



Sitzungsvorlage

Bearbeitung:	Stadtbauamt	Vorlage-Nr.:	SV/741/2021
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Datum:	05.07.2021

Gremien	Beratung	Termin
Gemeinderat	öffentlich	27.07.2021

Bauleitplanung

Bebauungsplan Neuer Wasen, Gemarkung Walldürn

a.) Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

b.) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1

BauGB und zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Erläuterungen:

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Walldürn zeigt, dass es dringend erforderlich ist, ein neues Wohnbaugelände zu erschließen, da aufgrund der hohen Bauplatznachfrage in Walldürn der Bedarf nicht mehr gedeckt werden kann. Bei dem Gelände „Neuer Wasen“ handelt es sich um eine Wohn- und Mischbaufläche, die bereits 2001 im Flächennutzungsplan des GVV Hardheim-Walldürn planerisch erfasst und im Bauflächenbedarfsnachweis bilanziert wurde. Im FNP 2030 wird das Gelände wie folgt beschrieben:

Fläche 51: „Neuer Wasen“ Walldürn, geplante M-Fläche, 0,35 ha / W-Fläche, 4,17 ha
Die Bauflächenausweisung wird in geänderter Form aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan übernommen. Entsprechend der Bestandssituation werden bebaute Flächen als Bestandsflächen dargestellt. Die im westlichen Teilbereich dargestellte Wohnbaufläche wird als Bestandsfläche dargestellt und als Baulücke dem Innenentwicklungspotential zugerechnet. Entsprechend dem gängigen planerischen Vorgehen wurde die übliche abgestufte Ausweisung von Wohnbauflächen, Mischbauflächen zu gewerblichen Bauflächen gewählt. Die konkrete Vereinbarkeit durch die später festgesetzten Nutzungen ist im Rahmen nachfolgender Verfahren zu prüfen. Die geplanten Bauflächen dienen der Deckung des örtlichen Bedarfs.

Auf Grundlage der getroffenen bauleitplanerischen Darstellung im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan kann daraus gemäß BauGB nun ein Bebauungsplan entwickelt werden. Dieser Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt.

Das zu überplanende Gelände hat nach aktuellem Planungsstand eine Größe von ca. 4 ha.

In einem ersten Schritt ist nun im Gemeinderat ein entsprechender Aufstellungsbeschluss nach Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung zu fassen. In einem weiteren Schritt müssen dann eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie

eine frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:









-/-

Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat

- a.) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Neuer Wasen“ gemäß Baugesetzbuch zu fassen und
- b.) die Verwaltung per Beschluss zu beauftragen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß Baugesetzbuch einzuleiten.

Anlagen:

 Anlage-1-Übersichtsplan-Neuer-Wasen-Juli-21.pdf
 Anlage-2-Begründung-Neuer-Wasen-Juli-21.pdf
 Anlage-3.1-PLANZEICHEN-Neuer-Wasen-Juli-2021.pdf
 Anlage-3-B-PLAN-Neuer-Wasen-Juli-2021.pdf
 Anlage-4-NeuerWasen-GOB-TeilBericht.pdf
 Anlage-5- AV-Pruef-Streuobst-NeuerWasen.pdf
 Anlage-6-GOB-LP-Bestand.pdf
 Anlage-7-Schalltechnische-Untersuchung-Neuer-Wasen-Okt-20.pdf