

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0817/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Timo Schmitz
Aktenzeichen: FD III/1.610-20.ts	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 21.08.2024

Bebauungsplan Nr. 6/2024 "Wohnpark an der Tennisanlage" - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Niedernhausen	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Sozial-, Umwelt- und Klimaausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6/2024 „Wohnpark an der Tennisanlage“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/30, 1/24 tlw., 1/16, 1/31, 1/32 und 35/8 in der Flur 16, Gemarkung Niedernhausen. Maßgeblich ist der Plan in der Anlage 1.

2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
3. Die Bebauungsplanung erhält die Nummerierung 6/2024.
4. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst
5. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind insbesondere folgende Punkte zu beachten bzw. zu klären:
 - Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen vom Investor getragen werden, ebenso wie die Kosten für mögliche Ausgleichsmaßnahmen.
 - Das Gelände liegt in der Trinkwasserschutzzone II und III.
 - Der von den Tennisplätzen ausgehende Lärm muss bei der Planung berücksichtigt werden.

- Die Altlastensituation muss noch einmal geklärt werden. Möglicherweise ist diese Fläche doch größer als vermutet.
- Der Abstand zur 110 kV- und 20 kV-Hochspannungsleitung muss bei der Planung beachtet werden.
- Die Straßenanbindung an die L 3026 muss geklärt werden, ebenso wie die Anbindung / Erschließung des Baugebietes selbst.
- Es muss sichergestellt werden, dass im Baugebiet die Einfahrt und ggf. das Wenden für Feuerwehrfahrzeuge und Müllfahrzeuge möglich ist.
- Die Frage der Waldabholzung muss geklärt werden

Begründung des Aufstellungsbeschlusses (Planziele):

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnnutzung in Form von einer Reihenhausbauung geschaffen werden.

Dr. Norbert Beltz
Erster Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung: keine, da vollständige Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger

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

Sachverhalt:

Am 29.01.2024 wurde dem Bauausschuss in öffentlicher Sitzung ein Konzept zur künftigen Nutzung des Geländes der jetzigen Tennishalle vorgestellt.

Als Ergebnis der Sitzung wurden im Protokoll insgesamt acht Punkte festgehalten, die im Rahmen der weiteren Bauleitplanung mit besonderem Augenmerk geprüft und beachtet werden sollen. Diese finden sich unter Punkt 5 des Beschlussvorschlages wieder.

In dem vorgestellten Konzept ist nach Abbruch der Tennishalle eine Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen, welche parallel zur privaten Erschließungsstraße ausgerichtet sind. Jedes Reihnhaus hat die Maße von 5m x 11m, sodass sich bei einer dreigeschossigen Bebauung eine Bruttogrundfläche (BGF) von je 165 m² (= Nutzfläche von ca. 120 m²) ergibt. Darüber hinaus sind für jedes Reihnhaus zwei Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung vorgesehen. Ein Stellplatz wird in der Erdgeschosszone und ein Außenstellplatz nachgewiesen. Bei einer maximalen Ausnutzung des Grundstücks lassen sich ca. 25 Reihenhäuser mit insgesamt 4.125 m² BGF abbilden, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,34 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,02 entspräche. Diese Überlegungen werden in einen Bebauungsplan-Vorentwurf einfließen, der der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Vorhabenträger und Eigentümer ist die Idsteiner 98 GmbH mit Sitz in Wiesbaden.

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, da dieser sämtliche Kosten dieses Verfahrens und der Erschließung zu tragen hat.

Begründung/Erläuterung zum beschleunigtem Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan handelt, welcher der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dient. Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB werden erfüllt. Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen. Zudem besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Zwar liegt das Gebiet in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone II, jedoch besteht aktuell dort auch eine Bebauung, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass dies auch künftig nicht beanstandet werden wird. Darüber hinaus sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Danach ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung kann abgesehen werden. 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, wird 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.

Für Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Belange werden bei der Planung jedoch geprüft.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bedarf die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB, die nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt sind, nicht der formellen Änderung des Flächennutzungsplanes. Vielmehr ist dieser (redaktionell) „im Wege der Berichtigung“ durch die Verwaltung anzupassen.

Grein
Fachbereichsleitung III

Schmitz
Amtmann

Anlagen:

- 1 Auszug Liegenschaftskarte mit Geltungsbereich
- 2 Darstellung Reihenhausbebauung