

	<b>Gemeindevorstandsvorlage</b>	
	<b>Vorlagen-Nr.:</b> GV/0375/2016-2021	<b>Vorlagenbearbeitung:</b> Marco Grein
<b>Aktenzeichen:</b> III/1.610-20.gn	<b>Federführung:</b> Fachdienst III/1	<b>Datum:</b> 14.09.2017

## 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der L 3026" - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss	öffentlich
Ortsbeirat Niedernhausen	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Einleitung der 2. Änderung (mit geringfügiger Erweiterung) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der L 3026“. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:  
Ortsteil Niedernhausen, Gemarkung Niedernhausen, Flur 6, Flurstück Nr. 5/9, siehe Anlage 1.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einen Umweltbericht wird verzichtet.
3. Die Bebauungsplanung erhält die Nummerierung 24/2017.

In Vertretung

Dr. Beltz  
Erster Beigeordneter

Begründung:

Planungsziel ist die Vereinheitlichung der zulässigen Bauhöhe im gesamten Bebauungsplan-gebiet „Gewerbegebiet an der L3026“. Unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes soll im Bereich der 2. Änderung eine zielführende angepasste Bauhöhe festgelegt werden.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Teilhaushalt: 1118, Produkt 511001 Aufgaben im Rahmen der Orts- und Regionalplanung  
Sachkonto / I-Nr.: 6790101  
Auftrags-Nr.:

Es werden nur geringfügige externe Planungskosten entstehen, in Höhe von ca. 5-10 T€.

### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“, rechtsgültig seit 29.07.1993, sieht für das Flurstück Nr. 5/9, Frankfurter Straße 1, eine fünfgeschossige Bebauung vor. Die zulässige Bebauung in den übrigen Baufeldern des Bebauungsplanes ist zwei- oder dreigeschossig festgesetzt.

Beim Grundstück Frankfurter Straße 1 handelt es sich um eine mit rd. 0,8 ha Größe recht ausgedehnte Fläche in sehr gut sichtbarer Lage direkt am Ortseingang von Niedernhausen. Hier besteht eine typische Ortseingangssituation.

Aus heutiger Sicht würde eine fünfgeschossige Bebauung, insbesondere wenn es sich um Lagerhallen o.ä. handelt, zu städtebaulichen Spannungen führen. Hier wäre nach bisher bestehendem Baurecht eine Bauhöhe zumindest in Teilbereichen von bis zu 23m möglich, was zu einer städtebaulichen Dominanz führen würde, die an dieser Stelle so nicht angebracht ist. Das Landschaftsbild im Verdichtungsraum Rhein-Main, insbesondere entlang der Entwicklungsachsen wie hier Frankfurt - Limburg ist ohnehin durch starken Siedlungsdruck, auch im Bereich der Gewerbegebiete, gekennzeichnet. Gleichzeitig ist der Erhalt eines harmonischen Landschaftsbildes im Bereich des Hohen Taunus von sehr hoher Wichtigkeit. Hier gilt es einen angemessenen Weg zu finden, die Siedlungstätigkeit in Einklang zu bringen mit einer möglichst weitgehenden Schonung des Landschaftsbildes in einer zentrennahen Mittelgebirgslandschaft. Zu beachten ist auch, dass Niedernhausen durch die Trassen der Hochspannungsleitung, ICE-Strecke, Autobahn A3 usw. ohnehin bereits stark beansprucht ist und jede weitere Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes durch ein bis zu 23m hohes Gebäude vermieden werden sollte.

Auf der nördlichen Seite des der Veränderungssperre unterliegenden Fläche liegt zudem direkt angrenzende die schützenswerte Talau des Daisbaches.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 3026“ war es 1993 Intention, auf dem Flurstück 5/9 die Möglichkeit zu schaffen, ein größeres Verlagsgebäude realisieren zu können. Eigens hierfür wurde die Bauhöhe deutlich höher festgelegt als in den übrigen Bereichen des Gewerbegebietes. Diese Ansiedlung wurde nicht umgesetzt und wird auch in Zukunft nicht mehr umgesetzt werden können, sodass eine Änderung des Planungsziels mit der Intention der Schonung des Orts- und Landschaftsbildes bei gleichzeitigem Erhalt der Ansiedlungsmöglichkeit für Gewerbebetriebe angebracht ist.

Auf der westlichen Seite der Landesstraße 3026 in der Nähe des Plangebietes soll ferner in den nächsten Jahren das Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet „Frankfurter Straße II“ entwickelt werden. Insbesondere im Hinblick auf einen nicht unerheblichen Wohnanteil sollte die Höhenentwicklung in der Umgebung verträglich gestaltet werden. Ein 5-stöckiger Gewerbebau, der oftmals als reiner Zweckbau ausgeführt wird, ist hier ein städtebaulicher Störkörper.

Um v.g. genannten Planungsziele zu erreichen, macht die Gemeinde Niedernhausen von Ihrer Planungshoheit Gebrauch und plant, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 3026“ entsprechend zu ändern. Auf dem Areal „Frankfurter Straße 1“ soll hierbei die zulässige Bauhöhe auf ein verträgliches Maß geändert werden.

Neben der Änderung wird das Plangebiet formell geringfügig erweitert, da die Parzellierung des Flurstücks 5/9 gegenüber der Parzellierung Stand 1993 geringfügig abweicht.

Grein  
Fachbereichsleiter III

**Anlagen:**  
Lageplan  
Auszug rechtsgültiger Bebauungsplan