

**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**

<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>VL-61/2023</b>	
Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60 FBL Stadtentwicklung und Bauwesen
Sachbearbeiter/in:	Bernd Dassinger
Datum:	11.04.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	17.04.2023	vorberatend
Ortsbeirat Windecken	25.04.2023	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz (mit Zuladung des OBR Ostheim)	08.05.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	01.06.2023	beschließend

**Betreff:**

Bauleitplanung 5-016-00-BP Mühlweide II hier: Aufstellungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

(1)

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5-016-00 „Mühlweide II“.

(2)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Windecken, Flur 11, die Flurstücke 125/2 teilweise und 142 teilweise sowie in der Gemarkung Ostheim die nachfolgend genannten Flurstücke:

- Flur 2: 114, 115, 116/1, 116/2, 117, 118, 119, 120, 121/1, 121/2, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129/1, 129/2, 130, 131 und 132;
- Flur 23: Flurstück 115;
- Flur 24: Flurstücke 19/4, 19/5, 19/6, 20/2, 21/1, 23/1, 25/1, 26/1, 26/2, 98/6, 99/7 teilweise, 99/9, 99/10, 99/19, 99/20, 99/21, 99/22, 99/23, 99/24, 99/25, 99/26, 99/27 und 99/28.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann der beigefügten Übersichtskarte entnommen werden.

(3)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Stadtteil Ostheim die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich nördlich der Landesstraße L 3009 geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Grünflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommt die geplante Ausweisung

von Flächen für einen künftigen Feuerwehrstandort im westlichen Anschluss an das geplante Wohngebiet sowie die Ausweisung eines ergänzenden Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO im Bereich südlich der Landesstraße L 3009.

(4)

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

(5)

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.

(6)

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt für die Bereiche des Plangebietes, für die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bislang der Planung entgegenstehende Darstellungen enthalten sind, die Beantragung einer Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 beim Regionalverband FrankfurtRheinMain.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Sachdarstellung:**

In der Stadt Nidderau wurden in der Vergangenheit verschiedene kleinere und zum Teil auch größere Wohngebiete ausgewiesen, mit denen der entsprechende Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet gedeckt wurde. Zugleich konnten in den letzten Jahren durch verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhangs der jeweiligen Ortslagen einzelne Baugrundstücke entwickelt oder entsprechend baulich nachverdichtet werden. Angesichts der hohen Attraktivität des Stadtgebietes als Wohnstandort sowie der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken besteht jedoch derzeit kein hinreichendes Angebot, mit dem der nachgewiesene Bedarf gedeckt werden kann. Vor diesem Hintergrund ist im Stadtteil Ostheim westlich der Ortslage nördlich der Wonnecker Straße (Landesstraße L 3009) nunmehr die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich als Wohngebiet vorgesehen. Hinzu kommt die geplante Ausweisung von Flächen für einen künftigen Feuerwehrstandort im westlichen Anschluss an das geplante Wohngebiet sowie die Entwicklung eines ergänzenden Mischgebietes südlich der Landesstraße L 3009.

Zur Umsetzung der Planung bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie einer formalen Änderung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010, die vom Regionalverband FrankfurtRheinMain durchgeführt wird. Die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist jedoch nur für die Bereiche des Plangebietes erforderlich, für die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bislang der Planung entgegenstehende Darstellungen enthalten sind. Für den Bereich des geplanten Wohngebietes wird im Regionalen Flächennutzungsplan bereits überwiegend „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt.

Als Grundlage für die geplante Baugebietsausweisung dient eine bereits vorliegende Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen aus dem Jahr 2021. Die hierin enthaltene städtebauliche Vorkonzeption wird nunmehr an die aktuellen planerischen Zielvorstellungen angepasst und von dem zwischenzeitlich mit der Vorbereitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragten Planungsbüro entsprechend weiter ausgearbeitet, um sodann als Grundlage für die Ausgestaltung des Bebauungsplanes zu dienen.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Grünflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommt die geplante Ausweisung von Flächen für einen künftigen Feuerwehrstandort im westlichen Anschluss an das geplante Wohngebiet sowie die Ausweisung eines ergänzenden Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO im Bereich südlich der Landesstraße L 3009.

**Freigabe:**

gez. Andreas Bär  
Dezernatsleiter/in

gez. Bernd Dassinger  
FB-Leiter/in

gez. Bernd Dassinger  
FD-Leiter/in / Sachbearbeiter/in

**Anlage(n):**

1. Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss