

	<b>Gemeindevorstandsvorlage</b>	
	<b>Vorlagen-Nr.:</b> GV/0371/2021-2026	<b>Vorlagenbearbeitung:</b> Timo Schmitz
<b>Aktenzeichen:</b> FD III/1.610-20.ts	<b>Federführung:</b> Fachdienst III/1	<b>Datum:</b> 13.02.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal,, 5. Änderung OT Niedernhausen  
hier: Abschluss eines Durchführungsvertrages, Beschluss Entwurf und Offenlage**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Niedernhausen	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Der anliegende Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Autal“ 5. Änderung, Gemarkung Niedernhausen, Flur 3, Flurstücke 87/14 und 87/15, mit der rheinbau invest GmbH, Kronprinzendamm 15, 10711 Berlin wird beschlossen.
2. Die als Anlagen 1 und 2 zu dieser Vorlage befindlichen Beschlussempfehlungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, werden nach sorgfältiger Abwägung als Stellungnahmen der Gemeinde Niedernhausen beschlossen.
3. Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/2020 „Im Autal“ 5. Änderung, OT Niedernhausen nebst Begründung wird beschlossen und zum offiziellen Entwurf erhoben.
4. Der offizielle Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der berührten Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

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

**Sachverhalt:**

Der **Durchführungsvertrag** ist Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Durchführungsvertrag ist in § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB geregelt. In diesem werden die gegenseitigen Rechte und Pflichten von Investor und Gemeinde, insbesondere die Kostentragung, die Zeitplanung sowie die Belegungsbindung der preisgedämpften Wohnungen, geregelt. Der Durchführungsvertrag ist neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem **Vorhaben- und Erschließungsplan** (VEP) das dritte Element der Vorhaben- und Erschließungsplanung nach § 12 Baugesetzbuch. Der vorliegende Vertragsentwurf einschließlich Finanzierungskonzept wurde in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, unserem Rechtsbeistand und dem Vorhabenträger erarbeitet.

Der VEP stellt in detaillierterer Form als der Bebauungsplan die beabsichtigte städtebauliche Gestaltung, insbesondere die Gebäudehülle, dar und ist Grundlage für die Festsetzungen des **Bebauungsplanes**.

Die Gemeindevertretung hat am 08.09.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Obwohl mit dem § 13 BauGB ermöglicht wird, das Verfahren auf die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. mit der Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beschränken, wurde im Sinne der Transparenz eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB und **Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 21.12.2021 bis 28.01.2022 statt. Die jeweiligen Beschlussempfehlungen sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

Vonseiten der Bürger ging jedoch nur eine einzige Stellungnahme ein.

Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung zur Beteiligung der Öffentlichkeit auf die Dauer eines Monats **öffentlich ausgelegt**. Gleichzeitig werden die Behörden beteiligt. Innerhalb dieser Frist kann jedermann Stellungnahmen einreichen.

Das Projekt schafft mit dem Bau von geplanten Wohngebäuden neuen Wohnraum in Niedernhausen. Drei der geplanten 33-40 Wohneinheiten werden als **preisgedämpfter Wohnraum** zur Verfügung gestellt (siehe Anlage 8).

Schmitz  
Amtmann

**Anlagen:**

- 1 Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeit
- 2 Abwägung Stellungnahmen TöB
- 3 Entwurf Bebauungsplan
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Bebauungsplan gesamt
- 6 Begründung
- 7 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 8 Lage preisgedämpfte Wohnungen
- 9 Artenschutzbeitrag

- 10 Artenschutzrechtliche Beurteilung
- 11 Verkehrsuntersuchung
- 12 Schalltechnische Stellungnahme
- 13 Durchführungsvertrag einschl. Finanzierungskonzept und Bonitätsauskunft