

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0828/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: FD III/1.610-20.gn	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 05.08.2019

Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 3026,,

- **Rücknahme des Antrags auf Zielabweichung**
- **Einstellung des 3. Änderungsverfahrens**
- **Änderung der Planungsziele und Wiederaufnahme des 2. Änderungsverfahrens**

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Der Antrag der Gemeinde Niedernhausen auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Landesentwicklungsplanes Hessen gemäß § 8 Abs. 2 HLPG 2012 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25/2017 „Gewerbegebiet an der L 3026“ – 3. Änderung – wird zurückgenommen.
2. Das Aufstellungsverfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25/2017 „Gewerbegebiet an der L 3026“ mit dem Planungsziel „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ wird eingestellt.
3. Das Planungsziel für den Bereich des Grundstücks „Frankfurter Straße 1“ (Geltungsbereich der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes) wird geändert von „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ in „Gewerbegebiet - Vereinheitlichung der zulässigen Bauhöhe“.
4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Beschlüsse der Gemeindevertretung vom 01.11.2017:
 - Aufstellungsbeschluss 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Frankfurter Straße“ (GV/0375/2016-2021) und

- Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der L 3026“ (GV/0376/2016-2021)

durch öffentliche Bekanntmachung zu vollziehen.

In Vertretung

Dr. Beltz
Erster Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung: keine

Sachverhalt:

Am 01.11.2017 hat die Gemeindevertretung auf Grundlage der Vorlage Nr. GV/0375/2016-2021 und GV/0376/2016-2021 beschlossen, für den Bereich des Grundstücks „Frankfurter Straße 1“ eine Bebauungsplanänderung (2. Änderung) einzuleiten. Hintergrund war, dass auf diesem Grundstück bisher eine sehr große Bauhöhe möglich ist (fünf Geschosse), was aus heutiger Sicht zu städtebaulichen Spannungen führt. Hier sollte eine Angleichung an die Regelungen der übrigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der L 3026“ erfolgen.

Kurze Zeit später wurde die B.Wagenführ & P.Fischer GbR aus Wiesbaden bei der Gemeinde vorstellig und trug vor, einen Lebensmittelmarkt auf dem Baugrundstück errichten zu wollen. In der Folge wurden die Beschlüsse der Gemeindevertretung vom 01.11.2017 zunächst nicht vollzogen (d.h. nicht öffentlich bekanntgemacht) und stattdessen mit Beschluss vom 14.11.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Errichtung eines Lebensmittelmarktes eingeleitet.

Voraussetzung für eine Weiterführung der eingeleiteten Planung ist ein Zielabweichungsverfahren von den Zielen der Regional- und Landesplanung. Nachdem das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt (RP) bei Vorgesprächen zunächst signalisiert hatte, einer Zielabweichung durchaus näherzutreten zu können, wurde auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung (GV/0586/2016-2021) ein entsprechender Antrag beim RP eingereicht.

Leider nahm das RP in der Folge eine zunehmend kritische Haltung gegenüber dem Vorhaben ein - trotz vieler Gespräche und Klarstellungen.

Auch ein Ortstermin im Beisein des Landrates sowie der zuständigen Referatsleiterin im RP brachte hier keinen Durchbruch.

Letztlich erstellte das RP eine negative Beschlussvorlage für die Regionalversammlung.

In der Vorberatung des Ausschusses für Wirtschaft und Verkehr am 06.06.2019 zeichnete sich ab, dass man seitens der Fraktionen weitgehend einheitlich der Vorlage des RP folgen wird und eine tragfähige Zustimmung zum Abweichungsantrag nicht in Sicht ist.

Durch Herrn Bürgermeister Reimann wurde einen Vertagung des TOP bei der Beschlussfassung im Ausschuss und in der Regionalversammlung erreicht.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass eine Zustimmungsfähigkeit zum Zielabweichungsantrag durch die Regionalversammlung nicht in Sicht ist. Es wird vorgeschlagen, seitens der Gemeinde Niedernhausen die Planung für einen weiteren Lebensmittelmarkt aufzugeben und stattdessen die Intention der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet mit Angleichung der zulässigen Bauhöhe) wieder aufzunehmen, da nun davon auszugehen ist, dass seitens des Grundstückseigentümers eine anderweitige Verwertungsmöglichkeit für das Grundstück Frankfurter Straße 1 gesucht wird. Hier sollte die Gemeinde steuernd eingreifen

können.

Da die entsprechenden Beschlüsse bereits vorliegen, können diese durch öffentliche Bekanntmachung kurzfristig in Kraft gesetzt werden.

Grein
Fachbereichsleiter III
Bauen und Wohnen, Umwelt

Anlagen:
Keine