

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0406/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Ingeborg Brühl
Aktenzeichen: FD III/1/610-20/br	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 02.11.2017

**Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich "Gewerbegebiet Frankfurter Straße"
OT Niedernhausen für großflächigen Einzelhandel**

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

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet, Frankfurter Str. 1“ im OT Niedernhausen beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Der Bebauungsplan erhält die Nr. 25/2017 und die Bezeichnung „Gewerbegebiet an der L 3026“ –3. Änderung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgendes Grundstück gemäß anliegendem Plan (Anlage 1)

Gemarkung Niedernhausen, Flur 6, Flurstück 5/9, Frankfurter Str. 1.

Begründung des Aufstellungsbeschlusses (Planziele):

Die REWE Markt GmbH beabsichtigt die Neuerrichtung eines weiteren REWE-Marktes im Gewerbegebiet Frankfurter Straße. Der REWE-Markt soll eine Nutzfläche von 2.300 m² haben, davon 1.630 m² Verkaufsfläche und 70 m² für eine Bäckereifiliale. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes von „Gewerbegebiet“ in „Großflächigen Lebensmitteleinzelhandel“ erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung: keine

Teilhaushalt:
Sachkonto / I-Nr.:
Auftrags-Nr.:

Sachverhalt:

Im September diesen Jahres haben die Antragsteller, Wagenführ & Fischer GbR, Rhönstr. 9, 65187 Wiesbaden bei der Gemeinde vorgesprochen und das Vorhaben „Errichtung eines weiteren REWE-Marktes“ in Niedernhausen vorgetragen.

Die Antragsteller haben einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens bei der Gemeinde eingereicht. Zu den näheren Einzelheiten s. anl. Schreiben mit Plandarstellung.

Die Gemeinde Niedernhausen ist im Regionalplan 2010 als Unterzentrum ausgewiesen. Nach den Zielsetzungen des Regionalplanes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Ober- und Mittelzentren vorgesehen, insoweit ist ggfs. ein Abweichungsantrag von der Regionalplanung erforderlich. Dies ist vom Antragsteller mit dem Regierungspräsidium Darmstadt zu klären.

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

Für die Änderung des Bebauungsplanes soll seitens der Investoren das Planungsbüro Holger Fischer aus Linden, welches auch bereits für die Gemeinde tätig war und ist, beauftragt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann gemäß § 13 a Abs. 2, Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.

Sofern die Gemeindevertretung der Aufstellung des Bebauungsplanes zustimmt, wird mit den Antragstellern ein entsprechender Vertrag bezüglich der Kostenübernahme des Bauleitplanverfahrens und Errichtungsverpflichtung sowie ggfs. weiteren Auflagen/Bedingungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens abgeschlossen.

Die Investoren, Herr Wagenführ und Herr Fischer sowie Herr Günther von der Planungsgruppe Bensing + Partner werden zur Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sozialausschusses anwesend sein und das Vorhaben vorstellen.

Brühl
FD Gemeindeentwicklung, Umwelt

Anlagen:

- 1 Plan Geltungsbereich
- 2 Schreiben Antragsteller
- 3 Projektdarstellung
- 4 Auszug aus dem derzeitigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 3026“