

Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassenen Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.



STADT
NIDDERAU

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-125/2021 1. Ergänzung	
Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60.1 FD Liegenschaften
Sachbearbeiter/in:	Marcus Kaiser
Datum:	29.11.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	11.12.2023	beschließend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz mit Zuladung des Ortsbeirates Heldenbergen	15.01.2024	zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung	01.02.2024	zur Kenntnis

Betreff:

Bauvorhaben Mobile Hausbau GmbH an der "Friedberger Straße"

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben und dem städtebaulichen Vertrag der Mobile Hausbau GmbH wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachdarstellung:

Wir beziehen uns auf die Ortsbeiratssitzung am 17.05.2021. In den oben genannten Vorlagen wurde das Bauvorhaben der Mobile Bau GmbH dargestellt. Die Mobile Hausbau GmbH plant auf den, in der Anlage 1 dargestellten Grundstücken vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 Wohneinheiten. Seitens der Stadtplanung ist das Vorhaben umsetzbar. Die geplante Nahverdichtung entspricht der gesetzlich geforderten Förderung der Innenentwicklung vor der geplanten Außenentwicklung. Die Stadt ist gefordert solche Potentiale zu nutzen. Die Firma Mobile Hausbau GmbH möchte ein entsprechendes Bauleitplanverfahren einleiten. Da die Stadt als Träger der Planungshoheit zuständig ist, wäre ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens tragen die Vorhabenträger. In der Anlage fügen wir den Entwurf des städtebaulichen Vertrages bei. In dem folgenden Bauleitplanverfahren können Anregungen und Bedenken geltend gemacht werden. Die verkehrliche Anbindung soll über die vorhandenen Straßenstiche der Grundstücke Flurstück 88 und Flurstück 89 erfolgen. Die Zufahrt soll über eine Einbahnstraßenregelung realisiert werden. In der Anlage fügen wir den vorläufigen Beschilderungsplan der Firma IMB-Plan bei. Das Büro IMB-Plan hat die Einfahrtsituation überprüft. Das Gutachten der Firma IMB-Plan ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und ist in der Anlage Nr.2 beigelegt. Die Firma IMB-Plan gab dazu folgende Stellungnahme ab:

"Das geplante Bauvorhaben der Mobile Hausbau GmbH umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 Wohneinheiten. Aufgrund der Wohnungsgröße von überwiegend 50-65 m² kann von rund 60 neuen Einwohnern ausgegangen werden. Die vorliegende Fahrtenprognose kommt in diesem Zusammenhang zu dem Ergebnis, dass hierdurch an einem Normalwerktag rund 120 Kfz-

Fahrten induziert werden. Neben den Fahrten durch die Einwohner sind hierin auch die Besucher- und Güter-/Lieferverkehre etc. enthalten. Je die Hälfte der Fahrten finden im Ziel (ZV) bzw., Quellverkehr (QV) statt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über zwei getrennte Zu- und Ausfahrten in Form eines Einbahnrichtungspaares, sowie einer Durchfahrt auf dem Grundstück erfolgen. Dies bedeutet, dass sowohl der Zufahrts- als auch der Abfahrtsweg künftig über den Tagesverlauf jeweils rund 60 Kfz-Fahrten übernimmt. In den Spitzenstunden sind dies maximal zwischen 10- 15 Kfz-Fahrten je Weg- umgerechnet eine Kfz- Fahrt je 4-6 Minuten. Die Fahrbahnbreiten der richtungsgetreuen Zu- und Ausfahrten liegen mit 3,50 - 4,00 m im regelkonformen Bereich gemäß der RAS 06(4) für 'Einstreifige Richtungsfahrbahnen`. Zudem ist gegenläufiger Fußgänger - und Radverkehr im vorliegenden Fall aufgrund der prognostizierten Verkehrsmenge -hierbei handelt es sich ausschließlich um die gebietseigenen Verkehre- aus verkehrstechnischer Sicht als verträglich zu bewerten. Ebenfalls beigefügt in der Anlage Nr.4 ist der Schleppkurvennachweis, auf dem die Funktionalität dargestellt ist."

Bezüglich der Herstellung der Erschließungsanlagen wird ein separater Erschließungsvertrag abgeschlossen. Diesen werden wir noch den städtischen Gremien vorlegen. Mit der Berücksichtigung der städtischen vorgaben entsteht ein kleines Quartier mit insgesamt 26 Wohneinheiten, das sich mit einer guten städtebaulichen und räumlichen Gliederung in die Umgebung einfügt. Im Vertrag unter § 6 wurden Kosten für die Infrastruktur vereinbart. Die Verwaltung geht von einer Anzahl von 3 Kindern im Kindergartenalter aus. Dies ergibt einen Zuschussbedarf von 21.853 € pro Jahr. Die Ablösung soll für 2 Jahre in Summe 43.706 € gelten. Weiterhin wurden der Aufwand der Verwaltung bei der Bauleitplanung auf 5.000 € geschätzt.

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Bernd Dassinger
FB-Leiter/in

gez. Marcus Kaiser
FD-Leiter/in / Sachbearbeiter/in

Anlage(n):

1. Beschilderungsplan
2. städtebaulicher Vertrag mit Anlagen 1 bis 5 (nichtöffentliche Anlage)