

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

Beschlusslauf

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

**Gemeindevorstand
GV/055/2021-2026**

am 27.02.2023

Der Gemeindevorstand äußert den Wunsch nach einer mäßig großen Zisternenlösung.

Der Planungsstand umfasst 37 Wohnungen, es wird signalisiert, dass eine der drei preisgedämpften Wohnungen familiengerecht ausgestattet sein wird.

KFW-40-Standard wird zugesagt.

In § 5 Absatz 2, Punkt (a) des Durchführungsvertrags sollen 8 Euro/qm als Erstbezugsmiete festgelegt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorstellungen des Gemeindevorstands an die Vorlagenträger zu kommunizieren.

beschlossen

Bgo beantragt getrennte Abstimmung zu Punkt 1.

Beschluss:

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.

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.

Abstimmungsergebnis:

beschlossen

**Ortsbeirat Niedernhausen
OB Ndh/014/2021-2026**

am 09.03.2023

Ortsvorsteher Klopsch kritisiert, dass die ursprüngliche Entwurfsplanung deutlich verändert und damit verdichtet wurde. Die Änderungen sind aufgrund der Breite des Baukörpers von ca. 80-90 Metern, der darunter befindlichen Tiefgarage und der „Riegelbauweise“ zu massiv. Zusätzlich wurde der Baukörper zwar innerhalb der Bebauungsgrenze, aber näher als die bisherige Bebauung an das Tal herangeführt.

Er stellt folgenden Änderungsantrag:

1. Im talseitigen Gebäuderiegel ist sicherzustellen, dass lediglich im Souterrain und in der Tiefgarage eine durchgängige Bebauung erfolgt. Die oberhalb der Souterrain-Decke liegenden beiden Verbindungsbauwerke zwischen den Gebäuden entfallen.
2. Dies ist durch eine entsprechende Vorgabe im Bebauungsplan sicherzustellen.

Beschluss:

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.

5. Im talseitigen Gebäuderiegel ist sicherzustellen, dass lediglich im Souterrain und in der Tiefgarage eine durchgängige Bebauung erfolgt. Die oberhalb der Souterrain-Decke liegenden beiden Verbindungsbauwerke zwischen den Gebäuden entfallen.
6. Dies ist durch eine entsprechende Vorgabe im Bebauungsplan sicherzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 5 Nein 1 Enthaltung 2

**Bauausschuss
BA/023/2021-2026**

am 13.03.2023

Zunächst stellen Herr Diekmann, Frau Roth und Herr Happ das Projekt „Autalblick“ und den aktuellen Sachstand vor.

Anschließend erläutert Frau Schneider im Namen der WGN ihren Antrag zur Vorlage GV/0371/2021-2026:

Die Gemeindeverwaltung wird aufgefordert zu prüfen, wie in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“ eine verpflichtende Vereinbarung zur Nutzung von Niederschlagswasser zur Toilettenspülung und Pflanzenbewässerung eingefügt werden kann.

Der Antrag wird wie folgt abgestimmt:

**einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1**

Für die CDU legt Herr Brinker den folgenden Antrag vor:

1. Im talseitigen Gebäuderiegel ist sicher zu stellen, dass lediglich in Souterrain und in der Tiefgarage eine durchgängige Bebauung erfolgt. Die oberhalb der Souterrain-Decke liegenden Verbindungsbauwerke zwischen den Gebäuden entfallen.
2. Dies ist durch eine entsprechende Vorgabe im Bebauungsplan bzw. im Vorhaben- und Entwicklungsplan (VEP) sicher zu stellen.

**mehrheitlich abgelehnt
Ja 4 Nein 7 Enthaltung 0**

Beschluss:

Nach intensiver Diskussion lässt Herr Metternich darüber abstimmen, die Vorlage mit dem heutigen Beschluss zur weiteren Bearbeitung an den Gemeindevorstand zurückzuverweisen.

**einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0**

**Beirat für Menschen mit Behinderung
BB/008/2021-2026**

am 16.03.2023

Abstimmungsergebnis:

zurückgestellt

**Beirat für Menschen mit Behinderung
BB/010/2021-2026**

am 13.07.2023

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.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen