

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0371/2021-2026/1	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: FD III/1.610-20.ts	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 19.06.2023

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

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Niedernhausen	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Beirat für Menschen mit Behinderung	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Der anliegende Durchführungsvertrag (Anlage 11) 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 (Anlagen 3 und 4) nebst Begründung (Anlage 5) 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.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung: keine

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

Sachverhalt:

Erläuterungen zur vorliegenden Ergänzungsvorlage GV/0371/2021-2026/1

Die Ursprungsvorlage GV/0371/2021-2026 wurde u.a. am 27.02.2023 im Gemeindevorstand und am 13.03.2023 im Bauausschuss beraten. Es wurden hier folgende Anregungen und Änderungswünsche vorgetragen:

1. Klarstellung im Durchführungsvertrag, dass die Anfangsmiete der preisgedämpften Wohnungen 8 Euro/m² nicht übersteigen darf
2. Realisierung des KfW-40-Standards
3. Verpflichtende Nutzung von Niederschlagswasser (Zisterne)

Die Vorlage wurde schließlich vom Bauausschuss zur weiteren Bearbeitung in den Gemeindevorstand zurückverwiesen.

Bei zwischenzeitlichen Gesprächen und Abstimmungen mit dem Vorhabenträger haben sich insgesamt folgende Änderungen und Ergänzungen ergeben:

1. Die Anfangsmiete wird in § 5 Abs. 2 des Durchführungsvertrages auf 8 Euro festgeschrieben, wie von der Gemeinde gefordert
2. In § 3 Abs. 2 des Durchführungsvertrages wird der KfW-40-Standard festgeschrieben
3. Die textlichen Festsetzungen wurden unter Nr. 2.4 um den verbindlichen Einbau einer Zisterne zur Gartenbewässerung erweitert
4. Die Zahl der Wohnungen wurde auf Wunsch des Investors auf maximal 42 erhöht (§ 5 Abs. 2 Durchführungsvertrag). Die Stellplatzsatzung ist dennoch einzuhalten.
5. Da wegen laufender Umplanungen die genaue Grundrissorganisation noch nicht feststeht, können zum einen keine Grundrisse der preisgedämpften Wohnungen mehr vorgelegt werden und zum anderen ist noch nicht entschieden, ob 5-Zimmer-Wohnungen erstellt werden, siehe § 5 Abs. 2 Durchführungsvertrag)
6. Die Größe der preisgedämpften Wohnungen wird nur als m²-Spanne angegeben und wurde insgesamt verkleinert (statt je eine WE mit 61, 72 und 79 m² nunmehr zwei WE mit 45-55 m² und eine WE mit 65-75 m²), siehe § 5 Abs. 2 Durchführungsvertrag

Zudem wurde eine allgemeine Übersicht über mögliche Varianten der Beheizung erstellt (Anlage 12). Die genaue Art der Beheizung steht im derzeitigen Planungsstadium noch nicht fest. Um ggf. eine Wärmepumpe auf dem Grundstück unterbringen zu können, wurde zudem die Textliche Festsetzung Nr. 1.9 entsprechend klargestellt bzw. ergänzt

Die geänderten Passagen in den Unterlagen sind in roter Schriftfarbe hervorgehoben. Unterlagen, die gegenüber der Ursprungsvorlage in Gänze unverändert bleiben sind dieser Ergänzungsvorlage nicht nochmals beigefügt.

Allgemein

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 nochmals die Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Innerhalb dieser Frist kann jedermann Stellungnahmen einreichen.

Das Projekt schafft mit dem Bau von geplanten Wohngebäuden neuen Wohnraum in Niedernhausen. Drei der geplanten 33-42 Wohneinheiten werden als **preisgedämpfter Wohnraum** zur Verfügung gestellt.

Vertreter des Vorhabenträgers werden in den betreffenden Sitzungen des Gemeindevorstandes und des Bauausschusses anwesend sein, den aktuellen Planungsstand vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Grein
Fachbereichsleitung III
Bauen und Wohnen, Umwelt

Anlagen:

- 1 Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeit –unverändert, liegt bereits vor
- 2 Abwägung Stellungnahmen TöB geändert
- 3 *Entwurf Bebauungsplan – unverändert, liegt bereits vor*
- 4 Textliche Festsetzungen – geändert
- 5 Begründung – geändert
- 6 Vorhaben- und Erschließungsplan – geändert
- 7 *Artenschutzbeitrag – unverändert, liegt bereits vor*
- 8 *Artenschutzrechtliche Beurteilung – unverändert, liegt bereits vor*
- 9 *Verkehrsuntersuchung – unverändert, liegt bereits vor*
- 10 *Schalltechnische Stellungnahme –unverändert, liegt bereits vor*

11 Durchführungsvertrag einschl. Finanzierungskonzept und Bonitätsauskunft - geändert
12 Übersicht grundsätzliche Varianten zur Beheizung