

	<b>Gemeindevorstandsvorlage</b>	
	<b>Vorlagen-Nr.:</b> GV/0026/2021-2026	<b>Vorlagenbearbeitung:</b> Marco Grein
<b>Aktenzeichen:</b> FD III/1.611-75	<b>Federführung:</b> Fachdienst III/1	<b>Datum:</b> 07.05.2021

### Neubebauung Idsteiner Str. 25 - Zustimmung zum städtebaulichen Konzept

<b>Beratungsfolge</b> Gemeindevorstand Ortsbeirat Niedernhausen Gemeindevertretung	<b>Behandlung</b> nicht öffentlich öffentlich öffentlich
---	---

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Dem Planungskonzept zur geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück Idsteiner Str. 25 , Variante 3, wird im Grundsatz zugestimmt.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie für eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzubereiten.

Reimann  
Bürgermeister

#### **Finanzielle Auswirkung:**

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

Keine, da für den Fall der Realisierung des Vorhabens sämtliche entstehenden Kosten über einen städtebaulichen Vertrag durch den Vorhabenträger zu übernehmen sind.

#### **Sachverhalt:**

Die Bäckerei „Debo“ in der Idsteiner Straße 25 hat im März 2019 ihren Betrieb eingestellt. Das 4.162 m<sup>2</sup> große Grundstück ist im November 2019 von der früheren Eigentümerin an die rheinbau invest GmbH mit Sitz in Berlin veräußert worden. Der neue Eigentümer hat das

verbundene Unternehmen Kondor Wessels, ebenfalls mit Sitz in Berlin, mit der Projektentwicklung beauftragt.

Ein entsprechendes Konzept wurde der Verwaltung vorgelegt, im Herbst 2020 in mehreren Sitzungen des Gemeindevorstands diskutiert und Anregungen, Alternativplanungen und Bedenken aufgegriffen und planerisch umgesetzt.

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb eines festgesetzten bisherigen Mischgebietes. Da die Art der baulichen Nutzung immer die sog. Grundzüge der Planung tangiert, kann die reine Wohnnutzung nicht im Wege der Befreiung zugelassen werden, vielmehr ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Es wurden durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Gemeindevorstand insgesamt vier Varianten entwickelt:

- Variante 1: Punkthäuser mit Flachdach
- Variante 2: Punkthäuser mit Mansarddach
- Variante 3: Riegelförmige Bebauung
- Variante 4: Punkthäuser mit optionaler Überbauung des Parkplatzes

Bei den Varianten 1 und 2 müsste im Rahmen der Bebauungsplan-Neuaufstellung das bestehende Baufenster in Richtung Süden, d.h. Autorial, erweitert werden. Bei den Varianten 3 und 4 ist das nicht erforderlich.

Variante 3 hat die Anregungen des Gemeindevorstandes hinsichtlich der Dachform und der Einhaltung der rückwärtigen (begradigten) Baugrenze Richtung Autorial aufgegriffen. Allerdings ist insgesamt die städtebauliche Qualität gegenüber den übrigen Varianten als niedriger zu werten.

Bei Variante 4 könnte optional der öffentliche Parkplatz östlich des Grundstücks überbaut werden. Voraussetzung ist die grundsätzliche Bereitschaft der Gemeinde auf Verkauf der entsprechenden Fläche und im Gegenzug Anmietung, Kauf oder Grunddienstbarkeit für öffentlich nutzbare Parkplätze innerhalb der privaten Tiefgarage.

Auch ohne tiefere Prüfung erscheint diese Variante für die Gemeinde jedoch keine wirtschaftliche Lösung darzustellen und sollte nicht weiterverfolgt werden.

Je nach Variante differiert die Größe der neuen Bruttogeschossfläche und die Zahl der Wohnungen. Bei allen Varianten werden die Anforderungen der Stellplatzsatzung erfüllt.

Der Vorhabenträger hat sich bereiterklärt, einen Anteil des entstehenden Wohnraums auf die Dauer von 20 Jahren zu vergünstigten Mietkonditionen zur Verfügung zu stellen und dies dinglich im Grundbuch absichern zu lassen. Die Vergünstigung soll dabei 35% auf das bei Bezugsfertigkeit des Objektes herrschende Marktniveau in Niedernhausen für vergleichbare Mietwohnungen im Neubau/Erstbezug betragen. Die grundsätzlichen Vergabekriterien des zur Anmietung berechtigten Personenkreises legt die Gemeinde fest. Hier sollten Leistungsträger der Gesellschaft mit vergleichsweise niedrigem Einkommen (z.B. Beschäftigte aus dem Pflege- und Erziehungsbereich oder der Gesundheitsversorgung) aufgenommen werden.

Es soll sich bei der Mietvergünstigung nicht um ein Programm im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung des Landes Hessen handeln.

Die Zahl der preisgedämpften Wohnungen unterscheidet sich je nach Variante.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Derzeit gilt für das Grundstück der Bebauungsplan Nr. 3/72 „Im Autal“, rechtsgültig seit 30.10.1980. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung liegt heute bereits bei GRZ 0,4 und GFZ 0,8 und muss nicht geändert werden

Anpasst werden müssten jedoch u.a. die Art der baulichen Nutzung (derzeit Mischgebiet, künftig Allgemeines Wohngebiet), das Baufenster sowie die Dachform (heute Satteldach, künftig Flachdach).

Zur Entwicklung der Fläche muss der Bebauungsplan hier in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und des Baufensters geändert werden. Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedürfte eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Niedernhausen. Ferner würde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Angemerkt sei an dieser Stelle, dass der Vorhabenträger die Kosten dieses Verfahrens trägt.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden in einem Verkehrsgutachten (Anlage) dargestellt.

Grein  
Fachbereichsleiter III

**Anlagen:**

Planungskonzept „Variante 3“

Projektübersicht mit Darstellung aller Varianten

Verkehrsgutachten einschl. Ergänzung

Derzeit gültiger Bebauungsplan Nr. 3/72 „Im Autal“