

	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

Beschlusslauf

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

Gemeindevorstand
GV/114/2021-2026

am 23.09.2024

Der Beschlussvorschlag wird unter 5. um folgenden Punkt ergänzt:

Die verkehrliche Erschließung der Ab- und Zufahrt zu den einzelnen Gebäuden ist komplett innerhalb des Baugebietes zu regeln. Eine Durchfahrt über den Fußweg Richtung Ulmenstraße wird nicht zugelassen.

Es ergeht der

Beschluss:

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.
- Die verkehrliche Erschließung der Ab- und Zufahrt zu den einzelnen Gebäuden ist komplett innerhalb des Baugebietes zu regeln. Eine Durchfahrt über den Fußweg Richtung Ulmenstraße wird nicht zugelassen.

Begründung des Aufstellungsbeschlusses (Planziele):

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

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen

**Ortsbeirat Niedernhausen
OB Ndh/025/2021-2026**

am 02.10.2024

Abstimmungsergebnis:

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 1

**Bauausschuss
BA/036/2021-2026**

am 07.10.2024

Aufgrund von Befangenheit verlässt Herr Weipert den Sitzungssaal.

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.
 - Die verkehrliche Erschließung der Ab- und Zufahrt zu den einzelnen Gebäuden ist komplett innerhalb des Baugebietes zu regeln. Eine Durchfahrt über den Fußweg Richtung Ulmenstraße wird nicht zugelassen.

Begründung des Aufstellungsbeschlusses (Planziele):

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

Frau Hofmann stellt den Antrag auf Verschiebung der Vorlage, da noch zu viele Fragen ungeklärt sind. Über diesen Antrag wird wie folgt abgestimmt:

Ja 1 Nein 7 Enthaltung 1

Anschließend wird über den eigentlichen Antrag abgestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 7 Nein 1 Enthaltung 1

**Sozial-, Umwelt- und Klimaausschuss
SUKA/028/2021-2026**

am 08.10.2024

Frau Hofmann von der FDP stellt folgenden konkurrierenden Hauptantrag:
„Der Antrag wird auf einen späteren Zeitpunkt verschoben, bis die offenen Punkte geklärt wurden“.

Mehrheitlich abgelehnt

Ja 1 Nein 9 Enthaltung 0

Anschließend wird über den ursprünglichen Antrag, in der Fassung des Bauausschusses, abgestimmt

Beschluss:

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.
- Die verkehrliche Erschließung der Ab- und Zufahrt zu den einzelnen Gebäuden ist komplett innerhalb des Baugebietes zu regeln.

Eine Durchfahrt über den Fußweg Richtung Ulmenstraße wird nicht zugelassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 8 Nein 1 Enthaltung 1

Haupt- und Finanzausschuss
HFA/024/2021-2026

am 09.10.2024

Frau Wildner (FDP) stellt folgenden konkurrierenden Hauptantrag:
„Der Antrag wird auf einen späteren Zeitpunkt verschoben, bis die offenen Punkte geklärt

wurden“.

Mehrheitlich abgelehnt
Ja 1 Nein 8 Enthaltung 0

Anschließend wird über den ursprünglichen Antrag, in der Fassung des Bauausschusses, abgestimmt

Beschluss:

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.
- Die verkehrliche Erschließung der Ab- und Zufahrt zu den einzelnen Gebäuden ist komplett innerhalb des Baugebietes zu regeln.

Eine Durchfahrt über den Fußweg Richtung Ulmenstraße wird nicht zugelassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 7 Nein 1 Enthaltung 1

Beschluss:

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.
 - Die verkehrliche Erschließung der Ab- und Zufahrt zu den einzelnen Gebäuden ist komplett innerhalb des Baugebietes zu regeln.
 - Eine Durchfahrt über den Fußweg Richtung Ulmenstraße wird nicht zugelassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 28 Nein 4 Enthaltung 2