

**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.**



<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>VL-320/2021</b>	
Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60.1 FD Liegenschaften
Sachbearbeiter/in:	Jürgen Hartenfeller
Datum:	15.10.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	01.11.2021	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	01.11.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	25.11.2021	beschließend

**Betreff:**

Bauleitplanung der Stadt Nidderau, Stadtteil Windecken; Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bücherweg II“ mit gleichzeitiger Aufhebung der bisherigen externen Ausgleichsflächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Bücherweg II“ vom 08.07.2006 in den Gemarkungen Eichen, Heldenbergen, Ostheim und Windecken

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bücherweg II“ und die gleichzeitige Aufhebung der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Zusammenhang mit den bislang zugeordneten externen Ausgleichsflächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Bücherweg II“ vom 08.07.2006 in den Gemarkungen Eichen, Heldenbergen, Ostheim und Windecken.

Der räumliche Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „Bücherweg II“ umfasst in der Gemarkung Windecken die nachfolgend genannten Flurstücke:

Flur 3: Flurstücke 112/3 teilweise, 112/4 teilweise und 119/44 teilweise;

Flur 16: Flurstücke 9/5, 9/7, 9/13, 9/14, 9/18, 9/19, 9/20, 20/3, 20/6, 42/2, 46/2 teilweise, 46/4 teilweise, 47/1 teilweise und 47/4;

Flur 17: Flurstücke 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/11, 21/1, 21/2, 22/1, 22/3, 22/4, 23/1 teilweise, 23/2, 24/2, 26/3, 28/2, 29/2, 30/2, 38/1 teilweise, 38/2, 46/2, 47/2, 48/2, 49/2, 50, 51, 52/2, 52/3 und 54/2;

Flur 20: Flurstück 27/2 teilweise;

Flur 21: Flurstücke 10/3, 10/4, 10/6, 10/10, 10/11, 11, 12/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 25/3, 26/3, 26/7, 27/2 teilweise, 28, 29, 30, 31/1 teilweise und 31/2 teilweise;

Flur 27: Flurstücke 30 teilweise und 74/5 teilweise.

Von der Aufhebung der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der bislang zugeordneten externen Ausgleichsflächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Bücherweg II“ vom 08.07.2006 sind Flurstücke in den Gemarkungen Eichen, Heldenbergen, Ostheim und Windecken betroffen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Neuaufstellung des

Bebauungsplanes sowie die Abgrenzung der Teilflächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes, die im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes aufgehoben werden sollen, können den nachfolgenden Übersichtskarten entnommen werden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und wasserrechtlichen Festsetzungen insbesondere vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich konkretisierten Erschließungsplanung (Straßenplanung und Entwässerungsplanung) sowie nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit optimiert und angepasst werden. Da zudem der erforderliche Ausgleich für den im Zuge des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Bücherweg II“ vom 08.07.2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft über die bisherige Festsetzung von entsprechenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in den Gemarkungen Eichen, Heldenbergen, Ostheim und Windecken nicht erbracht werden kann, sollen diese Festsetzungen aufgehoben werden, sodass die betroffenen Flurstücke künftig im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen und keiner Kompensationsbindung mehr unterliegen. Die Neuregelung des Ausgleichs erfolgt durch die Zuordnung entsprechender Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokonto-Maßnahme der Stadt Nidderau im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Der Beschluss über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Aufhebung der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Zusammenhang mit den bislang zugeordneten externen Ausgleichsflächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Bücherweg II“ vom 08.07.2006 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine. Die Kosten werden von der HLG übernommen.

### **Sachdarstellung:**

Der Bebauungsplan „Bücherweg II“ ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 08.07.2006 in Kraft getreten. Mit dem Bebauungsplan wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken im südwestlichen Anschluss an die geschlossene Bebauung des Stadtteils Windecken beidseits der Kilianstädter Straße (Landesstraße L 3009) im Bereich südlich des Bornwiesenwegs und des Städter Weges geschaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt im Wesentlichen in der Ausweisung von größeren zusammenhängenden Gewerbebebietsflächen sowie der Sicherung der zugehörigen Erschließung. Dabei wurden auch die Flächen der bestehenden Kläranlage in den Bebauungsplan einbezogen und es wurden zum Teil bestehende landwirtschaftliche und sonstige Nutzungen und Gebäude als Gewerbegebiet überplant, für die somit perspektivisch ebenfalls die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Folgenutzungen geschaffen wurden. Der Bebauungsplan wurde jedoch bis heute nicht umgesetzt und es erfolgte keine Erschließung und städtebauliche Entwicklung der bislang unbebauten Flächen. Hierfür maßgeblich waren im Wesentlichen die mit der Errichtung der erforderlichen technischen Infrastruktur zur Entwässerung des Plangebietes verbundenen hohen Investitionskosten, die in der Folge verwaltungsseitig, in Abstimmung mit der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) als Erschließungsträger der Gebietsentwicklung, zu verschiedenen Überlegungen geführt haben. Als Ergebnis dieses Abstimmungsprozesses soll nunmehr der Bebauungsplan entsprechend neu aufgestellt werden, wobei der räumliche Geltungsbereich für das eigentliche Plangebiet letztlich unverändert beibehalten und nicht verkleinert werden soll, zumal mit einer Verkleinerung des Geltungsbereiches zwar die zu erschließenden Flächen einschließlich der damit verbundenen Kosten hätten reduziert werden können, hierdurch aber zugleich in hohem Maße private Belange berührt gewesen wären, die in der gerechten Abwägung berührter öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nur schwerlich hätten überwunden werden können. Hieraus ergibt sich, dass die geplante Gebietsentwicklung weiterhin

in den bisherigen Grenzen erfolgen soll und zu diesem Zweck die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Erschließungsplanung entsprechend modifiziert und angepasst wurde. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und wasserrechtlichen Festsetzungen insbesondere vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich konkretisierten Erschließungsplanung (Straßenplanung und Entwässerungsplanung) sowie nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit optimiert und angepasst werden. Da zudem der erforderliche Ausgleich für den im Zuge des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Bücherweg II“ vom 08.07.2006 bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft über die bisherige Festsetzung von entsprechenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in den Gemarkungen Eichen, Heldenbergen, Ostheim und Windecken nicht erbracht werden kann, sollen diese Festsetzungen aufgehoben werden, sodass die betroffenen Flächen künftig im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen und keiner Kompensationsbindung mehr unterliegen. Die Neuregelung des Ausgleichs erfolgt durch die Zuordnung entsprechender Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokonto-Maßnahme der Stadt Nidderau im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Im Ergebnis des Bauleitplanverfahrens soll demnach ein Bebauungsplan stehen, der vollzugsfähig ist und dabei die ursprüngliche Planungskonzeption weitestgehend beibehält. Dieses Ziel kann jedoch mit dem gewünschten Maß an Planungs- und Rechtssicherheit für die Stadt Nidderau sowie für die Eigentümer und Eigentümerinnen der im bisherigen Geltungsbereich gelegenen Flurstücke nur mit einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes erreicht werden, der sodann an die Stelle des bisherigen rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2006 tritt.

**Freigabe:**

gez. Andreas Bär  
Dezernatsleiter/in

gez. Jürgen Hartenfeller  
FB-/FD-Leiter/in

gez. Jürgen Hartenfeller  
Sachbearbeiter/in

**Anlage(n):**

1. Räumlicher Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Bücherweg II"
2. Abgrenzung der Teilflächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes, die im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Bücherweg II" aufgehoben werden sollen