

für die Stadt Nassau

AZ:

17 DS 17/ 0042

Sachbearbeiter: Herr Minor

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Nassau	öffentlich	25.11.2024
Stadtrat Nassau	öffentlich	16.12.2024
Ausschuss für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr	öffentlich	27.01.2025

1. Änderung des Bebauungsplanes "Lahntalhof"**a) Aufstellungsbeschluss****b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit****Sachverhalt:**

Im Westen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lahntalhof“ der Stadt Nassau aus dem Jahr 2010 liegt im Planänderungsbereich eine städtebauliche Brachfläche. Es handelt sich um eine Fläche des Standorts der ehemaligen Gärtnerei Hermes. Da diese Nutzung schon seit Jahren aufgegeben worden ist und ein Verfall droht, soll die Fläche einer städtebaulichen Nachfolgenutzung zugeführt werden und entsprechend aufgewertet werden. Es soll hier eine seniorengerechte Wohnnutzung erfolgen und die Option für die Anlage eines Hotelgebäudes geschaffen werden. Die bauplanungs-rechtliche Nutzung soll im Wesentlichen von Mischgebiet (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

Hierzu wird bauplanungsrechtlich die 1. Änderung des Ur-Bebauungsplans „Lahntalhof“ erforderlich. Der Änderungsbereich erstreckt sich auf überwiegende Teile der bisherigen Mischgebietsfestsetzung (ausgenommen das Flurstück 890/2) unter Einbeziehung der nördlich vorgelagerten (Verkehrs-) Fläche mit Wendeanlage im Westen, um die verkehrliche Erschließung aufzuzeigen.

Die vorgesehene Planänderung betrifft sowohl zeichnerische als auch textliche Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Planungsbereich ist bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nunmehr zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage die Festsetzung gemäß § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ für die zukünftigen Wohngebäude, insbesondere für ältere Menschen, vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen, bereits bebauten Bereich. Die Planung entspricht einer Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB.

Beschlussvorschlag:

Zu a) Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt und der Stadtrat beschließt die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lahntalhof“ gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung. Es wird ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Der Geltungsbereich ist in den beigefügten Entwurfsunterlagen dargestellt

Zu b) Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt und der Stadtrat beschließt, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Planung für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Offenlage soll bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems - Nassau durchgeführt werden. Gleichzeitig soll den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben werden, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Planungskosten entstehen der Stadt Nassau keine.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

Anlagen:

Bebauungsplan-Entwurf
mit Darstellung des Geltungsbereichs
Begründung
Planung verkleinert