

Bekanntmachung Bebauungsplan Wadern „Dichtersenke“

Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in seiner Sitzung am 14.07.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB **beschlossen, den Bebauungsplan „Wohnpark Dichtersenke“ aufzustellen (siehe Anlage Geltungsbereich)**. In seiner Sitzung am 22.09.2022 hat der Stadtrat den Entwurf des **Bebauungsplanes „Wohnpark Dichtersenke“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit Textteil (Teil B) sowie der Begründung, gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen**.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

Im Stadtteil Wadern besteht eine anhaltende Nachfrage nach neuem Wohnraum. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ist die Ausweisung eines nahe der Innenstadt gelegenen innerstädtischen Wohngebietes mit unterschiedlichsten Wohnformen geplant. Die innerhalb des **Plangebietes befindliche stadtbildprägende ehemalige „Villa Hager“ soll langfristig erhalten und in die städtebauliche Gesamtkonzeption integriert werden**.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist im Norden über die Poststraße und im südlichen Bereich über die Uhlandstraße geplant und gesichert. Zur Anbindung der südlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung in der Kantstraße ist ein Fuß-/ Radweg geplant. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit überwiegend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Für einen **Teilbereich besteht zudem bereits ein Bebauungsplan „Auf'm Mühlenberg“ (von 1965)**. Danach ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,5 ha. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Auf'm Mühlenberg“ von 1965.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wadern stellt für das Gebiet im Bereich der Poststraße gemischte Bauflächen und im Bereich der Uhlandstraße Wohnbauflächen sowie im Übrigen Grün- und Waldflächen dar. Der Bebauungsplan ist insbesondere in Bezug auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Grün- und Waldflächen nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan muss gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Gemäß §§ 13a, 13 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in der Zeit vom 10.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022 während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Wadern, Bauamt, Zimmer C104, zu jedermanns Einsicht einsehbar ist.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich zum Internetportal der Stadt Wadern (www.wadern.de) über das zentrale Internetportal des Landes (<https://www.uvp-verbund.de/kartendienste>) elektronisch abrufbar.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail an die Email-Adresse: stadt@wadern.de vorgebracht werden, nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden, da die max. versiegelbare Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Wadern, 26.09.2022
Beigeordneter