



Gemeinde Walluf

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-32/2023

Fachbereich	Bauen, Planen und Umwelt
Sachbearbeiter	Gerd Wohlbold
Datum	12.04.2023

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	17.04.2023
Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt	19.04.2023
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	04.05.2023

Bauleitplanung der Gemeinde Walluf

Bebauungsplan „Kressboden, Teil II“

hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Anlage(n):

1. Anlage 1 Vorentwurf
2. Anlage 2 Vorentwurf - Kompensation
3. Anlage 3 Begründung
4. Anlage 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkung vorhanden	
Haushaltsmittel vorhanden	
Art der Ausgabe (ÜPL/APL/Deckungskreis)	
Sachkonto	Kostenstelle

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung der Erweiterung des Gewerbegebietes Kressboden Teil II mit den Teilbereichen A und B (Teil A = Eingriffsflächen und Teil B = Ausgleichsflächen) gefasst. Mit dem nun vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Kompensation ist nach § 4 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie nach § 3 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Mit der Erweiterung Teil II (Teil A = Eingriffsflächen) soll die verkehrliche Erschließung – Verbindung der Straßenzüge „In der Rehbach“ und „Am Klingenberg“ baurechtlich abgesichert und die weitere Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken abgedeckt werden.

Teil B = Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffs gem. der Zuordnung nach dem Flächennutzungsplan.

Der Erweiterungsbereich Teil II des Bebauungsplanes beinhaltet insgesamt folgende Grundstücke:

Teil A = Eingriffsflächen

Gemarkung Niederwalluf, Flur 8,

Flurstücke 176/2; 176/3; 177/1; 177/2; 185/3; 185/4; 222/4; 222/5; 222/7; 222/8; 222/9; 253/169; 322; 323; 341 (teilweise) und 342.

Teil B = Ausgleichsflächen

Gemarkung Niederwalluf, Flur 5, Flurstücke 12/2; 8/4; 8/2; 7 und 6.

Gemarkung Niederwalluf, Flur 6, Flurstücke 196; 195; 194/1 (teilw.); 185/4; 185/3; 179/1; 153/3; 153/2 und 77.

Gemarkung Niederwalluf, Flur 7, Flurstücke 145/1 (teilw.); 142; 140/1; 139/1; 37; 63; 62; 61; 54/1; 52 und 51.

Gemarkung Niederwalluf, Flur 8, Flurstücke 211/1; 210; 209/2; 196/3; 128/2; 89/2; 88/2 und 87.

Der Gemeindevorstand wird gebeten, das Erforderliche zu veranlassen.

Sachverhalt:

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.12.2021 wurde der Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss über den Bebauungsplan „Kressboden, Erweiterung Teil II“ gefasst. Dieser Beschluss dient zur Absicherung des Teilbereichs der Erschließungsstraße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kressboden, 1. Erweiterung“.

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1997 wurde für die Erweiterung des Gewerbegebietes Kressboden Ausgleichsflächen oberhalb (nördlich) der Umgehungsstraße als Ausgleich für den Eingriff der Erweiterung zugeordnet. Diese Zuordnung ist ebenfalls aus dem angefügten Kompensationsplan ersichtlich.

Im Telefonat am 15.03.2023 mit dem Regierungspräsidium Darmstadt (Regionalplanung) erhielt die Gemeinde die Information, dass es im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Bestrebungen gibt, hiesige gewerbliche Erweiterungsfläche (Erweiterung Kressboden Teil II) der Gemeinde nicht mehr zur Verfügung zu stellen. Dies hätte für die Gemeinde Walluf erhebliche Konsequenzen und Einschnitte, insbesondere im Hinblick auf die bereits getätigten Ankauf- und Erschließungsmaßnahmen.

Es wurde im Telefonat der Gemeinde nahegelegt, die noch verbleibende Zeit bis zum neuen Regionalplan zu nutzen und auf der bestehenden Planungsgrundlage einen Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen. Da ein solcher Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Regierungspräsidium Darmstadt nicht notwendig.

Aufgrund der vorliegenden Informationen wird angestrebt, das Bauleitplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss zu Ende zu führen. Auf eine Veröffentlichung, damit die Rechtskraft des Planes wirksam wird, wird im Hinblick auf die bestehenden Verträge / fällige Ausgleichszahlungen erstmal verzichtet.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt der nächste erforderliche Verfahrensschritt. Gleichzeitig soll mit dem Kompensationsplan die Möglichkeit der Ausgleichsmaßnahmen auf den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grundstücken ausgelotet werden.

Nikolaos Stavridis, Bürgermeister