

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/1093/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Timo Schmitz
Aktenzeichen: III/1.610-20.ts	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 28.09.2020

**Bebauungsplan Nr. 3/2020 "Neues Niedernhausen" - Aufstellungsbeschluss
Einleitung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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:

1. Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neues Niedernhausen“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Planbereichen und umfasst folgende Grundstücke:

Planbereich I

Ortsteil Niedernhausen, Gemarkung Niedernhausen, Flur 16, Flurstücke Nr. 121/3, 121/4, 121/5, 121/7, 121/13, 121/14, 121/11, 121/12, 122/1 tlw., 120/1, 123/1, 160/0 tlw., 176/1, 177/1, 180/1, 178/0 tlw., 179/2, 179/3, 167/2 tlw., Flur 21, Flst. 128/10, Flur 4, Flst. 166/1, siehe Anlage 1.

Planbereich II

Ortsteil Niedernhausen, Gemarkung Niedernhausen, Flur 23, Flurstücke Nr. 101/0, 102/0, 103/0, 100/0, 99/0, 98/0, 97/0, 93/1 tlw., 186/0, 187/0, 188/0, 198/0, 190/0, 191/0 tlw., 192/0, 193/0, 194/0, 195/0, 196/0, 197/0, 198/0, 159/2, 159/1, 152/0 tlw., 146/0 tlw., 160/0, 161/1, 161/2, 162/1, 162/2, 163/0, 138/0 tlw., 345/0 tlw., 354/4, 372/0 tlw., 296/2, 296/1, 295/0, 294/0, 325/0 tlw., 293/0, 292/0, 291/0 tlw., 290/0, 289/0, 248/0, 247/0, 251/0 tlw., 245/0, 244/0, 243/0, 279/0 tlw., 203/0, 202/0, 201/0, 162/1, 199/0, 200/0, 205/0, 204/0, 377/0 tlw., 384/0, 385/0, 386/0, 387/0, 388/0, 389/0 tlw., 396/0, 397/0, 404/0, 398/0, 399/0, 400/0, 401/0, 402/0, 403/0, 405/0, 406/0, 407/0, 408/0, 409/0, 410/0, 395/0, 394/0, 393/0, 392/0, 391/0, 382/0, 381/0, 379/0,

378/0, 383/0, 94/0, 95/0, 96/0, siehe Anlage 2.

2. Gleichzeitig wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niedernhausen für den Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Neues Niedernhausen“ beschlossen. Der Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die gemäß der Beschlussfassung zu 1 bestimmten Grundstücke
3. Die Bebauungsplanung erhält die Nummerierung 3/2020.
4. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes
5. Die Arbeit an dem eingeleiteten Bauleitplanverfahren soll erst beginnen, wenn folgende Bedingung sichergestellt ist: alle oberirdischen Stromtrassen in der Gemarkung Niedernhausen incl. Umspannwerk sowie die Ultranet-Trasse werden aus der bestehenden Wohnbebauung herausverlegt.

Begründung des Aufstellungs-/Änderungsbeschlusses (Planziele):

Auf den Flurstücken sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauland und ggfs. dazugehörigen Gemeindebedarfseinrichtungen und Grünflächen auf der zu verlegenden Trasse der Hochspannungsleitungen geschaffen werden.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 5110 Städtebauliche Planung und Entwicklung
Sachkonto / I-Nr.: 511001/6790108
Auftrags-Nr.:

Entsprechende Haushaltsmittel sind in künftige Haushalte einzustellen, wenn die Voraussetzung nach Nr. 5 des Beschlussvorschlages erfüllt ist.

Sachverhalt:

Niedernhausen ist als einzige Kommune des Rheingau-Taunus-Kreises Mitglied im Großen Frankfurter Bogen und damit prädestiniert für eine verstärkte und landesseitig prioritär geförderte Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Zudem ist Niedernhausen gemeinsam mit Idstein Teil eines sog. Impulszentrums im Kernraum gemäß dem „Regionalen Entwicklungskonzept zum Regionalplan Südhessen“ und weist damit eine besondere Raumeignung für die Siedlungsentwicklung auf.

In Niedernhausen bestehen nur wenige geeignete Flächen, um diese Planungsabsichten umzusetzen. Die wenigen infrage kommenden Areale sind zudem meist mit einem Eingriff in den Außenbereich verbunden.

Gleichzeitig beschäftigt die Gemeinde Niedernhausen die HGÜ-Trasse „Ultranet“ schon seit einiger Zeit. Die Gemeindevertretung hat in der Vergangenheit bereits den Standpunkt verdeutlicht, dass die geplante Gleichstromverbindung „Ultranet“ nicht auf den vorhandenen Hochspannungsleitungen umgesetzt werden soll.

Vielmehr sollen die wie Fremdkörper wirkenden Leitungen und Masten aus der Ortsbebauung verschwinden und auf Alternativtrassen realisiert werden. Die ablehnende Haltung zum Thema „Ultranet“ wurde mit Beschlüssen der Gemeindevertretung vom 15.08.2018 und 21.08.2019 verdeutlicht. Eine Bekräftigung der Beschlüsse soll erneut beschlossen werden. Es wird auf die Gemeindevorstandsvorlage GV/1088/2016-2021 verwiesen. Der dort erarbeitete Beschlussvorschlag fußt auf dem Vorschlag des Treffens des „Runden Tisches Ultranet“ vom 25.08.2020.

Bei einer Verschwenkung der Trasse könnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, was durch die Entfernung der alten Leitungen möglich wird. Der große Bedarf an Wohnraum ist, wie eingangs geschildert, nicht von der Hand zu weisen. Von Vorteil ist zudem, dass der geplante Bereich bereits sehr gut erschlossen ist. Eingriffe in den eigentlichen Außenbereich können so minimiert werden, bei gleichzeitiger Erfüllung der regionalen Planungsziele zur verstärkten Bereitstellung von Wohnbauland und Wohnraum.

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

Schmitz
Amtmann

Anlagen:
Planbereiche
Übersichtsplan