

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/1000/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Timo Schmitz
Aktenzeichen: III/1.610-20.ts	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 16.04.2020

**Bebauungsplan Nr. 2/2020 "Langgraben-Hainfeld" - Aufstellungsbeschluss
Einleitung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Langgraben-Hainfeld“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

Ortsteil Oberjosbach, Gemarkung Oberjosbach, Flur 15, Flurstücke Nr. 1522/2, 1547/1 tlw., 1443/1, 1443/2, 1444/1, 22/2, 1445, 1446/3 und 1442/4, siehe Anlage 1.
2. Gleichzeitig wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niedernhausen für den Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Langgraben-Hainfeld“ beschlossen. Der Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die gemäß der Beschlussfassung zu 1 bestimmten Grundstücke
3. Die Bebauungsplanung erhält die Nummerierung 2/2020.
4. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.
5. Die Planungskosten sollen anteilig durch die Eigentümer der betreffenden Grundstücke getragen werden.

Begründung des Aufstellungs-/Änderungsbeschlusses (Planziele):

Auf den Flurstücken sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes im Zuge der Arrondierung des Ortsrandes geschaffen werden.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 1118, Produkt 511001 Aufgaben im Rahmen der Orts- und Regionalplanung
Sachkonto / I-Nr.: 6790108
Auftrags-Nr.:

Für diverse Planungen sind im Haushaltsplan 2020 unter o.g. Sachkonto 15.000 Euro eingestellt. Die Planungskosten sollen jedoch über einen städtebaulichen Vertrag auf die betreffenden Grundstückseigentümer umgelegt werden.

Sachverhalt:

Von Bürgerinnen und Bürgern des Ortsteils Oberjosbach wurde vorgetragen, dass es im Bereich der Turnhalle durchaus die Möglichkeit gäbe, fünf oder sechs Baugrundstücke zu erschließen. Hierfür könnten die Straßen „Am Lindenkopf“, „Im Hainfeld“ und „Langgraben“ genutzt werden. Das Flurstück 1442/4 könnte ohne größere Erschließungsmaßnahmen bebaut werden, jedoch müsste hierfür Baurecht geschaffen werden. Eine „Abrundungssatzung“ kommt hierbei nicht in Betracht, da umliegend zwei Bebauungspläne angrenzen. Insofern kommt nur die Schaffung von Baurecht in Form eines Bebauungsplanes zum Tragen. Dieser sollte aber nicht vorhabenbezogen sein, sondern vielmehr sollte die Möglichkeit genutzt werden, die in dem Beschlussvorschlag genannten Flurstücke mit aufzunehmen und durch entsprechende Grundstücksteilungen mehrere Bauplätze zu erhalten. Mit den Grundstückseigentümern wurden im Vorfeld entsprechende Gespräche geführt und alle Eigentümer befürworteten das geplante Vorgehen.

Angemerkt sei an dieser Stelle, dass die Gemeinde Niedernhausen Eigentümerin des Flurstückes 1522/2 ist.

Den Grundstückseigentümern wurde auch erklärt, dass die Kosten des Verfahrens durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen sind.

Aufgrund der vorherrschenden Wohnungsknappheit sollte die Gemeinde Niedernhausen sämtliche Möglichkeiten ausschöpfen, damit jungen Familien die Möglichkeit gegeben werden kann, Niedernhausen weiterhin als ihren Lebensmittelpunkt zu erhalten. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes kamen Überlegungen auf, den kompletten Bereich Hainfeld als Wohnbaufläche auszuweisen. Dies wurde aber verworfen und nicht weiter verfolgt. Eine großräumige Entwicklung des Gebietes Hainfeld als Wohnbaufläche soll auch in Zukunft ausdrücklich nicht erfolgen, vielmehr soll die bauliche Entwicklung von Oberjosbach im Nordosten mit dieser Arrondierung auf Dauer abgeschlossen werden. Der übrige Teil des „Hainfeldes“ bleibt damit auf Dauer Grünfläche.

Das genaue städtebauliche Konzept sowie die einzelnen Festsetzungen werden im Rahmen des Planverfahrens bestimmt. Ebenso ist zu eruieren, wie die Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle entsprechend kompensiert werden können.

Schmitz
Amtmann

Anlagen:
Lageplan