

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/1078/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Timo Schmitz
Aktenzeichen: FD III/1.610-20.ts	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 15.09.2025

Bebauungsplan Nr. 1/2020/1 "Im Autal" 6. Änderung - 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/2020/1 „Im Autal“, 6. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Die Änderungsplanung ersetzt den gültigen Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“, 5. Änderung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 87/14 und 87/15 in der Flur 3, Gemarkung Niedernhausen.
2. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.
3. Der Bebauungsplanung erhält die Nummerierung 1/2020/1
4. Die Gemeinde Niedernhausen wird vorerst auf Einhaltung im § 4 des bisherigen Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan „Im Autal“, 5. Änderung festgeschriebenen Fristen nicht bestehen.

Begründung des Aufstellungs-/Änderungsbeschlusses (Planziele):

Durch zwischenzeitlich eingetretene Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen soll die geplante Mehrfamilienhausbebauung auf dem Areal der ehemaligen Bäckerei Debo gegenüber der ursprünglichen Planung in abgewandelter Form ausgeführt werden. Hierfür soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Maier-Frutig
Bürgermeisterin

Finanzielle Auswirkung: keine

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

Sachverhalt:

Am 06.12.2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“ 5. Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 07.03.2024 im Wiesbadener Kurier. Gemäß dem damals abgeschlossenen Durchführungsvertrag ist der Vorhabenträger verpflichtet, bis spätestens 07.09.2025 einen Bauantrag vorzulegen. In § 4 des Durchführungsvertrages ist Folgendes geregelt:

§ 4 Durchführungsverpflichtung

*(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Planung und Errichtung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet der **Anlage 2** nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.*

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Gemeinde im Laufe des B-Planverfahrens, spätestens 18 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, die Bauantragsplanung vor-zulegen. Eine Verlängerung der Frist ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zulässig.

(3) Die Gemeinde verpflichtet sich, innerhalb von einem Monat ab Zugang der Bauantragsplanung deren Konformität mit dem Durchführungsvertrag und dem VEP zu erklären. Sofern sie Abweichungen feststellt, muss sie diese ebenfalls innerhalb von einem Monat dem Vorhabenträger mitteilen und begründen.

(4) Drei Monate nach Feststellung der Konformität muss der Vorhabenträger den vollständigen Bauantrag eingereicht haben. Nachdem die Baugenehmigung bestandskräftig geworden ist, wird der Vorhabenträger spätestens zwölf Monate danach mit den Bauarbeiten beginnen. Weitere 48 Monate später sind sämtliche in § 3 genannten Objekte fertigzustellen. Die Durchführungsfristen können mit Zustimmung der Gemeinde verlängert werden.

(5) Der Vorhabenträger wurde darauf hingewiesen, dass bei einer Nichteinhaltung dieser Verpflichtung die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann und dass daraus keine Ansprüche des Vorhabenträgers an die Gemeinde hergeleitet werden können. In diesem Fall ist die Gemeinde zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, welcher durch schriftliche Mitteilung gegenüber dem Vorhabenträger erklärt werden kann.

Vor einigen Wochen kam der Geschäftsführer der Kondor Wessels Mitteldeutschland GmbH aus Dresden als Rechtsnachfolger der inzwischen aufgelösten Kondor Wessels Rhein-Main GmbH auf die Gemeinde zu und schilderte, dass aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sich die ursprüngliche und im Bebauungsplan von 2023/24 festgeschriebene Planung nicht mehr realisieren lässt. Kondor Wessels hat beantragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits nach kurzer Zeit zu ändern.

Da diese Änderungen sowohl auf den Durchführungsvertrag als auch auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Auswirkungen haben, wird eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Die grundsätzlichen Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch:

- die Verringerung der Zahl der Wohneinheiten von ca. 39 auf ca. 24,

- die Verringerung der Wohnfläche von ca. 3.700 qm auf ca. 2.300 qm,
- die Veränderung des Energieeffizienzhausstandards von EH 40 auf EH 55,
- die Erhöhung der Zahl der Außenstellplätzen durch Wegfall der Tiefgarage von 12 auf 46,
- die Verringerung der Zahl der preisgedämpften Wohnungen von 3 auf 2 bzw. Wegfall (noch im geänderten Durchführungsvertrag festzulegen)
- die Wärmeversorgung über Luft-Luft-Wärmepumpe / Abluftwärmepumpe statt Geothermie,
- die Verschiebung der Grundstückszufahrt,
- die Reduzierung des Hauptbaukörpers auf einen durchgängigen Riegel (keine U-Form), wobei die seinerzeitige Dreiteilung des Gebäudes nachvollzogen wird und auch durch die Beibehaltung der Dachform - trotz kleinerer Kubatur - ein ähnliches Erscheinungsbild beibehalten werden kann,
- den Wegfall des Vorderhauses an der Idsteiner Straße, lediglich zwei kleinere Funktions-/ Nebengebäude sind dort vorgesehen,
- die Ausrichtung der Balkone hauptsächlich nach Süden.

Über einige vom Vorhabenträger gewünschten Änderungen wie der Wegfall der preisgedämpften Wohnungen oder die Verschiebung der südlichen Baugrenze weiter in Richtung Autal muss noch diskutiert werden, wobei die Verwaltung dies kritisch sieht.

Für den Bebauungsplan werden somit zeichnerische Änderungen an den Baugrenzen, an dem Ein- und Ausfahrtbereich und für die Fläche für Stellplätze erforderlich. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind entsprechend anzupassen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag sind zu aktualisieren. Grundlage für die vorgesehenen Anpassungen ist die beigefügte Präsentation. Die geänderten Planunterlagen (Bebauungsplanentwurf, Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) werden im Anschluss ausgearbeitet und den Gremien rechtzeitig vorgelegt.

Angemerkt sei an dieser Stelle, dass der Vorhabenträger die Kosten dieses Verfahrens und der Erschließung trägt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan handelt, weil sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. 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. 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.

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.

Grein
Fachbereichsleitung III

Schmitz
Amtmann

Anlagen:

- 1 Planbereich
- 2 Präsentation Projektänderung