



Gemeinde Niederdorfelden

Der Gemeindevorstand

Ersteller: C. Breitbach  
Fachbereich:  
Fachbereich Bauamt

Drucksachen Nr.: VL-98/2022  
Datum, 02.06.2022

### Beschlussvorlage - öffentlich -

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand	21.06.2022
Haupt- Finanz- u. Sozialausschuss und Planungs- Umwelt- u. Kulturausschuss	05.07.2022
Gemeindevertretung	14.07.2022

#### **Bebauungsplan „Im Bachgange“ 2. Änderung Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

##### **Sachdarstellung:**

Im Jahr 2015 wurde mit ersten Konzeptideen für die Entwicklung eines Neubaugebietes am Südrand der Gemeinde begonnen, woraus sich ein Bebauungsplan entwickelte, der auch eine Fläche für den Neubau eines Rathauses beinhaltete.

Planziele des Bebauungsplans „Im Bachgange“ waren die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Mischgebiets i.S.d. § 6 BauNVO, eines Sondergebiets Nahversorgung i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie einer Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung und kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Hinzu kommt die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung.

Der Bebauungsplan „Im Bachgange“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niederdorfelden in der Sitzung am 15.02.2018 als Satzung beschlossen. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde ortsüblich bekannt gemacht und der Bebauungsplan am 12.07.2018 durch ortsübliche Bekanntmachung Inkraft gesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachgange“ wurde am 02.07.2020 als Satzung beschlossen und am 09.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

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. Das Vergabeverfahren ist abgeschlossen und die beauftragten Unternehmen planen gegenwärtig.

Da die Gemeinde zudem die Entscheidung getroffen hat, der Sanierung des Rathauses den Vorzug vor einem Neubau zu geben, steht diese zentral 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 um ein 5.811 m<sup>2</sup> umfassendes 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 wurde eine Entscheidung für das Konzept und in diesem Zusammenhang auch für den Bauträger getroffen. Die letzte Entscheidung zur Auftragsvergabe bzw. zum Verkauf der Grundstücke wird durch die Gemeindevertretung getroffen.

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, Wiese sowie die Konkretisierung des einzuhaltenen Gewässerrandabstandes nach vollzogener Bebauung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan ist für den Bereich des geplanten Wohngebiets im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte (Anlage 1).

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

1. die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Im Bachgange“ 2. Änderung.
2. Planziele des Bebauungsplans „Im Bachgange“ 2. Änderung sind 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) sowie kleinere Anpassungen der Zweckbestimmungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

### Anlage(n):

- (1) Geltungsbereiche für 2. Änderung\_2022-06-01-A3-M1000