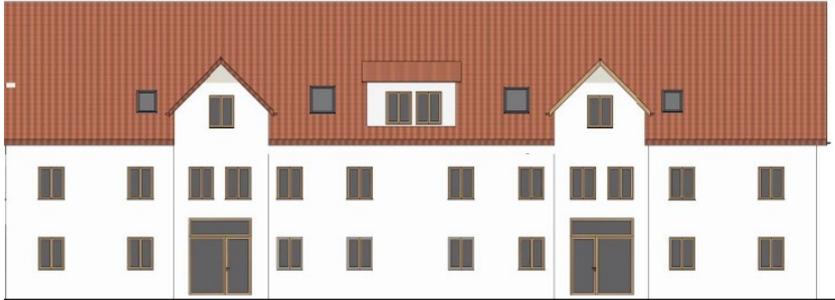
Flächengestaltungsplan



## Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist die Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen, wobei für ein Haus 6 (Haus 2) und für das andere Haus 11 Wohneinheiten (Haus 1) geplant sind. Es sollen 34 Stellplätze errichtet werden (2 Stellplätze je Wohneinheit). Die Wohnungen im Erdgeschoss sollen barrierefrei ausgebaut werden.

### Haus 1



### Nord-Ost-Ansicht und Nord-West-Ansicht



## Planungsrechtlicher Hinweis

Der Vorhabenträger keinen Anspruch darauf, dass ein eingeleitetes Bauleitplanverfahren positiv - d.h. mit einem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan - abgeschlossen wird. Es gilt der Grundsatz, dass gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ein Anspruch auf Erlass eines bestimmten Bebauungsplans nicht besteht und auch vertraglich nicht begründet werden kann. Die Entscheidung über die Nichtdurchführung des Bebauungsplans liegt regelmäßig bei der Gemeindevertretung und somit im Risikobereich des Vorhabenträgers. Eine Kostenübernahmeerklärung des Vorhabenträgers liegt vor.

## Begründung

Die Gemeinde Wölfersheim möchte im Zuge der rechtlichen Möglichkeiten des Baugesetzbuches die Innenentwicklung stärken. Im Fokus steht die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum und die Möglichkeit der Siedlungsverdichtung durch Mietwohnungsbau. Die Regelungen des Baugesetzbuches sind geeignet, die Innenentwicklung unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Toleranz und Akzeptanz von Nutzungsmischung, -vielfalt und -dichte zu fördern und zu erleichtern.

Der Geltungsbereich des Innenquartieres hat eine Flächengröße 2.371 m<sup>2</sup>.

Der Regionalplan Südhessen 2010/Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) stellt für den Bereich überwiegend *Gemischte Baufläche-Bestand* dar. In einem Verfahren nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan, sofern erforderlich, im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Nutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder - nach einer Vorprüfung des Einzelfalls - von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> anwendbar.

Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan liegt unterhalb des Schwellenwertes. Die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind insofern gegeben. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB, abgesehen.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim, folgenden Beschluss zu fassen:

#### **1. Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Haingärten“ im Ortsteil Melbach.

Der von der Gemeindevertretung am 26.05.2021 (V 0026/2021) beschlossene Aufstellungsbeschluss wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Der neue Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Melbach, Flur 1, die Flurstücke 85, 86, 87, 88, 211/1, 212/2 und 654/3 teilweise.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der Plankarte. Im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist die Plankarte zu veröffentlichen.

Durch die Aufstellung der Bauleitplanungen sollen die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke durch rechtsverbindliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch einer städtebaulichen Neuordnung als Wohnbaufläche zugeführt werden.

Der anliegende Lageplan mit der festgelegten Abgrenzung ist Bestandteil dieses Aufstellungsbeschlusses.

Es ist Ziel, die Bauleitplanung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu führen.

## **2. Bürgerbeteiligung**

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durchzuführen. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, das Beteiligungsverfahren einzuleiten.

## **3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die betroffenen Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen. Sie haben innerhalb eines Monats ihre Stellungnahmen abzugeben. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, das Beteiligungsverfahren einzuleiten.

## **4. Entwurfsannahme**

Der vom beauftragten Planungsbüro Bonewitz Planungsgruppe, Carl-Friedrich-Benz-Straße 10, 63505 Langenselbold, aufgestellte Entwurf für den Bebauungsplan „In den Haingärten“, im OT Melbach, wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

## **4. Bekanntmachung**

Der Beschluss über die aktualisierte Aufstellung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Beschluss über die nach § 3 (2) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Christopher Ahlemeyer