

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.



Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-271/2021	
Fachbereich:	Dezernat I Bürgermeister
Fachdienst:	60.0 FD Stadtentwicklung
Sachbearbeiter/in:	Simone Engel
Datum:	31.08.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	06.09.2021	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	13.09.2021	beschließend

Betreff:

Bauvorhaben Friedberger Straße

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Einer grundsätzlichen Bebauung des Grundstückes Gemarkung Heldenbergen Flur 7, Flurstück 7/1 wird aufgrund der rechtlichen Verpflichtung der Kommunen gem. §1 Abs. 5 BauGB zugestimmt. Das heißt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollte. Vorausgesetzt die Innentwicklung weist eine gesicherte Erschließung und eine bauliche Nutzung aus, die sich in die vorhandene Umgebung einfügt.

Beschlussvorschlag 2:

Dem vorliegenden Bauvorhaben kann kein Einvernehmen erteilt werden, da die Erschließung für die Anzahl der geplanten Wohneinheiten nicht gegeben ist.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachdarstellung:

Die Mobile Hausbau GmbH beabsichtigt das Grundstück der Gemarkung Heldenbergen Flur 7, Flurstück 7/1 mit 4 Mehrfamilienhäuser (26 Wohneinheiten) zu bebauen. Das Wohnbaugrundstück soll über eine noch herzustellende Anliegerstraße zwischen den im Eigentum der Stadt Nidderau stehenden Grundstücken der Gemarkung Heldenbergen Flur 7, Flurstück 88 + 89 unter Mitnutzung des Flurstücks 8/10 zur Friedberger Straße hin erschlossen werden.

Das Baugesetzbuch verpflichtet Kommunen zu einem nachhaltigen Umgang mit Landschaft und Boden. Es besteht die Verpflichtung den Siedlungsbestand nach zu verdichten und weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu ergreifen, um die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Vorrang Innenentwicklung).

Bei der Innenentwicklung ist es daher enorm wichtig,

- die örtlichen Bedingungen zu berücksichtigen,
- genügend innerörtliche Freiflächen zu erhalten und
- eine qualitativ angepasste Bauweise vorzuschreiben.

Im Zuge der Maßnahme der Innenentwicklung ist grundsätzlich darauf zu achten, dass sich geplante Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Art, Maß und bauliche Nutzung in die vorhandene Umgebung einfügt.

Die vorliegende Gebäudetypik (Mehrfamilienhaus) ist im städtischen Umfeld vorhanden, der Gebäudetyp fügt sich somit in die Umgebung ein, allerdings steht die Anzahl der geplanten Wohneinheiten und dem damit verbundenen Kfz-Verkehr im Widerspruch zur vorhandenen Erschließung.

Die Bebauung mit 26 Wohneinheiten kann mit dem damit verbundenen Fahrzeugaufkommen nicht über die noch auszubauende Erschließung abgewickelt werden.

Daher kann aus Sicht der Verwaltung kein Einvernehmen erteilt werden.

Seitens der Fachdienste Abfall, ÖPNV und der Stadtwerke Nidderau wurden entsprechende Stellungnahmen verfasst, die der Anlage beigelegt sind.

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Verena Margraf
FB-/FD-Leiter/in

gez. Simone Engel
Sachbearbeiter/in

Anlage(n):

1. Lageplan Bauvorhaben
2. Planung Bauvorhaben Stand vom 16.04.2021 und 17.05.2021
3. Planung Schleppkurven vom 28.07.2021 (6 Pläne)
4. Stellungnahme der Stadtwerke Nidderau vom 06.08.2021
5. Stellungnahme des FD Abfall vom 03.08.2021
6. Stellungnahme des FD ÖPNV vom 03.08.2021
7. Auszug TOP 7. VL-271_2021 Bauvorhaben Friedberger Str Magistrat 06.09.2021 (A49772-0)