

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0871/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Timo Schmitz
Aktenzeichen: FD III/1 610-20	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 28.05.2020

Verlegung einer Trafostation in Oberjosbach, Bohnheck 14 / Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 21/2015 „Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten,, 5. Änderung

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 21/2015 „In der Bohnheck“, 5. Änderung eingegangenen Stellungnahmen (Anlage) werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 21/2015 „Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten“, 5. Änderung wird aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen, vor allem durch die Anwohner, nicht weiter verfolgt.
3. Vielmehr soll die auf dem Flurstück 7 vorhandene Trafostation verlegt werden, damit eine Wohnbebauung auf dem Flurstück möglich wird. Die Verwaltung wird mit der entsprechenden Durchführung beauftragt.
4. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind für das Haushaltsjahr 2021 einzuplanen.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 5310 Umweltschutz, Ver- und Entsorgung (Produkt 531001
Elektrizitätsversorgung)
Sachkonto / I-Nr.: Sachkonto 531001/6161000
Auftrags-Nr.:

Sachverhalt:

In der Gemarkung Oberjosbach, Flur 23, Flurstück 7, befindet sich derzeit eine Trafostation. Das Flurstück Nr. 7 bzw. die Trafostation der Syna AG ragt in das gemeindeeigene Flurstück 6/2 (Bohnheck 14) hinein. Dies verhindert die Möglichkeit, das Grundstück gemäß dem gültigen Bebauungsplan „Vorm Buchwald / In der Bohnheck / Herrengarten“ (Baufenster) zu bebauen. Da man bislang davon ausgegangen war, dass eine Verlegung der Trafostation mit Kosten deutlich über 100.00,00 € verbunden ist, wurde überlegt, den Bebauungsplan abzuändern. Ein entsprechender Beschluss über den Entwurf und die Offenlage wurde am 28.09.2016 durch die Gemeindevertretung gefasst. Planziel der Änderung war es, das Grundstück so zu modifizieren, dass eine bebaubare Fläche entsteht und somit eine Baulücke geschlossen werden kann.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung sind Bedenken von Bürgerinnen und Bürgern des Ortsteils Oberjosbach eingegangen (Stellungnahmen als Anlage beigelegt).

Unter anderem wurde vorgebracht, dass bei einer Änderung des B-Planes für lediglich ein Grundstück ein Präzedenzfall geschaffen werden würde und andere Änderungswünsche auf anderen Grundstücken für die Zukunft zu berücksichtigen seien. Vor allem aber, würde das Gleichheitsgebot in Bezug auf Interessen von Bürgerinnen und Bürger und der Gemeinde als öffentliche Institution verletzt, da in der Vergangenheit bereits Wünsche von Bürgern keine Berücksichtigung fanden. Am häufigsten wurden Bedenken dahingehend geäußert, dass eine mögliche Bebauung bis auf 5 m an die Straße gebaut werden solle, was den Gegebenheiten vor Ort widerspricht, da das Baufenster i.d.R. erst 10 m ab der Straße beginnt. Ferner ist nach rechtlicher Bewertung und Abwägung nicht auszuschließen, dass bei einem Heranrücken des Baufensters zur Straße hin, die gegenüberliegenden Nachbarn ungleich behandelt würden und möglicherweise deren Rechte verletzt werden.

Aufgrund der Vielzahl von eingegangenen Bedenken / Beschwerden von Bürgerinnen und Bürgern des Ortsteils Oberjosbach und den damit verbundenen Rechtsunsicherheiten einer Inkraftsetzung der Bebauungsplanänderung, sollte das Bebauungsplanverfahren nicht weiter verfolgt werden.

Eine Angebotsanfrage bei den notwendigen Firmen, für eine Verlegung der Trafostation, hat ergeben, dass sich die aktuellen Kosten „lediglich“ auf 77.023,87 € brutto belaufen würden. Hinzu kommen evtl. noch Kosten für den Ankauf des Flurstücks Nr. 7 (42 m²), sofern keine direkte Weiterveräußerung von der Syna an einen künftigen Erwerber/Bauinteressenten möglich ist.

Die Trafostation würde östlich angrenzend an das Grundstück des Bildungszentrums Oberjosbach verlegt.

Wie eingangs erwähnt, befindet sich das Flurstück 6/2 im Eigentum der Gemeinde Niedernhausen, die im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächenpolitik daran interessiert sein sollte, vorhandene Baulücken und sonstige Potenziale der Innenentwicklung (Brachflächen u.a.) zu aktivieren.

Der Bodenrichtwert 2018 in diesem Bereich beläuft sich auf 410,00 €/m². Das heißt, dass von einer relativ hohen Erlössumme ausgegangen werden kann (ca. 300.000,00 €). Die Kosten für die Verlegung hätten sich damit deutlich amortisiert und eine Bebauung würde ermöglicht.

Aufgrund der hohen Nachfrage an bebaubaren Grundstücken, wäre diese Vorgehensweise für die Gemeinde Niedernhausen, sowie einem potenziellen Käufer eine „Win-win-Situation“

Schmitz
Amtmann

Anlagen:
Stellungnahmen
Lageplan