



Gemeinde Niederdorfelden

Der Gemeindevorstand

Ersteller: C. Breitbach
Fachbereich:
Bauverwaltung

Drucksachen Nr.: VL-93/2023
Datum, 31.05.2023

Beschlussvorlage - öffentlich -

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand	06.06.2023
Haupt- Finanz- u. Sozialausschuss und Planungs- Umwelt- u. Kulturausschuss	20.06.2023
Gemeindevertretung	29.06.2023

Bebauungsplan "Im Bachgange" 2. Änderung hier: Satzungsbeschluss

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan „Im Bachgange“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niederdorfelden in der Sitzung am 15.02.2018 als Satzung beschlossen. Anschließend wurde seitens der Gemeinde Niederdorfelden mit Unterstützung des beauftragten Landentwicklers ZSE Immobilien ein Vergabeverfahren für die Grundstücksvergaben durchgeführt. Grundlage für die Angebotsstellung war der rechtskräftige Bebauungsplan. Im Zuge dieses Planungsprozesses wurde offenkundig, dass zur Umsetzung der jeweiligen Planungen kleinere Veränderungen am Bebauungsplan erforderlich wurden. Diese waren Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachgange“, der am 02.07.2020 als Satzung beschlossen wurde.

Da die Gemeinde die Entscheidung getroffen hat, der Sanierung des Rathauses den Vorzug vor einem Neubau zu geben, steht diese zentral im Baugebiet gelegene Fläche für eine neue Nutzung zur Verfügung. Umliegung und Erschließung sind inzwischen erfolgreich abgeschlossen. Die Ergebnisse sind in der Örtlichkeit deutlich sichtbar. Sämtliche Grundstücke bis auf die ursprünglich für den Rathausneubau angedachten Flächen sind zwischenzeitlich vermarktet. Da es sich bei dem angebotenen Grundstück (Flur 11, Flst. Nr. 820) um ein 5.811 m² großes Filet-Stück handelt, soll die Entscheidung, was dort errichtet werden soll, sorgfältig getroffen werden. Aus diesem Grund erfolgt die Veräußerung der betreffenden Grundstücke mithilfe einer Konzeptvergabe, bei der neben dem Kaufpreis auch qualitative Kriterien berücksichtigt werden.

Das Verfahren wurde durchgeführt und in der Preisgerichtssitzung am 03.05.2022 eine Entscheidung für das Konzept und in diesem Zusammenhang auch für den Bauträger getroffen. Die letzte Entscheidung zur Auftragsvergabe bzw. zum Verkauf der Grundstücke oblag der Gemeindevertretung.

Im Mittelpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplans steht insofern die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des gewünschten Konzepts.

In das Verfahren zur 2. Änderung einbezogen werden sollen zudem die Umwidmung von Grünflächen, Zweckbestimmung Kleingärten in Grünfläche, Blühwiese sowie die Konkretisierung des einzuhaltenden Gewässerrandabstandes nach vollzogener Bebauung.

Der Beschluss zur 2. Änderung umfasste im Wesentlichen:

- die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zu Lasten einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung und kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Rathaus und Bürgerhaus)
- die Umwidmung von Grünflächen, Zweckbestimmung Kleingärten in Grünfläche, Blühwiese
- die Konkretisierung des einzuhaltenden Gewässerrandabstandes nach vollzogener Bebauung

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niederdorfelden in der Sitzung am 14.07.2022 gefasst. Der Beschluss wurde durch einen weiteren Beschluss vom 15.09.2022 ergänzt.

- Es wird beschlossen, für die Sonderbaufläche des Lebensmitteleinzelhandels im Neubaugebiet Im Bachgange die II-geschossige Bauweise in eine III-geschossige Bauweise abzuändern.

Die Änderung geht auf Abstimmungen im Zusammenhang mit der Bauantragsstellung für das Gebäude im Sondergebiet zurück. Der Gemeindevorstand hat am 04.05.2021 dem Bauvorhaben, im Hinblick auf eine zukünftige Bebauungsplanänderung, zugestimmt. Die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises hat am 09.11.2021 die Genehmigung für das Vorhaben erteilt. Diese Änderung ist ebenfalls Gegenstand der hier in Rede stehenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachgange“.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Sie fand vom 23.01.2023 bis einschließlich 24.02.2023 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.01.2023 beteiligt. Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt werden. Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

Hervorzuheben ist hier das Ergebnis der Abstimmung zwischen dem Kreis und der Gemeinde in Bezug auf die geplante Reduktion des Gewässerrandabstandes auf 5m. Im Ergebnis wurde folgende Einigung erzielt:

Die in der Plankarte rot umrandeten Flurstücke 763, 764, 765, 766, 767 und 768 (jeweils tlw.) Flur 11 Gemarkung Niederdorfelden werden vom Satzungsbeschluss ausgenommen. Betroffen hiervon ist hier die Konkretisierung des einzuhaltenden Gewässerrandabstands nach vollzogener Bebauung.

Die Herausnahme erfolgt, da an dieser Stelle kein Einvernehmen hinsichtlich des Umfangs des einzuhaltenden Gewässerrandabstands mit den Eigentümern sowie der Unteren Wasserbehörde hergestellt werden konnte. Die Vorgaben der Einhaltung eines Gewässerrandabstands von 10m bezogen gelten unbenommen. Einzelfallentscheidungen können hier nicht herangezogen werden. Um jedoch die weitere Planung der neuen Wohnbebauung im Zentrum des Gebiets (Teilbaugebiet Nr. 4a) zeitnah umsetzen zu können und da die Herausnahme des o.g. Bereichs keine Auswirkungen auf die unveränderten Teilgeltungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachgange“ hat, wird der Satzungsbeschluss im Übrigen gefasst, während der o.g. Bereich des Plangebietes bis auf weiteres von der Beschlussfassung ausgenommen wird.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, kann der Bebauungsplan „Im Bachgange“ 2. Änderung von der Gemeindevertretung der Ge-

meinde Niederdorfelden am 29.06.2023 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Anlage(n):

- (1) Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB i. V. m. §13 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.
- (2) Begründung
- (3) Textliche Festsetzungen
- (4) Plan

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindegremien der Gemeinde Niederdorfelden beschließen:

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Gemeinde Niederdorfelden beschlossen.
- (2) Der Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 5 HGO und § 91 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.
- (3) Die in der Plankarte rot umrandeten Flurstücke Nr. 763, 764, 765, 766, 767 und 768 (jeweils tlw.) Flur 11 Gemarkung Niederdorfelden werden vom Satzungsbeschluss ausgenommen.
- (4) Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft gesetzt.