



Stelle:	Der Gemeindevorstand
Datum:	16.09.2025
Az.:	610-01
Vorlagennr:	BV 0997/2025

## Beschlussvorlage

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim; Bebauungsplan „Kornquartier,, OT Södel; hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB / Offenlegungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Ein privater Vorhabenträger hat der Gemeinde gegenüber einem Konzept zur Neubebauung und Umnutzung des Areals eines ehemaligen Landwirtschaftshandels in der Melbacher Straße 20 in Södel zu einem Wohnquartier vorgestellt. Dabei soll der turmartige Baukörper, der bislang bereits das Ortsbild prägt, am Standort in seiner Struktur erhalten bleiben und zu Wohnzwecken umfunktioniert werden (siehe beiliegendes Entwurfskonzept „Kornquartier Södel“<sup>1</sup>).

Das hierzu entwickelte Konzept sieht aktuell die Schaffung von bis zu 55 Wohneinheiten sowie diversen Gemeinschaftsbereichen, darunter Büroflächen, einem Spielplatz sowie gestaltete Grünflächen vor, die sich um den zu Wohnzwecken umgestalteten, ehemaligen Siloturm gruppieren.

Das neue Quartier mit einer Größe von 4.075m<sup>2</sup> soll sich durch einen hohen Energieeffizienzstandard, die Nutzung erneuerbarer Energien, die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser, stadtklimatisch und stadtoökologisch optimierte Bebauung und Freifächengestaltung auszeichnen.

Die Erschließung ist über die angrenzend verlaufende Melbacher Straße gesichert. Zur Schaffung eines klaren planungsrechtlichen Rahmens wird die Aufstellung eines Bebauungsplans für erforderlich erachtet. Auf Ebene des Bebauungsplans soll das Quartier als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO) ausgewiesen werden. Damit ist das zulässige Nutzungsspektrum auf das Wohnen sowie weitere, das Wohnen nicht störende Nutzungen beschränkt. Gleichzeitig wird mit dieser Gebietsfestlegung auch das Einfügen in die angrenzende Bauungs- und Nutzungsstruktur gewährleistet.

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde gegenüber seiner Bereitschaft zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden Planungs- und Verfahrenskosten erklärt.

Zur inhaltlichen Erarbeitung der Bauleitplanung und Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte wurde das Planungsbüro Groß & Hausmann, Bahnhofsweg 22, 35096 Weimar (Lahn) beauftragt.

<sup>1</sup> Anm.: alter Entwurfsstand, März 2025

Die Kostenübernahme sowie ggf. weitere Punkte werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

## Geltungsbereich



## Verfahrensrechtliche Rahmenbedingungen

Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ zur Rechtskraft zu betreiben.

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das „beschleunigte Verfahren“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung im neu geschaffenen § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“). Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen z.B.: der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.

Verfahrensbeschleunigung ergibt sich durch Verfahrenserleichterungen:

- Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung.
- Die Beteiligungsverfahren erfolgen in beschleunigter Form im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB.

Voraussetzung für die Anwendung des Instruments „§ 13a BauGB“:

- Solche Bebauungspläne dürfen in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen.

- Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die o.g. Voraussetzungen. Eine förmliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ist in diesem Fall nicht erforderlich, da dieser das Plangebiet bereits als „Wohnbaufläche - Bestand“ (W) darstellt.

### Auszug RegFNP 2010



### Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung folgendes zu beschließen:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim fasst folgenden Beschluss:

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des nachfolgend aufgeführten Bebauungsplans im Ortsteil Södel:

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:  
**„Kornquartier“**

Der räumliche Geltungsbereich, mit einer Größe von rd. 0,4 ha, umschließt die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Södel, Flur 1:  
Flurstücke: 541, 546, 547/2, 551, 552, 553/1, 553/2 und 554/1.

Allgemeines Planungsziel ist die Reaktivierung des ehemaligen Gewerbestandortes in der Melbacher Straße 20 im Ortsteil Södel durch Neubebauung zu Wohnzwecken.

Der Bebauungsplan dient damit Maßnahmen der Innenentwicklung und wird nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Die Lage des Plangebietes und der räumliche Geltungsbereich sind aus den nachfolgenden Karten ersichtlich (fett umrandete Bereiche), die Bestandteil dieses Beschlusses sind.

- **Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss:**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim billigt den vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan und beschließt auf dieser Grundlage die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Christopher Ahlemeyer

**Anlage/n:**

250331\_Praesentation\_Kornquartier  
Kornquartier\_B\_Festsetzungen  
Kornquartier\_C\_Planteil  
Kornquartier\_Uebersichten