

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0586/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Ingeborg Brühl
Aktenzeichen: FD III/1/610-20/br	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 09.08.2018

Bebauungsplan Nr. 25/2017 „Gewerbegebiet an der L 3026,, – 3. Änderung hier: Beschluss über die Einreichung eines Antrags auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Landesentwicklungsplanes Hessen gemäß § 8 Abs. 2 HLPG 2012

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die Einreichung eines Antrags auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Landesentwicklungsplanes Hessen gemäß § 8 Abs. 2 HLPG 2012 beim Regierungspräsidium Darmstadt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25/2017 „Gewerbegebiet an der L 3026“ –3. Änderung wird beschlossen.
2. Wesentliches Planziel ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Neuerrichtung eines weiteren REWE-Marktes mit insgesamt 1.700 m² Verkaufsfläche.
3. Der Abweichungsantrag inkl. den vom Regierungspräsidium Darmstadt angeforderten zusätzlichen Unterlagen ist beim Regierungspräsidium Darmstadt einzureichen.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung: keine

Teilhaushalt:
Sachkonto / I-Nr.:

Auftrags-Nr.:

Sachverhalt:

Die REWE Markt GmbH beabsichtigt die Neuerrichtung eines weiteren REWE-Marktes im Gewerbegebiet Frankfurter Straße. Der REWE-Markt soll eine Verkaufsfläche von 1.700 m² erhalten. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung einstimmig bereits am 13.12.2017 gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird allerdings im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ Bestand dargestellt. Im Rahmen eines vorbereitenden Abstimmungsgespräches mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt am 14.05.2018 zur Klärung anstehenden und erforderlichen Planungsschritte wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass ein förmlicher **Abweichungsantrag** von den Zielen des Regionalplanes Südhessen und des Landesentwicklungsplanes Hessen erforderlich wird. Ergänzend zu dem zu stellenden Abweichungsantrag wurde ein entsprechendes **Einzelhandelsgutachten** gefordert, welches die städtebauliche Verträglichkeit und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überprüfen soll. Die Gemeinde Niedernhausen hat in diesem Kontext die BBE Handelsberatung mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zu dem Vorhaben beauftragt, in dem die mit dem Projekt verbundenen Wirkungen auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung (hier insbesondere auch die Nahversorgung) analysiert wurden.

Darüber hinaus wurde eine sog. **Standortalternativenprüfung** erarbeitet, welche aufzeigt, ob ggf. städtebaulich und/oder raumordnerisch geeignete und kurzfristig verfügbare Standortalternativen für das Vorhaben vorhanden sind. Hierzu wurden in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung grundsätzlich mögliche Standortoptionen für das Vorhaben definiert und einer weitergehenden Prüfung und Bewertung unterzogen.

Der Antrag, das Gutachten als auch die Standortalternativenprüfung liegen dieser Beschlussempfehlung als Anlagen bei.

Für die Einreichung des Abweichungsantrages ist der Beschluss der Gemeindevertretung erforderlich und mit dem Antrag einzureichen.

Brühl
Amtsrätin

Anlagen:
Auswirkungsanalyse
Standortbewertung
Antrag