



Gemeinde Niedernhausen

**Standortalternativen zur Ansiedlung eines
Lebensmittelvollversorgers in der Gemeinde Niedernhausen**

Planstand: 20.06.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. / Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Frederic Bode

1 Rahmenbedingungen

1.1 Aktueller Planungsstand und Vorgehensweise

Die Gemeinde Niedernhausen plant die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers mit rd. 1.700 qm Verkaufsfläche im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der L 3026“. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier ein Gewerbegebiet fest und ist entsprechend in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung einstimmig am 13.12.2017 gefasst.

Im Rahmen eines vorbereitenden Abstimmungsgesprächs zur Klärung anstehenden und erforderlichen Planungsschritte mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt am 14.05.2018 wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass ein förmliches Abweichungsverfahren von den Zielen des Regionalplan Südhessen und des Landesentwicklungsplanes Hessen erforderlich wird. Im Hinblick auf das Abweichungsverfahren ist u.a. im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens die städtebauliche Verträglichkeit und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu überprüfen. Die Gemeinde Niedernhausen hat in diesem Kontext die BBE Handelsberatung mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zu dem Vorhaben beauftragt, welche detailliert die mit dem Projekt verbundenen Wirkungen auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung (hier insbesondere auch die Nahversorgung) analysiert.

Darüber hinaus soll für die weitergehende Beurteilung des Vorhabens eine sog. Standortalternativenprüfung erfolgen, 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. Die vorliegende Untersuchung stellt somit eine Ergänzung der Auswirkungsanalyse dar und soll im Zuge des Verfahrens als zusätzliche Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage dienen.

Die Gemeinde Niedernhausen beabsichtigt perspektivisch den gemeindlichen Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie der Ermittlung der „voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde“ wurde bezüglich der Wohnsiedlungs- und Gewerbeentwicklung ein Wohn- und Gewerbeflächenkonzept für alle Ortsteile erstellt. Ziel dieses Konzeptes war und ist es, den zukünftigen Flächenbedarf zu ermitteln und die vorhandenen und potenziell geeigneten Bauflächen zu bewerten. Die Gemeinde hat sich somit bereits frühzeitig und auf der Basis eines breit angelegten Diskussionsprozesses mit der künftigen Flächenentwicklung auseinandergesetzt. Das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept liegt aktuell in der Entwurfsfassung vor und wurde von den gemeindlichen Gremien, Ortsbeiräten und im Rahmen von insgesamt sechs öffentlichen Bürgerversammlungen beraten und vorgestellt. Die abschließende Dokumentation des Planwerks wird vsl. Ende 2018 / Anfang 2019 erstellt und in den gemeindlichen Gremien verabschiedet. Das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept beinhaltet ausdrücklich nicht die Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde, es liefert aber grundlegende Hinweise auf die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale (insb. in den zentralen Ortsteilen Niedernhausen und Königshofen). Das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept wird daher neben den formellen Planwerken des Regionalplans, des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne als wesentliche Grundlage im Rahmen der vorliegenden Standortalternativenbetrachtung berücksichtigt.

1.2 Standortalternativen

Die Alternativenprüfung konzentriert sich auf Standorte in den zentralen und zusammenhängenden Ortsteilen Niedernhausen und Königshofen. Folglich bleiben Flächen in den übrigen, nicht-zentralen Ortsteilen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben unberücksichtigt. Von den Betreibern der Lebensmittelmärkte wird für Märkte in der Größenordnung ab ca. 1.500 qm Verkaufsfläche von einer benötigten Mindest-Grundstücksfläche von ca. 7.000 qm ausgegangen. Vorliegend sollen potenzielle Flächen jedoch ab einer Mindestgröße von 5.000 qm in die Betrachtungen eingestellt werden.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Niedernhausen wurden auf Basis des Wohn- und Gewerbeflächenkonzepts, des wirksamen Flächennutzungsplanes und der vorhandenen Ortskenntnisse in den

Ortsteilen Niedernhausen und Königshofen insgesamt fünf Grundstücke und Areale identifiziert, die als Optionen für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes einer weiteren Bewertung unterzogen werden sollen.

Im Rahmen von Vor-Ort-Besichtigungen und Aktenrecherchen wurden die ausgewählten Grundstücke anhand von raumordnerischen, städtebaulichen, verkehrlichen und absatzwirtschaftlichen Bewertungskriterien erfasst und analysiert. Die in Rede stehenden Flächen werden nachfolgend tabellarisch dargestellt.

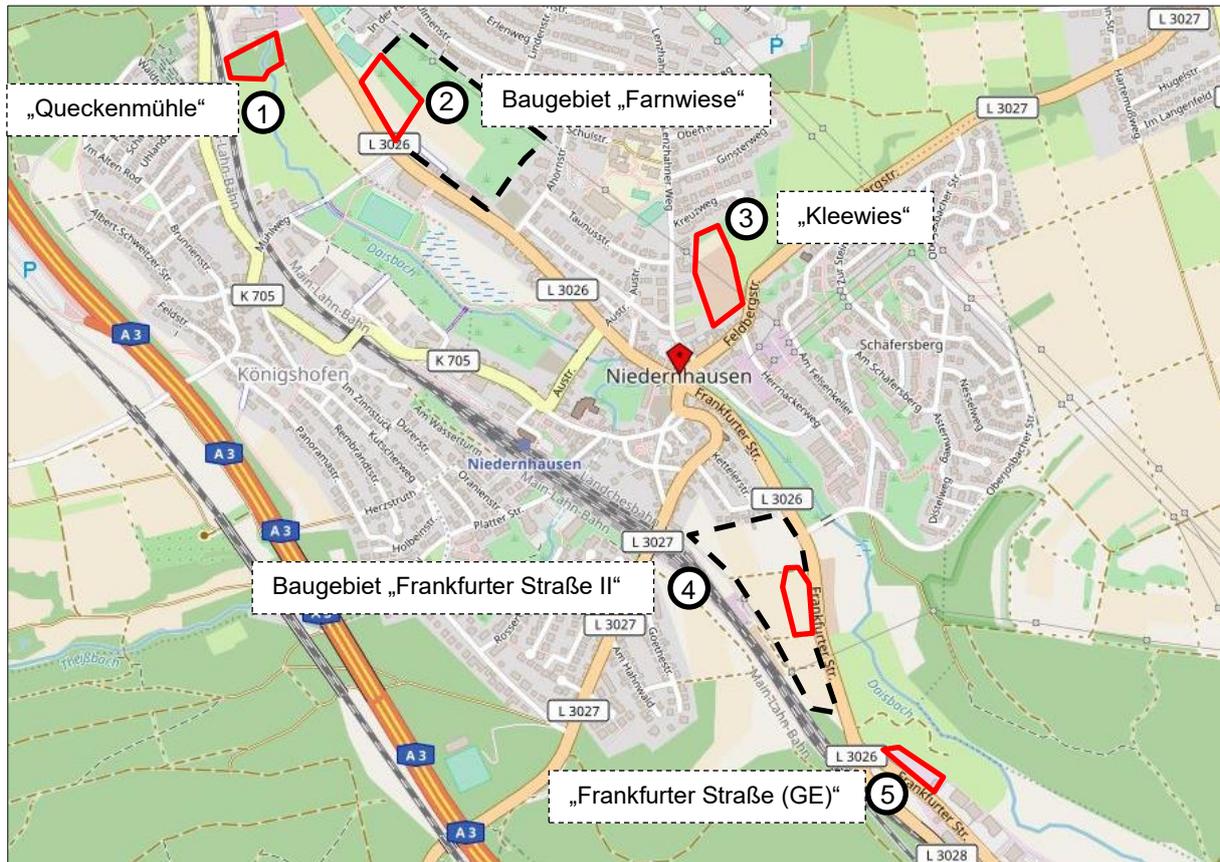


Abbildung 1: Übersicht der Standortalternativen (ohne Maßstab, genordet, Quelle: openstreetmap.de)

Fläche 1 Queckenmühle	
Größe	Rd. 9.500 qm
Regionalplan	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz (teilweise) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche Planung / Bestand.
Bebauungsplan	Nicht vorhanden (bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten). Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren erforderlich mit erheblichen naturschutzfachlichen Restriktionen.
Wohn- und Gewerbeflächenkonzept	Empfehlung: Bestandsicherung, keine weitere Entwicklung in diesem Bereich.
Städtebauliche Integration	Städtebaulich nicht integriert bis teilintegriert.
Nutzung	Dichter Gehölzbestand; angrenzend gewerbliche Nutzung, Solarpark.
Topografie / Bebaubarkeit	Eben, leicht geneigt. Aufgrund der Tallage und hoher Grundwasserstände mit Mehraufwendungen für den Bau.
Eingriff in Naturhaushalt	Hoher Eingriff aufgrund Vegetations- und Gehölzbestand, Verlauf des Daisbaches innerhalb des Gebietes, der als Gesetzlich geschütztes Biotop (Daisbach südl. Stockmühle, Biotop-Nr. 845, Biotop-Typ Nr. 04.211, Kleine bis mittlere Gebirgsbäche) einzustufen ist. Teilweise Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100. Wesentliche artenschutzrechtliche, wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.
Verkehrliche Erschließung	Über Idsteiner Straße / L 3026 und die Straße <i>An der Queckenmühle</i> , die in ihrem Querschnitt sehr begrenzt ist. Durchfahrung der z.T. engen Ortsdurchfahrt Niedernhausen aus den Ortsteilen Oberjosbach, Königshofen und Niedernhausen mit entsprechender Verkehrsbelastung der Innerortslage von Niedernhausen erforderlich.
ÖPNV-Anbindung	In rund 300m Entfernung (Linien 220 und 240) im Bereich der Niederseelbacher Straße.
Anbindung Fuß/Rad	Erreichbar über einen parallel zur Idsteiner Straße verlaufenden Rad- und Fußweg aus Niedernhausen bzw. über die Niederseelbacher Straße aus Königshofen. Darüber hinaus besteht ein unbefestigter Fußweg im Tal des Daisbaches.
Immissionschutz / Umfeld	Bedingt Konflikte zu erwarten. Geringer Anteil angrenzender Wohnnutzung (Wohnhaus /Gästehaus).
Sichtbarkeit	Schwer einsehbar, nicht repräsentativ.

Zusammenfassende Bewertung	<p>Der nur schwer einsehbare und zu erschließende Standort Queckenmühle befindet sich nordöstlich von Königshofen zwischen der Niederseelbacher Straße im Westen und der Idsteiner Straße im Osten. Das Plangebiet ist zwar im aktuell noch wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbliche Baufläche – Planung dargestellt, wird im Regional Südhessen allerdings als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht. Das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept spricht sich in diesem Bereich für den Erhalt und die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen aus, empfiehlt aber u.a. aufgrund der naturschutzfachlichen Restriktionen (dichter Gehölzbestand, Bachlauf des Daisbaches, etc.) ausdrücklich keine weitere Ausweisung von Bauflächen.</p> <p>Absatzwirtschaftlich ist die Nähe zum bereits bestehenden Rewe-Markt, die geringe Repräsentationsfähigkeit und die die verkehrliche Erschließung als unvorteilhaft anzusehen.</p> <p>Der Standort kann zusammenfassend als nicht geeignet für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bewertet werden.</p>
-----------------------------------	---

Abbildungen Fläche 1 Queckenmühle



Abbildung 1: Ausschnitt Stadtkarte (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.openstreetmap.de)

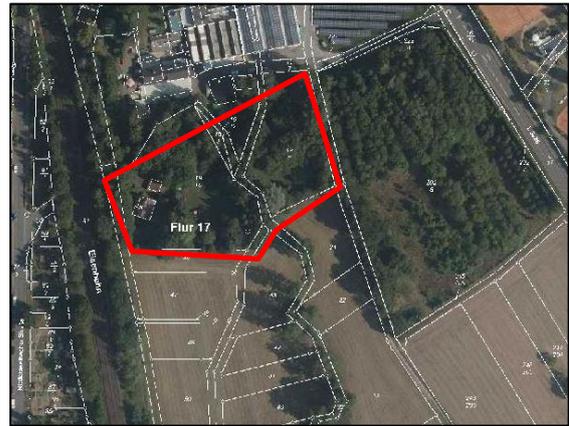


Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.gds.hessen.de)



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen (ohne Maßstab, genordet)

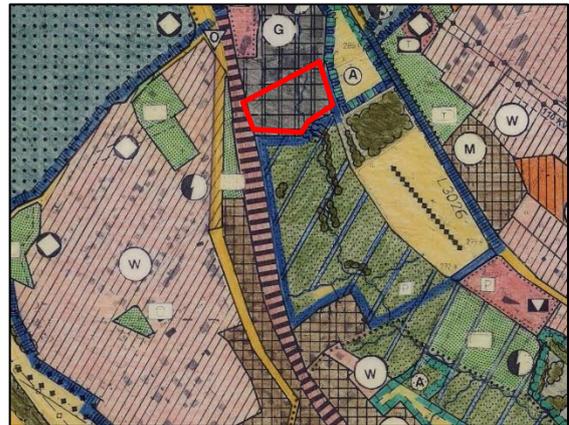


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Niedernhausen (ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 5: Blick in die Straße An der Queckenmühle (Plangebiet befindet sich links im Bild)

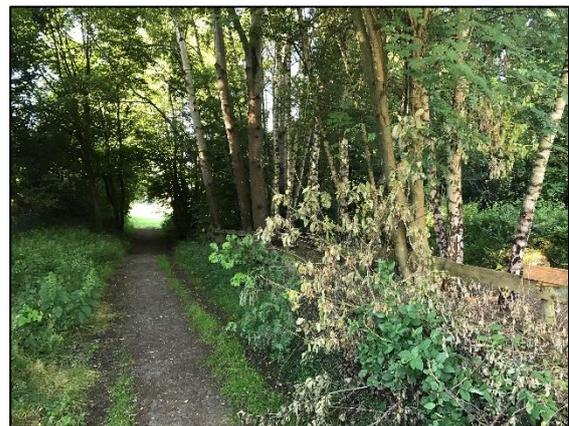


Abbildung 6: Blick in das Plangebiet im Bereich des bestehenden Fußweges

Fläche 2 Farnwiese	
Größe	Rd. 11.500 qm
Regionalplan	Vorranggebiet Siedlung Planung.
Flächennutzungsplan	Misch- und Wohnbaufläche (Planung). Für einen Teilbereich wurde im Rahmen der Aufstellung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes (Feststellung im Jahr 2000) eine rd. 1,2 ha große Mischbaufläche für eine Bebauung mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wurde allerdings im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ in eine Wohnbaufläche geändert, genehmigt und am 07.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Bebauungsplan	Der Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ setzt in diesem Bereich hingegen ein Allgemeines Wohngebiet fest und Planreife nach § 33 BauGB erlangt. Der Satzungsbeschluss soll in 2018 erfolgen. Das Umlegungsverfahren wurde bereits eingeleitet.
Wohn- und Gewerbeflächenkonzept	Keine nähere bzw. perspektivische Betrachtung aufgrund des bereits laufenden Bauleitplanverfahrens für ein Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“).
Städtebauliche Integration	Teil-integrierter bis integrierter Standort; allerdings aus Königshofen, aus den Wohngebieten „Schäfersberg“ und rund um den Lenzhahner Weg nur im Zuge der Ortsdurchführung Niedernhausen erreichbar.
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland) sowie tlw. Gehölzstrukturen.
Topografie / Bebaubarkeit	Gering exponiert nach Südwesten. Mit Gehölzen bestandene Böschungsbereiche entlang der Idsteiner Straße.
Eingriff in Naturhaushalt	Mittlere Eingriffsbewertung aufgrund von Eingriffen in landwirtschaftliche Flächen und Gehölzstrukturen.
Verkehrliche Erschließung	Anbindung an Idsteiner Straße / L 3026 mit Überarbeitung und Überprüfung des Erschließungskonzeptes für den angrenzenden Wohnpark „Farnwiese“ (in Realisierung) erforderlich. Durchföhrung der Ortsdurchföhrung Niedernhausen aus den Ortsteilen Oberjosbach, Königshofen und Niedernhausen mit entsprechender Belastung der Innerortslage.
ÖPNV-Anbindung	Haltestellen der Buslinien 22 und 220 befinden sich in rund 400m Entfernung im Bereich der Idsteiner Straße.
Anbindung Fuß/Rad	Erreichbar über einen parallel zur Idsteiner Straße verlaufenden Rad- und Fußweg, den Hans-Heinz-Manstein-Weg bzw. den Mühlweg aus Richtung Niedernhausen und Königshofen Fußweg (Querung der L 3026 erforderlich).
Immissionschutz / Umfeld	Konflikte mit angrenzender Wohnbebauung im Wohn- und Mischgebiet „Farnwiese“ zu erwarten.
Sichtbarkeit	Bedingt einsehbar aufgrund den mit Gehölzen bestandenen Böschungsbereiche entlang der Idsteiner Straße.

Zusammenfassende Bewertung	<p>Der vorliegend in Rede stehende Standort befindet sich im Nordwesten von Niedernhausen an der Idsteiner Straße. Das Plangebiet ist im aktuell noch wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Misch- und Wohnbaufläche und im Regionalplan Südhessen als Vorranggebiet Siedlung-Planung dargestellt.</p> <p>Aus den Vorgaben des wirksamen FNP konnte in den vergangenen 18 Jahren aufgrund der Lage des Plangebietes (problematische überörtliche Anbindung aufgrund der Durchfahrung der Ortslage Niedernhausen) und der damit einhergehenden mangelnden Nachfrage keine der ursprünglichen Intention entsprechende gewerbliche oder einzelhandelsbezogene Nutzung entwickelt werden, so dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ eine gemischte bzw. gewerbliche Nutzung nicht mehr weiterverfolgt wurde.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ setzt in diesem Bereich daher nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet fest und hat aktuell nach der 2. Offenlage Planreife nach § 33 BauGB erlangt. Er soll noch in 2018 als Satzung beschlossen werden. Das Umlegungsverfahren wurde begonnen, so dass mit der Planumsetzung zeitnah begonnen werden kann. Sowohl eine gemischte oder gewerbliche Nutzung als auch Flächen für Einzelhandel sehen der Planentwurf bzw. die gemeindlichen Beschlüsse nicht vor.</p> <p>Für eine Änderung des planreifen Bebauungsplanes ist ferner eine grundlegende Überprüfung der Erschließungsplanung und eine Anpassung des Verkehrskonzeptes und der immissionsschutzrechtlichen Belange erforderlich.</p> <p>Aufgrund der Historie des Plangebietes, der Lage innerhalb des Gemeindegebietes, der vorliegenden Beschlüsse, dem aktuellen Verfahrensstand und der absatzwirtschaftlichen Eignung und der Nähe zum bereits bestehenden Rewe-Markt, kann der Standort zusammenfassend als nicht empfehlenswert für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers eingestuft werden.</p>
-----------------------------------	--

Abbildungen Fläche 2 Farnwiese

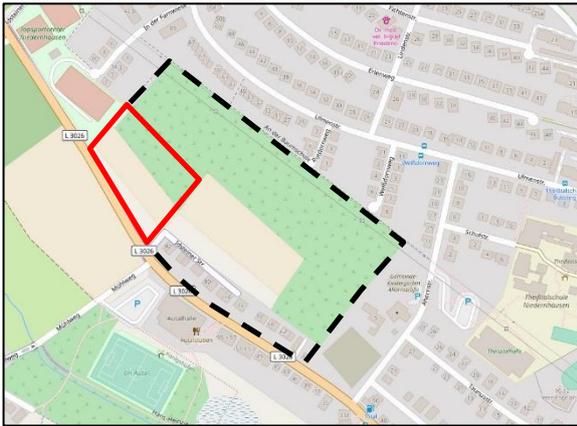


Abbildung 1: Ausschnitt Stadtkarte (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.openstreetmap.de)



Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.gds.hessen.de)

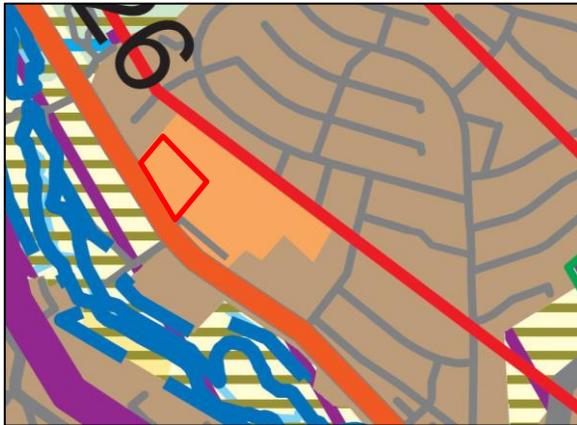


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen (ohne Maßstab, genordet)

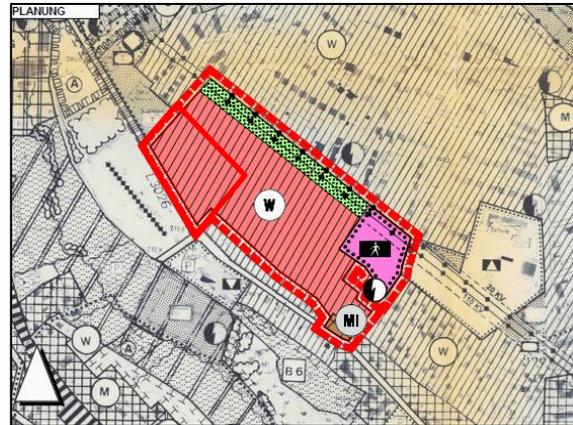


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Niedernhausen (ohne Maßstab, genordet)

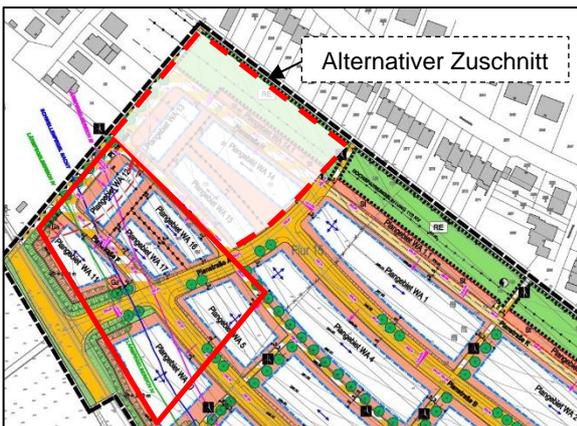


Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Wohnpark/Farnwiese“ (ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 6: Aufnahme des Plangebietes (Blickrichtung Nordwest)

Fläche 3 Kleewies	
Größe	Rd. 17.000 qm
Regionalplan	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktionen Vorranggebiet Regionaler Grünzug
Flächennutzungsplan	Grünfläche (Kleingärten)
Bebauungsplan	Nicht vorhanden (bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten). Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren erforderlich mit erheblichen naturschutzfachlichen, immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Restriktionen.
Wohn- und Gewerbeflächenkonzept	Berücksichtigt als Wohnbauflächenpotenzial mit erheblichen Einschränkungen aufgrund der bestehenden 110 kV- sowie 20 kV-Leitungen.
Städtebauliche Integration	Städtebaulich integrierter Standort.
Nutzung	Kleinteilig landwirtschaftlich sowie gärtnerisch (Kleingärten, Grabeland) genutzt. Mit 110kV-, und 20kV-Freileitung überspannt, daher eingeschränkte Bebaubarkeit. Der freizuhaltende Schutzstreifen beträgt insgesamt ca. 40m, so dass im Süden eine nutzbare Teilfläche mit ungünstigem Zuschnitt von ca. 0,5 ha verbleibt.
Topografie / Bebaubarkeit	Ebene bzw. gering geneigt.
Eingriff in Naturhaushalt	Mittlere bis hohe Eingriffsbewertung aufgrund z.T. kleinteiliger Strukturen. Artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange sind zu berücksichtigen.
Verkehrliche Erschließung	Anbindung von Feldbergstraße aus möglich, aber nur suboptimal realisierbar. Verkehrskonflikte und Gefahrenquellen sind im Kurven- und Gefällebereich der Feldbergstraße mit ihrem z.T. relativ geringen Querschnitt zu erwarten. Durchfahung der Ortsdurchfahrt Niedernhausen aus den Ortsteilen Niederseelbach, Oberseelbach erforderlich. Eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Erschließung durch Zusatzbelastung des Kreuzungspunktes Frankfurter Straße / Lenzhahner Weg / Feldbergstraße mit zwei signalgeregelten und kurz aufeinanderfolgenden Knotenpunkten.
ÖPNV-Anbindung	Eine Haltestelle der Buslinien 22 und 220 befindet sich in rund 200m Entfernung im Bereich des Rathauses am Wilrijkplatz.
Anbindung Fuß/Rad	Standort in relativ zentraler Lage. Fußläufig aus Niedernhausen grundsätzlich erreichbar über einen parallel zur Feldbergstraße verlaufenden Fußweg.
Immissionsschutz / Umfeld	Konflikte durch die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten. Tiefergehende Untersuchungen in Form einer schalltechnischen Untersuchung mit entsprechenden Maßnahmenempfehlungen erforderlich.
Sichtbarkeit	Schlecht einseh- und auffindbar. Keine bis geringe Repräsentationswirkung.

Zusammenfassende Bewertung	<p>Die Potenzialfläche mit einer Größe von rd. 1,7 ha liegt zwischen Feldbergstraße und Lenzhahnerweg im Ortskern von Niedernhausen. Im Regionalplan ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und besondere Klimafunktionen sowie Regionaler Grünzug dargestellt. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Es wird von einer 110kV-Freileitung überspannt. Im Bestand wird die Fläche kleinteilig landwirtschaftlich sowie gärtnerisch (Kleingärten, Grabeland) genutzt. Südlich, westlich und nördlich grenzt die Bestandsbebauung an, während sich nach Osten ein Grünzug anschließt.</p> <p>Die Erschließung des Gebietes von der Feldbergstraße aus mit ihrem z.T. nur geringen Querschnitt ist als kritisch und aufgrund des von Oberjosbach gesehene Gefälles und der Kurvenbereiche als unfallträchtig zu bewerten. Hinsichtlich der Bebauung ergeben sich insbesondere durch die freizuhaltenen Schutzstreifen der Stromleitungen Einschränkungen in der Bebauung. Der freizuhaltenen Schutzstreifen beträgt insgesamt 40 m, so dass im Norden eine Teilfläche von ca. 0,8 ha und im Süden von ca. 0,5 ha verbleibt.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes und der damit einhergehenden Konflikte der mikrostandörtlichen Erschließung, der immissionsschutzrechtlichen Problematik bzgl. der angrenzenden Wohnnutzungen sowie der nur eingeschränkten Sicht- und Nutzbarkeit (Überspannung durch eine 110kV – und 20kV-Leitung) ist diese Fläche für eine Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers mit entsprechender Verkehrserzeugung und -frequenz als nicht empfehlenswert und nicht-marktfähig einzustufen.</p>
-----------------------------------	--

Abbildungen Fläche 3 Kleewies

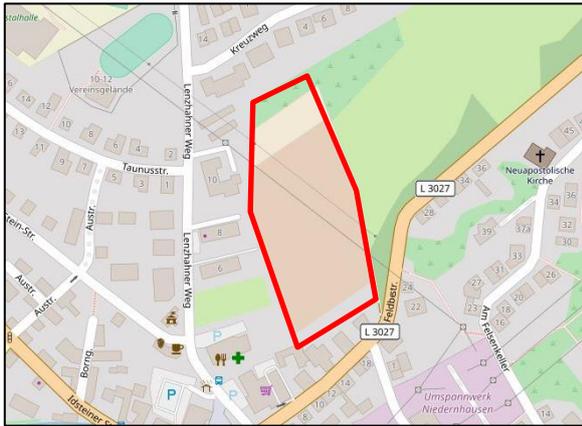


Abbildung 1: Ausschnitt Stadtkarte (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.openstreetmap.de)

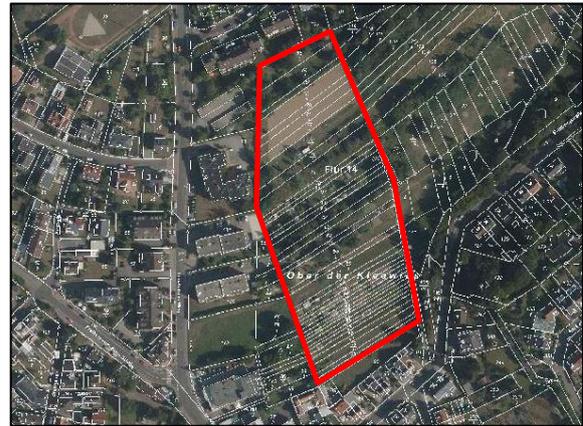


Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.gds.hessen.de)



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen (ohne Maßstab, genordet)

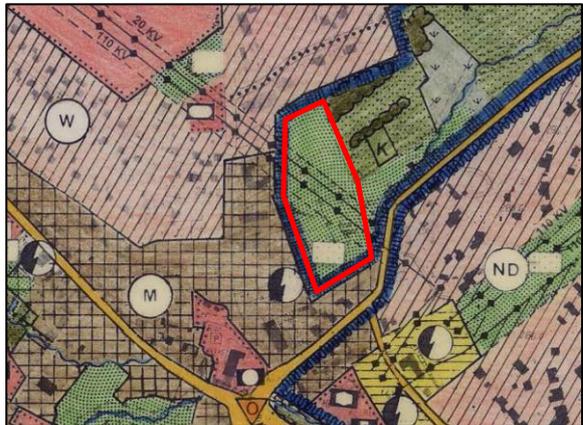


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Niedernhausen (ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 5: Aufnahme der verkehrlichen Erschließung (Bestand), Blick in die Feldbergstraße



Abbildung 6: Blick in das Plangebiet

Fläche 4 Frankfurter Straße II	
Größe	Rd. 7.500 qm (Fläche ist noch im Detail im übergeordneten Plangebiet (rd. 6.6 ha) zu verorten).
Regionalplan	Vorranggebiet Siedlung - Planung Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Regionaler Grünzug
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden (bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten). Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren erforderlich. Die Gemeinde Niedernhausen möchte mittelfristig in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein gegliedertes Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet vorantreiben. Bereits im Jahr 2005/2006 wurden Maßnahmen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiete Frankfurter Straße II“ betrieben. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde das Verfahren allerdings eingestellt. Im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung wurde in 2014 erneut geprüft, wie unter Berücksichtigung der aktuellen Sach- und Rechtslage die Erfolgsaussichten für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet Frankfurter Straße II“ bewertet werden.
Wohn- und Gewerbeflächenkonzept	Gesamtes Entwicklungsgebiet berücksichtigt jeweils anteilig als Wohnbau- und Gewerbeflächenpotenzial.
Städtebauliche Integration	Städtebaulich nicht-integriert.
Nutzung	Überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. teilweise mit Gehölzen bestanden. Insbesondere im nordöstlichen Bereich ist ein dichtes Feldgehölz vorhanden.
Topografie / Bebaubarkeit	Ein Abzweig von der Frankfurter Straße in der Nähe der bestehenden Ortslage gestaltet sich aufgrund der Topographie problematisch. Das Gelände steigt von Ost nach West zunächst steil an, bevor sich in Richtung der Bahntrasse eine nur mäßig in Richtung Südosten geneigte Fläche anschließt.
Eingriff in Naturhaushalt	Im westlichen Plangebiet überwiegen Flächen mit geringem Konfliktpotenzial, während sich entlang der Frankfurter Straße und teils auch in der Mitte des Plangebiets Bereiche mit erheblicher Eingriffsbewertung (v.a. Artenschutz: Tierarten: Bluthänfling, Goldammer, Feldsperling, Stieglitz, Türkentaube, Wacholderdrossel, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Rauhhautfledermaus sowie „Bartfledermaus“) finden und mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden müssen.
Verkehrliche Erschließung	Derzeit verfügt das Plangebiet über keinen Anschluss an das Straßenverkehrsnetz. Dieser kann durch die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes in Gegenüberlage der Oberjosbacher Straße mit erhöhtem planerischen und baulichen Aufwand hergestellt werden. Bei der Erarbeitung des Erschließungskonzeptes ist den Vorgaben des § 23 HStrG zum Thema Bauverbots- und Baubeschränkungszone Rechnung zu tragen. Die Realisierung einer Anbindung ist allenfalls

	mittelfristig im Zuge einer gesamthaften und langfristigen Gebietsentwicklung möglich.
ÖPNV-Anbindung	Eine Haltestelle der Buslinien 22 und 220 befindet sich in rund 600m Entfernung im Bereich des Rathauses am Wilrijkplatz.
Anbindung Fuß/Rad	Entlang der L 3026 verläuft aus der Ortslage Niedernhausen kommend ein Fuß- und Radweg in Richtung Eppstein.
Immissionsschutz / Umfeld	Im Hinblick auf die Frage der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Bauleitplanung wird eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Darin sind je nach Mikrostandort eines möglichen Marktes u.a. die auf das im Bereich der Kettelerstraße vorhandene Allgemeine Wohngebiet einwirkenden Immissionen zu bewerten und geeignete Maßnahmen abzuleiten.
Sichtbarkeit	Verkehrsgünstig gelegen. Aufgrund der Topografie und der zu erhaltenden Böschungsbereiche mit entsprechenden Gehölzstrukturen allerdings in weiten Bereichen nur mittlere Sichtbarkeit und Repräsentationswirkung.
Zusammenfassende Bewertung	<p>Bei der Potenzialfläche handelt es sich um einen im südlichen Ortsrandbereich von Niedernhausen, westlich der Frankfurter Straße / L 3026 zwischen dem Straßenverlauf und der Bahntrasse gelegenen Bereich. Das Gesamtgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. ist teilweise mit Gehölzen und mittlerer bis erhöhter Eingriffserheblichkeit bestanden. Artenschutzrechtliche Aspekte sind zu beachten. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als gemischte Baufläche Planung sowie als gewerbliche Baufläche Planung dargestellt. Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt das Gebiet als Vorranggebiet Siedlung Planung dar.</p> <p>Derzeit verfügt das Plangebiet über keinen Anschluss an das Straßenverkehrsnetz. Dieser kann durch die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes in Gegenüberlage der Oberjosbacher Straße hergestellt werden, wobei sich die starke Topografie einschränkend auswirkt. Das Plangebiet ist im Falle der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als städtebaulich allenfalls teilintegriert zu bewerten. Aus absatzwirtschaftlicher Sicht, stellt sich die Lage an der Landesstraße grundsätzlich positiv dar, während die Anbindung und Sichtbarkeit u.a. aufgrund der Topografie sowie der Gehölzstrukturen je nach Mikrostandort im Gelände (abhängig von einem noch aufzustellenden Bebauungsplan) lediglich als suboptimal bewertet werden können. Darüber hinaus steht das Gelände erst mittel- bis langfristig zur Verfügung.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes und der damit einhergehenden Herausforderungen der mikrostandörtlichen Erschließung ist diese für eine Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers aus absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht bedingt geeignet. Durch den erforderlichen Planungsprozess mit einer Vielzahl an städtebaulichen Restriktionen (Lärmschutz, Artenschutz, Verkehr, Erschließung, Bahntrasse, etc.) ist eine kurzfristige Verfügbarkeit allerdings nicht gegeben.</p>

Abbildungen Fläche 4 Frankfurter Straße II (Lage der Planfläche nicht abschließend!)



Abbildung 1: Ausschnitt Stadtkarte (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.openstreetmap.de)

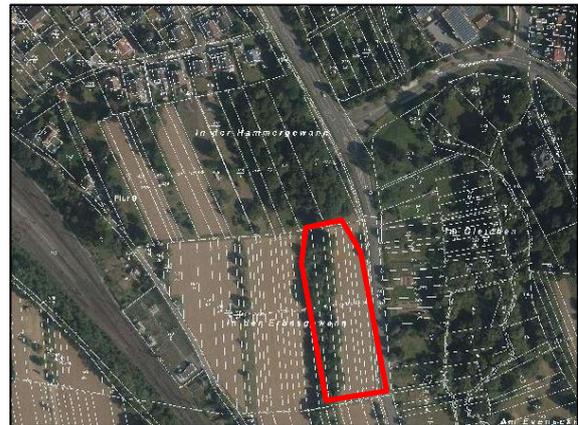


Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.gds.hessen.de)



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen (ohne Maßstab, genordet)

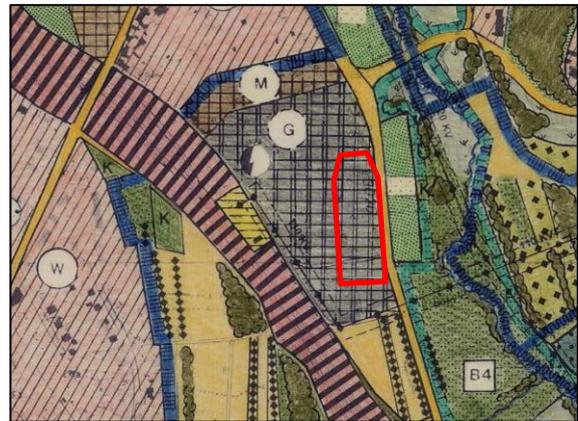


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Niedernhausen (ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Misch- und Gewerbegebiet Frankfurter Straße II“ (ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 6: Aufnahme des Plangebietes entlang der L3026

Fläche 5 Frankfurter Straße (GE)	
Größe	Rd. 9.000 qm
Regionalplan	Vorranggebiet Gewerbe – Bestand
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan	<p>Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 3026“ aus 1993 setzt den Planbereich als Gewerbegebiet fest. Die Änderung des Bebauungsplanes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde erforderlich.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits durch die Gemeindevertretung einstimmig am 13.12.2017 gefasst.</p> <p>Da es sich vorliegend um die letzte gewerbliche Baufläche im <i>Gewerbegebiet Frankfurter Straße</i> handelt, ist die Gemeinde Niedernhausen bestrebt, die Nachfrage nach z.T. kleinteiligen gewerblichen Bauflächen für v.a. ortsansässige Betriebe und Unternehmen durch Fortführung des Bebauungsplanverfahrens in Niederseelbach „Gewerbegebiet an der K 705“ mit rd. 2,0 ha bzw. die Aufstellung des im Bereich „Frankfurter Straße II“ Bebauungsplanes in Niedernhausen entlang der L 3026 mit rd. 2,3 ha voran zu treiben und damit ausreichend Flächenreserven für eine gewerbliche Entwicklung zu schaffen.</p>
Wohn- und Gewerbeflächenkonzept	Keine vertiefende Betrachtung (Bestand).
Städtebauliche Integration	Städtebaulich nicht-integriert. Kompensierend plant die Gemeinde allerdings die Erweiterung der Buslinien 22 und 240. Das Plangrundstück soll mit einer eigenen Haltestelle in das Busliniennetz integriert werden. Die Konzeption der Linienführung und die Gespräche mit den Betreibern dauern noch an. Darüber hinaus hat der künftige Betreiber des Marktes in Aussicht gestellt, einen Lieferservice für immobile Kunden in der Gemeinde zu etablieren.
Nutzung	Brachliegendes Areal mit Ruderalvegetation. Teilweise temporär durch Zwischennutzungen (Abstell- und Lagerflächen) genutzt.
Topografie / Bebaubarkeit	Weitgehend ebene Fläche mit Böschungsbereichen in Richtung Daisbachtal. Bauliche Einschränkungen sind nicht zu erwarten. Keine Geländemodellierung erforderlich.
Eingriff in Naturhaushalt	Ruderalvegetation mit geringer bis mittlerer Eingriffserheblichkeit. Vorprägung durch Bebauung im Umfeld entlang der Frankfurter Straße. Mit relevanten naturschutzfachlichen oder artenschutzrechtlichen Konflikten ist nicht zu rechnen.
Verkehrliche Erschließung	Voll erschlossenes Gelände in direkter Nachbarschaft zur Kreisverkehrsanlage im Schnittpunkt der Landesstraßen L 3026 und L 3028. Eine Anbindung ist über die Landesstraßen L 3026 (Frankfurter Straße) und L 3028 und den angrenzenden Kreisverkehr mit entsprechender Leistungsfähigkeit ohne

	Durchführung der Ortslagen (Berücksichtigung der Pendlerbeziehungen) vorhanden. Weitere Maßnahmen zur verkehrlichen Anbindung sind nicht erforderlich.
ÖPNV-Anbindung	Eine Haltestelle des ÖPNV ist im Umkreis des Plangebietes nicht vorhanden. Die Gemeinde verhandelt aktuell mit der Betreibergesellschaft über die Erweiterung der Linien 22 und 240. Das Plangrundstück soll mit einer eigenen Haltestelle in das Busliniennetz integriert werden. Die Konzeption der Linienführung und Taktung dauert aktuell noch an.
Anbindung Fuß/Rad	Entlang der L 3026 verläuft aus der Ortslage Niedernhausen kommend ein Fuß- und Radweg in Richtung Eppstein, welcher mit dem Übergang auf die L 3028 am Plangrundstück endet. Im Grundsatz kann damit die Erschließung des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr als gesichert betrachtet werden, wobei allerdings die deutliche räumliche Distanz zur Ortslage Niedernhausen und der damit einhergehende Raumwiderstand zu berücksichtigen ist.
Immissionsschutz / Umfeld	Im Hinblick auf die Frage der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens am Planstandort sind keine Einschränkungen oder Konflikte zu erwarten.
Sichtbarkeit	Verkehrsgünstig gelegen im Bereich des Kreisverkehrs der L 3026 und L 3028. Aufgrund der Topografie sehr gute Sichtbarkeit und Repräsentationswirkung.
Zusammenfassende Bewertung	<p>Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um eine repräsentativ und verkehrsgünstig gelegene Fläche am Eingang des Gewerbegebietes <i>Frankfurter Straße</i> mit nur geringer bis mittlerer Eingriffserheblichkeit und immissionsschutzrechtlichen Konflikten. Aufgrund der Lage im erschlossenen Gewerbegebiet und der Vorprägung des Geländes ist eine zeitnahe Verfügbarkeit gegeben. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt das Gebiet als Vorranggebiet Gewerbe Bestand dar.</p> <p>Das Plangebiet ist allerdings städtebaulich nicht integriert. Die Gemeinde Niedernhausen befindet sich derzeit in Abstimmungen mit den Buslinienbetreibern um am Planstandort eine zusätzliche Haltestelle einzurichten und eine komfortable Anbindung an die Ortslage Niedernhausen zu gewährleisten.</p> <p>Da es sich vorliegend um die letzte gewerbliche Baufläche im <i>Gewerbegebiet Frankfurter Straße</i> handelt, ist die Gemeinde Niedernhausen bestrebt, die Nachfrage nach z.T. kleinteiligen gewerblichen Bauflächen für v.a. ortsansässige Betriebe und Unternehmen durch Fortführung des Bebauungsplanverfahrens in Niederseelbach „Gewerbegebiet an der K 705“ mit rd. 2,0 ha bzw. die Aufstellung des im Bereich „Frankfurter Straße II“ Bebauungsplanes in Niedernhausen entlang der L 3026 mit rd. 2,3 ha (s. 2. Gewerbeflächenpotenziale) voran zu treiben und damit ausreichend Flächenreserven für eine gewerbliche Entwicklung zu schaffen.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich der Standort aus naturschutzfachlichen, immissionsschutzrechtlichen, absatzwirtschaftlichen, bautechnischen und aus Gründen der Verfügbarkeit positiv bewerten. Städtebaulich und siedlungsstrukturell ist die Lage im Gewerbegebiet nachteilig einzuordnen. Die Gemeinde Niedernhausen hat dies jedoch frühzeitig erkannt und befindet sich daher in</p>

Abstimmung mit dem möglichen Marktbetreiber um eine Busanbindung und einen Lieferdienst zu etablieren und den Standort somit auch für immobile Bevölkerungsschichten zugänglich zu machen.

Auf Basis dieser Bestrebungen und des bereits einstimmig gefassten Aufstellungsbeschlusses für die Änderung des Bebauungsplanes sieht die Gemeinde Niedernhausen den Planstandort 5 mangels geeigneter Alternativen weiterhin als **realisierbar** an und möchte die Planungen entsprechend weiterverfolgen.

Abbildungen Fläche 5 Frankfurter Straße (GE)



Abbildung 1: Ausschnitt Stadtkarte (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.openstreetmap.de)



Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild (ohne Maßstab, genordet, Quelle: www.gds.hessen.de)



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen (ohne Maßstab, genordet)

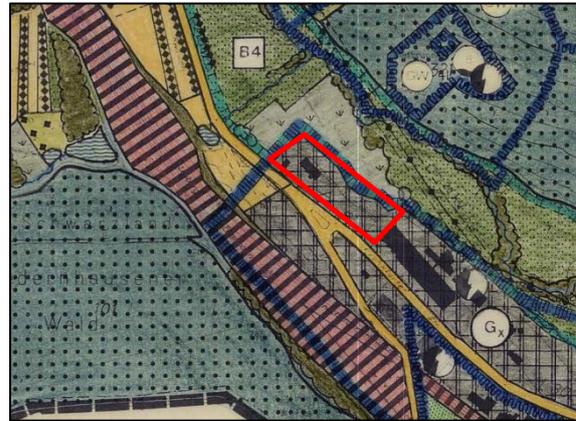


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Niedernhausen (ohne Maßstab, genordet)

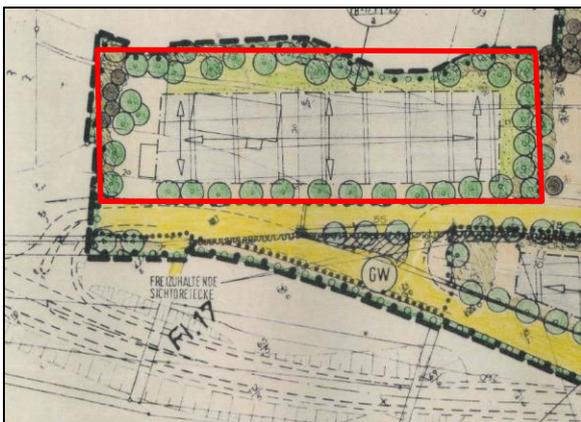


Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 3026“ (ohne Maßstab, genordet)



Abbildung 6: Blick auf das Plangebiet