

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0120/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Ingeborg Brühl
Aktenzeichen: FD 7/610-20/br	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 23.08.2016

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich Wiesbadener Straße/Feldbergblick und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes OT Niedernhausen

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Ortsbeirat Niedernhausen	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Gemäß § 2 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich Wiesbadener Straße/Feldbergblick im OT Niedernhausen beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Nr. 23/2016 und die Bezeichnung „Taunusblick“ - 1. Änderung Wiesbadener Straße.

Der Geltungsbereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke gemäß anl. Plan 1.

Gemarkung Niedernhausen, Flur 8, Flurstücke: 26/1 tlw. 27/2, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7, 30/8, 48/28, 48/59, und Flur 17, Flurstück 6/4.

Begründung des Aufstellungsbeschlusses (Planziele):

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden. Ein Teil der Wohnbauflächen soll dabei für den Sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Gleichzeitig wird die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niedernhausen für den Bereich des Bebauungsplanes „Taunusblick“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst folgende Grundstücke gemäß anl. Plan 2.

Gemarkung Niedernhausen, Flur 8, Flurstücke: 26/1 tlw., 27/2, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7, 48/59 tlw. und Flur 17, Flurstück 6/4

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung: keine

Teilhaushalt:
Sachkonto / I-Nr.:
Auftrags-Nr.:

Sachverhalt:

1.

Mit Schreiben vom 10.08.2016 hat der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich Wiesbadener Straße/Feldbergblick beantragt. Der Vorhabenträger ist Eigentümer sämtlicher betreffender Flächen und ist bereit, sämtliche Kosten des Verfahrens zu tragen und auch die Erschließung der Baugrundstücke auf seine Kosten vorzunehmen.

Des Weiteren hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, einen Teil der Flächen an die Gemeinde für den sozialen Wohnungsbau abzutreten.

Die Fläche des Gebietes beträgt insgesamt rd. 23.300 m².

Die Erschließungsflächen betragen ca. 1.400 m².

Nach Abzug der erforderlichen Erschließungsflächen verbleibt eine Bruttobaufläche von rd. 21.900 m².

Die Fläche, die für den sozialen Wohnungsbau bereit gestellt werden soll, beträgt rd. 3.800 m².

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes soll ausschließlich über die Wiesbadener Straße – möglichst Ecke Schöne Aussicht – erfolgen.

Eine Anbindung an die Straße „Am Hahnwald“ oder „Goethestraße“ soll nicht erfolgen.

Die Bebauung soll sich an der Nachbarbebauung (Feldbergblick) orientieren. Hierbei sind u.a. die Vorgaben der Regionalplanung bezüglich der oberen (maximale Dichte der Wohneinheiten) und unteren (minimale Dichte der Wohneinheiten) Dichtwerte (Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland) zu beachten.

2.

Aufgrund des absehbaren erhöhten Bedarfs an gefördertem Wohnraum in der Gemeinde wurde seitens der Verwaltung gepüft, welche gemeindeeigenen Flächen für den sozialen Wohnungsbau in der Gemeinde in Betracht kommen könnten.

Hierbei wurde festgestellt, dass die Gemeinde derzeit keine gemeindeeigenen Flächen im

Besitz hat, die ohne Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes und/oder ohne Durchführung von Erschließungsmaßnahmen in Betracht kämen.

Da der Vorhabenträger bereit ist, eine Teilfläche für die Gemeinde für den sozialen Wohnungsbau bereit zu stellen und die Kosten für das Bauleitplanverfahren und die Erschließungsmaßnahmen übernimmt, sollte der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Interesse der Gemeinde zugestimmt werden.

Brühl
Fachdienst 7

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich Bebauungsplan
- 2 Geltungsbereich Änderung Flächennutzungsplan
- 3 Auszug gültiger Bebauungsplan
- 4 Auszug gültiger Flächennutzungsplan