


|   |   |   |
|---|---|---|
|  | <b>Gemeindevorstandsvorlage</b>           |   |
|   | <b>Vorlagen-Nr.:</b><br>GV/0095/2021-2026 | <b>Vorlagenbearbeitung:</b><br>Timo Schmitz |
| <b>Aktenzeichen:</b><br>FD III/1.610-20.ts  | <b>Federführung:</b><br>Fachdienst III/1  | <b>Datum:</b><br>11.08.2021                 |

### **Bebauungsplan Nr. 1/2020 "Im Autal" 5. Änderung - Aufstellungsbeschluss**

| <b>Beratungsfolge</b>      | <b>Behandlung</b> |
|----------------------------|-------------------|
| Gemeindevorstand           | nicht öffentlich  |
| Ortsbeirat Niedernhausen   | öffentlich        |
| Bauausschuss               | 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 „Im Autal“ 5. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB.  
  
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 87/14 und 87/15 in der Flur 3, Gemarkung Niedernhausen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
3. Die Bebauungsplanung erhält die Nummerierung 1/2020.
4. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst

#### **Begründung des Aufstellungs-/Änderungsbeschlusses (Planziele):**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnnutzung in Form von Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Insbesondere sollen der Gebietstyp von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet abgeändert und die Baugrenzen entsprechend angepasst werden.

Reimann  
Bürgermeister

**Finanzielle Auswirkung:** keine

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

**Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.07.2021 dem Planungskonzept zur geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück Idsteiner Straße 25, Variante 3 (riegelförmige Bebauung) zugestimmt. Im nächsten Schritt ist das formelle Bauleitplanverfahren durch Fassen des Aufstellungsbeschlusses für die Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten.

Das Plangebiet liegt südwestlich der Idsteiner Straße (L 3026) in Niedernhausen, die auch die nordöstliche Grenze bildet. Im Südosten grenzt ein öffentlicher Parkplatz an das Plangebiet. Nordwestlich befindet sich das Wohnhaus Idsteiner Straße 27 und daran nach Westen anschließend die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans ermöglichte Wohnanlage mit Tiefgarage. Im Südwesten schließlich grenzt das Planungsgebiet an das ausgedehnte Naherholungsgebiet „Auta!“ mit Kinderspielplatz.

Mit der 5. Änderung des am 29.10.1980 rechtsverbindlich gewordenen Plans wird auf aktuelle Nutzungserfordernisse, d.h. die Neubebauung des Grundstücks Idsteiner Straße 25, reagiert. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um die Erschließung und das bereits geplante Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten.

In erster Linie wird die 5. Änderung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich, um den Gebietstyp von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet zu ändern und die Baugrenzen entsprechend anzupassen.

Die Planänderung ist – wie jede derartige Änderungsplanung – mit verschiedenen redaktionellen Anpassungen der Festsetzungen an die aktuelle Gesetzeslage und die zwischenzeitlich, also in rund 40 Jahren seit Rechtskraft des Plans, entstandene Realität verbunden. Dies betrifft unter anderem die Festsetzungen zur Landschaftsplanung und zu bauordnungsrechtlichen Vorgaben sowie die Leistungsfähigkeit der Erschließung und die Belange des Immissionsschutzes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt mit der 5. Planänderung somit die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Planung in diesem Bereich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann 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 m<sup>2</sup>. 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.

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 m<sup>2</sup> 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.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Niedernhausen. Ferner wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Angemerkt sei an dieser Stelle, dass der Vorhabenträger die Kosten dieses Verfahrens und der Erschließung trägt.

Schmitz  
Amtmann

**Anlagen:**  
Planbereich  
Übersichtsplan