

Gemeinde Wurmberg

## Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bei den Zeitelbäumen“

### 1 Planerfordernis und Planungsziele

---

Die Gemeinde Wurmberg verzeichnet einen stetigen Bevölkerungszuwachs und benötigt daher dringend Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum kann am Markt nicht gedeckt werden, daraus folgt ein Mangel an Wohnraum. Um dem entgegenzuwirken, will die Gemeinde am nördlichen Ortsrand eine mit landwirtschaftlichen Gebäuden und baulichen Anlagen genutzte Fläche die sich im Außenbereich befindet, zu neuem Wohnbauland umwidmen und entwickeln.

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Areal als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Für das Plangebiet ist eine Machbarkeitsstudie erarbeitet worden, auf deren Basis der künftige Bebauungsplan entwickelt werden soll. Die Machbarkeitsstudie sieht die Erschließung über ein Ringsystem vor, welches im Norden an die Öschelbronner Straße anschließt. Durch die Planung wird eine Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern als Einfamilienhäuser, sowie Mehrfamilienhäuser auf dem Areal entwickelt. Optional besteht die Möglichkeit für eine Einrichtung zur Kinderbetreuung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Aufgrund der Topografie und des nach Süden abfallenden Geländes, erfolgt die traufseitige Ausrichtung der Häuser in Richtung Nord / Süd. Das erlaubt eine optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik oder Solarthermie. In der Machbarkeitsstudie können die Stellplätze sowohl oberirdisch, als auch unterirdisch durch die Errichtung einer Tiefgarage auf dem Plangebiet nachgewiesen werden.

Eine Entwicklung und Umnutzung des gesamten Areals hin zu einer zeitgemäßen Wohnnutzung entspricht den Entwicklungszielen der Gemeinde. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baulandentwicklung am Ortsrand zu Wohnzwecken zu schaffen und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

### 2 Verfahrensart

---

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass eine Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt werden muss und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) durchzuführen ist. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

### 3 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bei den Zeitelbäumen“ ist dem anschließend angeführten Lageplan zu entnehmen (Darstellung ohne Maßstab). Das Plangebiet umfasst ca. 1,2 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 5113, 5113/2, 5113/3, 5114/1, 5115/1, sowie teilweise das Flurstück Nr. 119.

Das Areal befindet sich am nördlichen Rand von Wurmberg. Umgeben ist das Gebiet von Wohnnutzung im Süden und Gewerbe (Gärtnerei) im Osten. Im Westen wird das Gebiet durch die Öschelbronner Straße begrenzt, im Norden befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich freie Landschaft.