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

STADT
NIDDERAU

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-23/2024	
Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60 FBL Stadtentwicklung und Bauwesen
Sachbearbeiter/in:	Bernd Dassinger
Datum:	16.02.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	19.02.2024	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	26.02.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	14.03.2024	beschließend
Ortsbeirat Heldenbergen		zur Kenntnis

Betreff:

Bauleitplanung Bebauungsplan 1-017-0 "Römerpfad"; Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau beschließt gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 5 HGO den Aufstellungsbeschluss für den

Bebauungsplan 1-017-0 „Römerpfad“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke durch rechtsverbindliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch einer städtebaulichen Neuordnung als Gewerbe- und Mischbaufläche zugeführt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 12/15, 12/17, 13/5, 13/8, 19/2 (teilw.), 91/1 (teilw.), 91/2, 91/3 und 91/4 in der Gemarkung Heldenbergen, Flur 7.

2. Verfahrensbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB. Gemäß §2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt und in einem Umweltbericht (inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

3. Auslegung und Behördenbeteiligung
Es wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 1-017-1 „Römerpfad“ beschlossen, um die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten; entsprechendes erfolgt durch eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen einschließlich einer Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Nidderau. Zugleich werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauBG

beteiligt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans ist Bestandteil des Beschlusses und Anlage zum Protokoll.

4. Bekanntmachung
Der Beschluss über den Aufstellungsbeschluss und die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, da reiner Planungsvorgang.

Sachdarstellung:

Das allgemeine Planziel besteht darin, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung neuer Gewerbe- und Mischbauflächen zu schaffen. Diese Maßnahme ist notwendig, da lokale Unternehmen wie das Autohaus Körbel GmbH in der Friedberger Straße 84 und die modulan GmbH im Römerpfad 5 Erweiterungsflächen für ihre betrieblichen Bedürfnisse benötigen. Neben der Sicherung von Erweiterungsflächen für die ortsansässigen Gewerbetreibenden werden im südlichen Bereich zusätzliche Gewerbe- und Mischbauflächen planungsrechtlich festgelegt, da bereits konkrete Nutzer Interesse an diesen Flächen bekundet haben.

Im südwestlichen Teil des Gebiets entsteht ein gewerblich genutztes Lager, während im südöstlichen Bereich eine Kombination aus Büro-, Verwaltungs- und Wohnnutzungen vorgesehen ist. Dieser Bereich wird entsprechend als Mischgebiet ausgewiesen.

Aufgrund bereits vorliegender konkreter Ausbaupläne seitens der Stadt Nidderau für die Straße Römerpfad wird dieser Bereich entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt. Auf langfristige Sicht dient die Straßenverkehrsfläche als vorbereitende Maßnahme für die Erschließung von weiterer neuer Bauflächen im Süden, falls künftig Bedarf vorliegen sollte.

Freigabe:

gez. Andreas Bär	gez. Bernd Dassinger	gez. Bernd Dassinger
Dezernatsleiter/in	FB-Leiter/in	FD-Leiter/in / Sachbearbeiter/in

Anlage(n):
1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-017-0
2. Bebauungsplan Nr. 1-017-0 „Römerpfad“ (Vorentwurf)
3. Textfestsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1-017-0 „Römerpfad“ (Vorentwurf)
4. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1-017-0 „Römerpfad“ (Vorentwurf)