

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0333/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Ingeborg Brühl
Aktenzeichen: FD III/1/610-20/br	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 24.07.2017

Bebauungsplanverfahren „Frankfurter Str. II., OT Niedernhausen
- Änderung der Planungsziele
- Änderung der Bezeichnung

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Die Planziele für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Frankfurter Straße II“ im OT Niedernhausen werden wie folgt geändert:

Begründung des Aufstellungsbeschlusses (Planziele):

Mit der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Niedernhausen wurde u.a. in der Frankfurter Straße eine Mischbaufläche von ca. 1,0 ha und eine Gewerbefläche von ca. 5,0 ha vorgesehen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für die Gemeinde ein Bedarf von ca. 3,0 ha an Gewerbefläche für ortsansässige Betriebe ermittelt.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen nach wie vor weitere Gewerbeflächen sowie gemischte Bauflächen in Niedernhausen ausgewiesen werden. Damit soll vordringlich der Bestand und die Erweiterung ortsansässiger Betriebe gesichert, ermöglicht und gefördert werden. Darüber hinaus soll in diesem Bereich ein Teil für Wohnbauflächen vorgesehen werden. Die Wohnbauflächen sollen vordringlich die Möglichkeit der Errichtung von gefördertem und sonstigem bezahlbarem Wohnungsbau eröffnen.

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wird wie folgt geändert:

Bebauungsplan Nr. 8/2002 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Frankfurter Straße II“

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 28.08.2002 bleibt unverändert.

Der Gemeindevorstand wird gebeten die weiteren Schritte zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung: keine

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

Sachverhalt:

Im Jahre 2005 wurde für das Misch- und Gewerbegebiet Frankfurter Straße II ein Vorentwurf des Bebauungsplanes erstellt. Auf dieser Basis sollte dann ein Projektentwickler gefunden werden, welcher das Gebiet in eigener Regie und auf eigene Kosten entwickelt. Trotz intensiver Bemühungen der Verwaltung zeigte seitdem jedoch kein Projektentwickler Interesse an einer Entwicklung auf eigenes Risiko.

Letztmalig hat die 2015 durchgeführte Marktansprache gezeigt, dass kein Projektentwickler zu finden ist, welcher die Maßnahme auf eigenes Risiko durchführen würde.

Daher hat die Entwicklung des Gebiets zunächst „klassisch“ zu erfolgen. Das Bauleitplanverfahren soll nun wieder aufgegriffen werden. Inhaltlich soll zu dem seinerzeit geplanten Misch- und Gewerbegebiet auch eine Fläche für Wohnbebauung zur Ausweisung gelangen. Hierzu soll im ersten Schritt nach der Anpassung des Bebauungsplan-Vorentwurfs eine konkrete Immissionsprognose durch ein Sachverständigenbüro erfolgen.

Untersuchungen in Bezug auf die Aspekte Biotop- und Artenschutz, Immissionsschutz, Verkehrserschließung und Wasserwirtschaft kommen zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung von Bauflächen in diesem Gebiet machbar sein wird, aber weiterer Untersuchungsbedarf gegeben ist.

Bei der Entwicklung der Flächenanteile für Wohnnutzung soll der Schwerpunkt der Betrachtung auf gefördertem bzw. „bezahlbarem“ Wohnraum liegen, da hierfür aktuell kaum gemeindeeigene Flächen zur Verfügung stehen (siehe Vorlage GV/329/2016-2021).

Da möglicherweise eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird, je nach dem wieviele Flächenanteile für Wohnen, Gewerbe und gemischeter Baufläche zur Ausweisung gelangen sollen, wird zum gegebenen Zeitpunkt ggfs. eine entsprechende Vorlage erstellt werden.