



Gemeinde Niedernhausen

## **Wohn- und Gewerbeflächenkonzept**

Stand: September 2020

## Inhalt

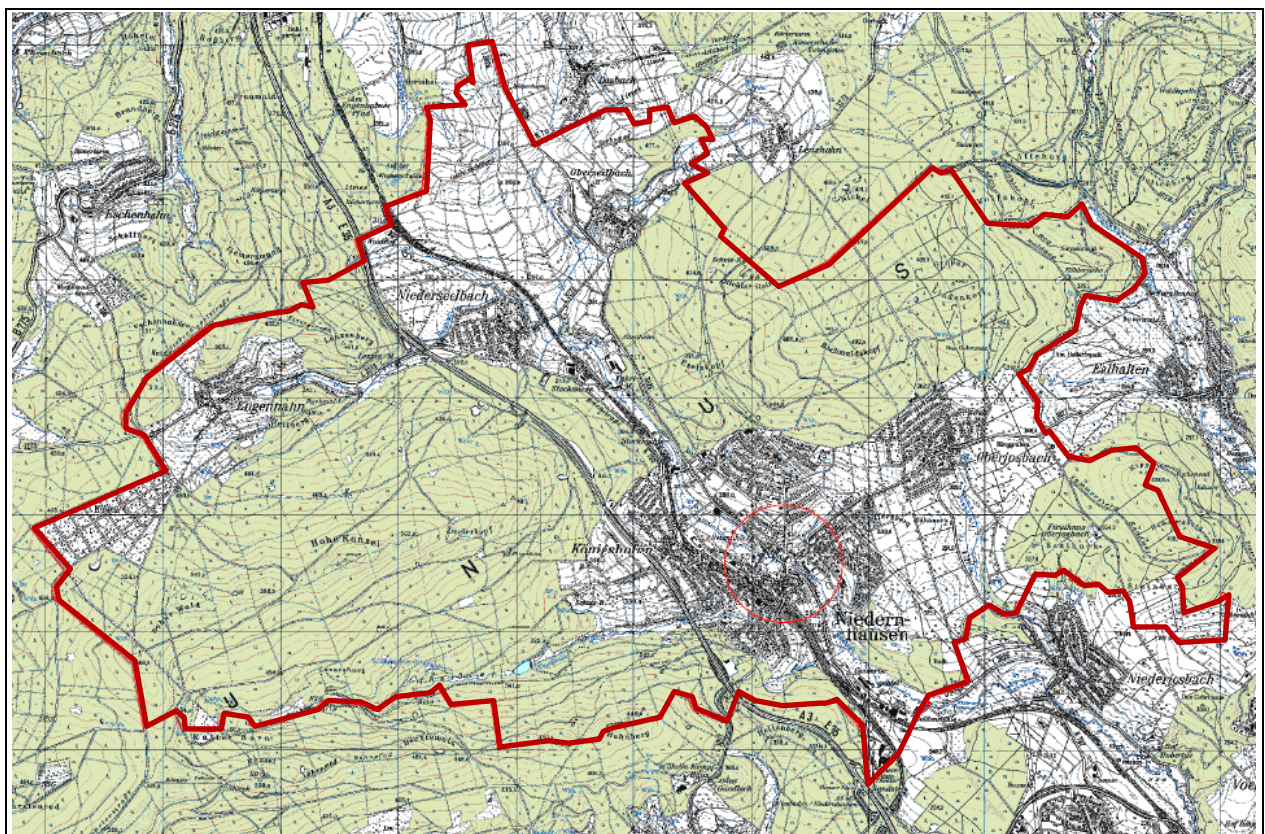
|        |                                                                                  |     |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1#     | Vorbemerkungen .....                                                             | 3#  |
| 1.1#   | Veranlassung und Zielsetzung .....                                               | 3#  |
| 1.2#   | Gemeindekennziffern und Lage .....                                               | 4#  |
| 1.3#   | Verkehrliche Anbindung und Erschließung .....                                    | 4#  |
| 1.4#   | Übergeordnete Planung .....                                                      | 4#  |
| 2#     | Bedarfsermittlung.....                                                           | 6#  |
| 3#     | Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit Potenzialflächenanalyse ..... | 9#  |
| 3.1#   | Wohnbauflächen.....                                                              | 10# |
| 3.1.1# | Niedernhausen .....                                                              | 10# |
| 3.1.2# | Königshofen.....                                                                 | 19# |
| 3.1.3# | Oberjosbach .....                                                                | 24# |
| 3.1.4# | Oberseelbach .....                                                               | 29# |
| 3.1.5# | Niederseelbach.....                                                              | 42# |
| 3.1.6# | Engenhahn .....                                                                  | 50# |
| 3.1.7# | Zusammenfassung der potentiellen Wohnbauflächen .....                            | 54# |
| 3.2#   | Gewerbliche Bauflächen.....                                                      | 54# |
| 3.2.1# | Gewerbliche Bauflächen Niedernhausen .....                                       | 54# |
| 3.2.2# | Gewerbliche Bauflächen Königshofen .....                                         | 55# |
| 3.2.3# | Gewerbliche Bauflächen Oberseelbach .....                                        | 58# |
| 3.2.4# | Gewerbliche Bauflächen Niederseelbach .....                                      | 58# |
| 3.2.5# | Zusammenfassung gewerbliche Bauflächen.....                                      | 60# |

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Veranlassung und Zielsetzung

Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch für das gesamte Gebiet einer Gemeinde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die Gemeinde Niedernhausen beabsichtigt perspektivisch den gemeindlichen Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Zur Ermittlung der „voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde“ in Bezug auf die Wohnsiedlungs- und Gewerbeentwicklung soll deshalb ein Wohn- und Gewerbeflächenkonzept erstellt werden, in dem der zukünftige Flächenbedarf ermittelt wird, um in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden zu können.

Hierzu wird nach der allgemeinen Vorstellung der Gemeinde und ihrer Einordnung in das übergeordnete Raumordnungskonzept, zunächst der bestehende Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen herausgearbeitet. Dieser wird dann den im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Wohn- und Gewerbeflächen gegenübergestellt. Die bauleitplanerisch für eine bauliche Nutzung vorbereiteten Flächen werden dazu auf ihren Ausnutzungsstand und die Realisierungschancen überprüft. Hierbei werden ebenfalls noch nicht im Flächennutzungsplan erfasste, vorhandene Potenzialflächen auf ihre Eignung für eine Bebauung untersucht. Die herausgearbeiteten und bewerteten Flächenpotenziale werden schließlich dem vorhandenen Bedarf gegenüber gestellt. Im Ergebnis steht die Dokumentation der für die Befriedigung des bestehenden Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen bestgeeigneten Flächen im Gemeindegebiet.



genordet, ohne Maßstab

Gemeindegebiet der Gemeinde Niedernhausen

## 1.2 Gemeindekennziffern und Lage

Die hessische Gemeinde Niedernhausen ist nordwestlich der Stadt Frankfurt am Main sowie nordöstlich der Landeshauptstadt Wiesbaden im Rheingau-Taunus-Kreis gelegen und umfasst eine Bevölkerung von 14.683 Einwohnern (Stand: 31.12.2017, Quelle; Gemeinde Niedernhausen) auf einer Fläche von rd. 35 km². Nachbargemeinden sind die Gemeinden Idstein im Norden, Taunusstein im Westen, Wiesbaden im Südwesten und Eppstein im Süden und Osten. Das Gemeindegebiet untergliedert sich in die sechs Ortsteile Oberjosbach, Niederseelbach, Oberseelbach, Engenhahn, Niedernhausen und Königshofen. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich im zentralen Ortsteil Niedernhausen.

## 1.3 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Niedernhausen erstreckt sich westlich und östlich der Bundesautobahn A3, deren Trasse das Gemeindegebiet von Nordosten nach Südwesten quert. Unmittelbar südlich der Grenze des Gemeindegebietes erfolgt über die Anschlussstelle Wiesbaden/Niedernhausen eine Anbindung des Gemeindegebietes an den überörtlichen Verkehrsweg. Darüber hinaus wird die überörtliche Anbindung des Gemeindegebietes über die vorhandenen Landes- und Kreisstraßen sichergestellt, über die die umliegenden Bundesstraßen B 455 im Süden sowie B 417 und B 275 im Westen erreicht werden können. Weiterhin ist die Gemeinde Zwischenhalt auf der Bahnstrecke Limburg (Lahn) – Frankfurt (Main) sowie Endhaltepunkt auf der Strecke Niedernhausen – Wiesbaden und somit an den regionalen Schienenverkehr angebunden. Die Züge verkehren auf beiden Strecken im Stundentakt. Auch erfolgt durch Anschluss an die S-Bahn-Linie 2 eine Anbindung an den schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehr, der halbstündlich zwischen Dietzenbach und Niedernhausen, über Offenbach und Frankfurt am Main, verkehrt.

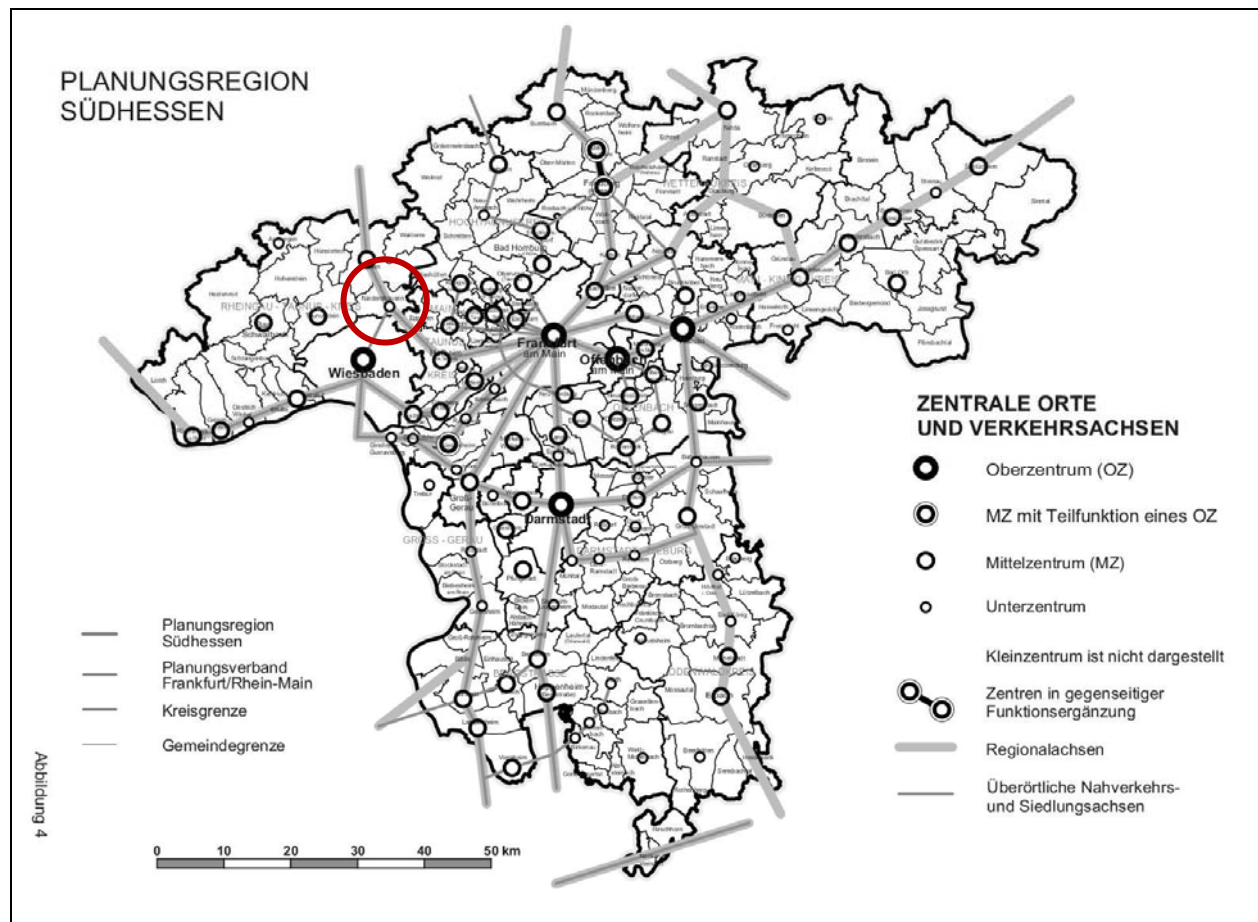
## 1.4 Übergeordnete Planung

Die Gemeinde Niedernhausen ist im System der zentralörtlichen Gliederung im Regionalplan Südhessen 2010 als Unterzentrum ausgewiesen und liegt im regionalplanerisch definierten Ordnungsraum. Gemäß Grundsatz G3.1-1 soll der Ordnungsraum so gestaltet werden, „dass die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten, die räumlichen Voraussetzung für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen, die Wohn- und Umweltbedingungen sowie die Freiraumsituation verbessert werden. Dazu ist/sind

- die weitere über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnsiedlungstätigkeit in den Ober- und Mittelzentren **sowie in zentralen Orten mit Flächenreserven an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen zu konzentrieren,**
- ein bedarfsgerechtes und mit ökologischen Erfordernissen abgestimmtes Flächenangebot für die Neuansiedlung, Neugründung, Verlagerung und **Erweiterung gewerblicher Unternehmen in geeigneten zentralen Orten vorzuhalten,**
- zusammenhängende Freiräume vor Inanspruchnahme durch konkurrierende Nutzungen zu sichern, in ihren Funktionen für Biotop- und Artenschutz, Klima- und Gewässerschutz, Erholung und Freizeit sowie Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und in einen Freiraumverbund einzubeziehen,
- leistungsfähige Verkehrsverbindungen auf den Nahverkehrs- und Regionalachsen durch attraktive Angebote insbesondere des schienengebundenen Öffentlichen Personennah- und Regionalverkehrs zu gewährleisten,
- eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch Verkehrsvermeidung und Verlagerung auf umweltfreundlichere Verkehrsmittel anzustreben.“

Grundzentren sollen gemäß Grundsatz G3.2.3-1 „als Standort für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gesichert werden“. Für Unterzentren wird weiterhin ausgeführt:

- G3.2.3-2 In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.
- G3.2.3-3 In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, **kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden**.
- G3.2.3-4 Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Unterzentren die Funktion von Verknüpfungspunkten im Öffentlichen Nahverkehr erfüllen können.



Zentrale Orte und Verkehrsachsen (Quelle: Regionalplan Südhessen 2010, S. 19)

Darüber hinaus liegt die Gemeinde Niedernhausen auf der Regionalachse „Frankfurt – Idstein – (Limburg)“ sowie auf den ausgewiesenen überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen „Frankfurt – Niedernhausen – Idstein“ sowie „Wiesbaden – Niedernhausen – Idstein – (Limburg)“. Entlang der ausgewiesenen Verkehrsachsen sollen gemäß Grundsatz G3.3-1 bzw. G3.3-2 die Verkehrsinfrastruktur und das verkehrliche Leistungsangebot, insbesondere im öffentlichen Verkehr, vorrangig erhalten und nachfragegerecht weiterentwickelt werden. Die weitere Siedlungsentwicklung soll vorrangig in Städten und Gemeinden im Verlauf der Achsen stattfinden. Die unbesiedelte Landschaft zwischen den Achsen soll von Besiedlung freigehalten werden.



Für Nahverkehrs- und Siedlungsachsen wird weiter formuliert, dass entlang dieser die über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit in hierfür geeigneten zentralen Orten stattfinden soll (G3.2.3-3). Neue Baugebiete sollen möglichst im Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV ausgewiesen werden.

In Bezug auf die räumliche Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen formuliert der Regionalplan, dass Zweck der Ausweisung der zentralen Orte die räumliche Schwerpunktbildung und die Bündelung überörtlich bedeutender Einrichtungen von Siedlung- und Gewerbeflächen sowie von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist. Für die Gemeinde Niedernhausen werden im Regionalplan Südhessen 2010 lediglich zwei kleinere Flächen als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand* ausgewiesen. *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung* sind nicht verzeichnet. Gemäß Ziel 3.4.2-4 des Regionalplans gilt:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. Sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden.“

Weiterhin teilt der Regionalplan Südhessen 2010 der Gemeinde Niedernhausen einen Wohnsiedlungsflächenbedarf zwischen 2002 und 2020 von 21 ha sowie einen Bedarf an Flächen für Gewerbe zwischen 2006 und 2020 von < 5 ha zu. Beide Werte dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden. Der Bedarf an Wohnsiedlungsfläche ist gemäß Ziel Z3.4.1-4 vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung, Bestand* bzw. *Planung* zu decken. Die Eigenentwicklung ist aber auch in nicht zentralen Ortsteilen möglich.

## 2 Bedarfsermittlung

Wie aufgeführt sieht der Regionalplan Südhessen 2010 für die Gemeinde Niedernhausen ein Wohnsiedlungsflächenbedarf von 2002 bis 2020 von 21 ha und einen Bedarf an Flächen für Gewerbe zwischen 2006 und 2020 von < 5 ha vor. Diese Ermittlung stützt sich auf die Bevölkerungsprognosen der Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen mbH (FEH), die im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung auf Grundlage der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung erstellt wurde (Regionalplan Südhessen 2010, S. 36). Demnach wurde ein Bevölkerungswachstum von 2002 bis 2020 um etwa 48.000 Einwohner bzw. 1,28 % auf insgesamt 3.809.900 Einwohner für die Planungsregion Südhessen errechnet. Für den Rheingau-Taunus-Kreis wurde in diesem Zeitraum jedoch ein leichter Bevölkerungsrückgang von rd. 600 Einwohnern prognostiziert. Die Abschätzung des Siedlungsflächenbedarfes im Regionalplan Südhessen 2010 erfolgte auf Grundlage der Anzahl der durch die Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030 (Institut Wohnung und Umwelt, Darmstadt) ermittelten, benötigten Wohnungen je Gemeinde, geteilt durch den anzusetzenden Dichtewert und ist somit neben der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung auch abhängig von der vorhandenen und angenommenen Siedlungsdichte.

In Gegenüberstellung des zugewiesenen Wohnsiedlungsflächenbedarfes zwischen 2002 und 2020 von 21 ha vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungsprognosen im Kreis ist für die Gemeinde Niedernhausen folglich von einem erheblichen Nachholbedarf im Bereich der Wohnungsbereitstellung auszugehen. Tatsächlich lagen die Einwohnerzahlen im Rheingau-Taunus-Kreis Ende 2015 um 1.550 niedriger als 2002.

Wurde im Regionalplan Südhessen 2010 jedoch noch ein Anstieg bis 2020 auf wieder 185.053 Einwohner prognostiziert, gehen aktuelle Projektionen der Hessen Agentur von einem Anstieg bis 2020 auf 189.300 Einwohner aus, bevor bis 2030 ein Rückgang auf 188.200 Einwohner erwartet wird.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Niedernhausen lag Ende 2016 nach einem leichten Rückgang bis 2014 wieder in etwa auf dem Niveau von 2002. Das von der Hessen Agentur herausgegebene

Gemeindedatenblatt prognostiziert für die Gemeinde für das Jahr 2020 rd. 15.100 Einwohner und für das Jahr 2030 rd. 15.000 Einwohner, was einem Bevölkerungszuwachs gegenüber 2015 von etwa 600 bis 2020 bzw. 500 bis 2030 Einwohnern entspricht. Gegenüber 2002, dem Prognosebezugspunkt des Regionalplanes Südhessen 2010 ergibt sich ein erwarteter Zuwachs von rd. 300 bzw. 200 Einwohnern.

In Anbetracht der Tatsache, dass aktuelle Bevölkerungsprognosen von einer positiveren Bevölkerungsentwicklung sowohl für die Region Südhessen als auch für den Rheingau-Taunus-Kreis und die Gemeinde Niedernhausen ausgehen als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans Südhessen 2010 der Fall war, ist anzunehmen, dass für die Gemeinde Niedernhausen tatsächlich ein geringfügig höherer Siedlungsflächenbedarf besteht, als im Regionalplan ausgewiesen wurde. Da ein Großteil der regionalplanerischen Zuteilung des Bedarfs jedoch offensichtlich auf einen bestehenden Nachholbedarf im Wohnungsbau zurückzuführen ist und die Fläche, die den tatsächlichen Bevölkerungszuwachs berücksichtigt, demgegenüber relativ gering ausfallen sollte, wird für die vorliegende Untersuchung von einem Wohnflächenbedarf ausgegangen, wie der Regionalplan ihn ausweist, sprich von 21 ha bis 2020.

Insgesamt hat die Gemeinde Niedernhausen seit 2002 eine Fläche von rd. 8,9 ha für Wohnbebauung (**Wohn-** und anteilig **Mischgebiete**) sowie 2,6 ha für **Gewerbe** in Anspruch genommen bzw. vorbereitet.

| OT            | Nr.       | Bezeichnung                                      | Erläuterung                                                                                                                                                                | Zusätzliche<br>Bauflächen                                                            |
|---------------|-----------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Engenhahn     | 17/2011   | Wildpark 3. Änderung                             | Änderungen im Bestand                                                                                                                                                      | 0 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Königshofen   | 38/93-00  | Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg<br>2. Änderung | Änderung von GE in MI                                                                                                                                                      | 2.290 m <sup>2</sup>                                                                 |
|               | 1/2000    | Am Wasserturm                                    | Ausweisung Mischgebiet auf einer<br>entwidmeten Bahnanlage                                                                                                                 | 3.100 m <sup>2</sup>                                                                 |
|               | 1/2000-03 | Am Wasserturm 1. Änderung                        | Änderung im Bestand                                                                                                                                                        | 0 m <sup>2</sup>                                                                     |
|               | 38/93-06  | Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg<br>3. Änderung | Änderung Mischgebiet in Sonder-<br>gebiet großflächige Einzelhandels-<br>betriebe                                                                                          | 9.500 m <sup>2</sup>                                                                 |
|               | 52/99     | Im alten Rod                                     | Änderungen im Bestand - Redu-<br>zierung der Ausnutzung                                                                                                                    | 0 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Niedernhausen | 19/77-00  | Schäfersberg 4. Änderung                         | Änderung Gemeinbedarfsflächen:<br>Bauhof, Wertstoffcontainer und öf-<br>fentliche Grünflächen in Gemein-<br>bedarfsfläche, Alten- und Pflege-<br>heim und betreutes Wohnen | 6.500 m <sup>2</sup><br>(für betreutes<br>Wohnen ohne<br>Alten- und Pflege-<br>heim) |
|               | 9/2002    | Lenzhahner Weg 6. Änderung                       | Änderung öffentliche Grünfläche<br>Spielplatz in Wohnbaufläche                                                                                                             | 1.200 m <sup>2</sup>                                                                 |

Seit 2002 neu bzw. zusätzlich ausgewiesene Baugebiete (Stand 30.10.2017)

| OT             | Nr.      | Bezeichnung                               | Erläuterung                                                                 | Zusätzliche Bauflächen |
|----------------|----------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Niedernhausen  | 3/72/12  | Autal 2. Änderung                         | Änderungen im Bestand, zusätzliche Wohnfläche                               | 2.000 m <sup>2</sup>   |
|                |          | Farnwiese                                 | Neuausweisung Wohnbaufläche (im Verfahren)                                  | 70.400 m <sup>2</sup>  |
|                | 36/89-08 | Innerer Ortskern 1. Änderung              | Geringfügige Änderungen im Bestand, Ausweisung einer zusätzlichen MI Fläche | 2.200 m <sup>2</sup>   |
|                | 3/72-14  | Autal 3. Änderung                         | Änderung im Bestand, Erweiterung der bebaubaren Fläche                      | 0 m <sup>2</sup>       |
| Niederseelbach | 3/2000   | In der Bitterwies 1. Änderung             | Änderungen im Bestand                                                       | 0 m <sup>2</sup>       |
|                | 4/2000   | Auf dem Hahnfeld/Am Heideborn 2. Änderung | Änderungen im Bestand                                                       | 0 m <sup>2</sup>       |
|                | 5/2000   | Seelbacher Grund/Junkerswiese 1. Änderung | Änderungen im Bestand                                                       | 0 m <sup>2</sup>       |
|                | 12/2005  | Oberseelbacher Str. 22                    | Ausweisung einer Wohnbaufläche                                              | 500 m <sup>2</sup>     |
| Oberseelbach   | 53/99    | Gewerbegebiet Lochmühle                   | Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gewerbegebietes                | 0 m <sup>2</sup>       |
|                | 14/2006  | Gewerbegebiet Lochmühle I                 | Ausweisung Gewerbefläche                                                    | 20.000 m <sup>2</sup>  |
|                | 6/2000   | Oberseelbach                              | Änderung im Bestand                                                         | 0 m <sup>2</sup>       |
|                | 2/2000   | Fliederweg                                | Arrondierung des Ortsrandes                                                 | 4.600 m <sup>2</sup>   |
| Oberjosbach    | -        | -                                         | -                                                                           | -                      |

Seit 2002 neu bzw. zusätzlich ausgewiesene Baugebiete (Stand 30.10.2017)

#### Zusammenfassung:

|                 |                             |                                |
|-----------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Wohnbauflächen  | 85.200 m <sup>2</sup>       |                                |
| Mischbauflächen | 3.795 m <sup>2</sup>        | 7.590 m <sup>2</sup> davon 50% |
| <b>Summe</b>    | <b>88.995 m<sup>2</sup></b> |                                |

Gemäß der Darstellung des Wohnsiedlungsflächenbedarfes im Regionalplan Südhessen 2010 (21 ha) verbleibt damit eine Bedarfsfläche von ca. **12,1 ha**, die bis 2020 für eine Wohnbebauung entwickelt werden kann bzw. sollte.

Entsprechend den in Kapitel 1.4 aufgeführten, im Regionalplan Südhessen 2010 formulierten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung hat die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der im Regionalplan Südhessen 2010 dargestellten *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung* stattzufinden. Sofern keine *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung* ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den *Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung* und zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* in Anspruch genommen werden. Für die Gemeinde Niedernhausen sieht der Regionalplan Südhessen 2010 lediglich einen Bedarf von < 5 ha für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Zeitraum zwischen 2006 und 2020.

Seit 2002 hat die Gemeinde einschließlich der anteiligen Einbeziehung von Mischgebietsflächen rd. 2,6 ha Fläche für gewerbliche Nutzungen vorbereitet.



**Gewerbeflächen**

|                             |                             |                                |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Gewerbeflächen              | 20.000 m <sup>2</sup>       |                                |
| Sondergebiet                | 9.500 m <sup>2</sup>        |                                |
| Mischbauflächen             | 3.795 m <sup>2</sup>        | 7.590 m <sup>2</sup> davon 50% |
| Gesamt                      | 33.265 m <sup>2</sup>       |                                |
| Abzüglich Änderung GE in MI | - 2.290 m <sup>2</sup>      |                                |
| Abzüglich MI in SO          | - 4.750 m <sup>2</sup>      | 9.500 m <sup>2</sup> davon 50% |
| <b>Summe</b>                | <b>26.225 m<sup>2</sup></b> |                                |

Folglich können auf Grundlage der Bestimmungen des Regionalplanes Südhessen 2010 derzeit noch rd. **2 ha gewerbliche Bauflächen** ausgewiesen werden.

### **3 Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit Potenzialflächenanalyse**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen aus dem Jahr 2000 stellt die vorhandenen und geplanten Nutzungsarten der Flächen des Gemeindegebietes dar. Darunter fällt auch die Darstellung der Bauflächen, die in *Wohnbauflächen*, *gemischte Bauflächen*, *gewerbliche Bauflächen* sowie *Sonderbauflächen* bzw. *Sondergebiete* unterschieden werden. Zur Analyse der vorhandenen Gewerbe- und Wohnflächenreserven gemäß Flächennutzungsplan werden die geplanten Wohnbauflächen sowie die geplanten gewerblichen Bauflächen ortsteilweise auf ihre Ausnutzung hin untersucht. Ebenfalls in die Betrachtung einbezogen werden die geplanten gemischten Bauflächen, die für Wohnen und Gewerbe zu etwa gleichen Anteilen zur Verfügung stehen. Diese Flächen werden dann auf ihre Eignung zur Nutzung für die Deckung des Wohn- und Gewebeflächenbedarfes in den einzelnen Ortsteilen untersucht. Sofern weitere Flächen für eine Entwicklung in Frage kommen, werden diese ebenfalls als Potenzialflächen auf ihre Eignung untersucht. Die Bewertung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzung, der regionalplanerischen Gebietsausweisungen, der Verkehrserschließung, des naturräumlichen Bestandes, der Belange des Immissionsschutzes sowie naturschutzfachlicher Kriterien.

Neue Wohnbauflächen sollen sich, wie regionalplanerisch vorgegeben, vorrangig auf den zentralen Ortsteil der Gemeinde konzentrieren, jedoch soll auch die regionalplanerisch zulässige Eigenentwicklung der nicht zentralen Ortsteile durch entsprechende Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan in erforderlichem Umfang vorbereitet werden. Dementsprechend wird nach Prüfung der Eignung aller Flächenpotenziale der einzelnen Ortsteile eine Abwägung der Potenzialflächen aller Ortsteile gegeneinander und untereinander vorgenommen. Abschließend erfolgt die Gegenüberstellung der verfügbaren Potenziale im gesamten Gemeindegebiet zum ermittelten Bedarf, woraus eine Empfehlung der darzustellenden Wohnbauflächen je Ortsteil abgeleitet wird.

Größere Gewerbliche Bauflächen sind hingegen unabhängig vom Ortsteil auf die regionalplanerisch dargestellten *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe* zu beschränken. Kleinere gewerbliche Bauflächen können darüber hinaus auch in ausgewiesenen *Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung* dargestellt werden. Da im Gemeindegebiet der Gemeinde Niedernhausen keine *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* ausgewiesen sind und lediglich ein Bedarf an gewerblicher Baufläche von < 5 ha bis 2020 zugewiesen wird, werden vorliegend die gesamten im Gemeindegebiet vorhandenen gewerblichen

Bauflächen (Bestand und Planung) auf ihre Ausnutzung und Eignung hin untersucht und darüber hinaus lediglich eine weitere Planfläche hinsichtlich der Aufnahme in den Flächennutzungsplan betrachtet.

### **3.1 Wohnbauflächen**

#### **3.1.1 Niedernhausen**

##### **3.1.1.1 Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes**

Im zentralen Ortsteil Niedernhausen befindet sich eine große, im Flächennutzungsplan als *Wohnbaufläche Bestand, gemischte Baufläche* und *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Altenheim* dargestellte, weitgehend unbebaute Fläche. Diese wird jedoch im Bebauungsplan „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ derzeit bauplanungsrechtlich überwiegend für eine Wohnbebauung, kleinräumig ergänzt durch ein Mischgebiet sowie als Fläche für den Gemeinbedarf für eine Nutzung vorbereitet. Entsprechend erfolgte in diesem Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes von *gemischter Baufläche* und *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Altenheim* in *Wohnbaufläche*.

Gleichzeitig wurde hier ein Teil der dargestellten *Wohnbaufläche* in *Grünflächen* und *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Kindergarten* umgewidmet. Diese Fläche wird folglich in den nächsten 2 bis 3 Jahren in vollem Umfang einer Bebaubarkeit eröffnet.

Im Bestand sind im Ortsteil Niedernhausen derzeit 71 Baulücken vorhanden, von denen zwischenzeitlich 13 bebaut wurden bzw. für die eine Baugenehmigung erteilt wurde. Von den verbleibenden 58 Grundstücken sind 2 im Besitz der Gemeinde, die übrigen Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und stehen der Gemeinde für eine Nachverdichtung im Innenbereich nicht zur Verfügung. *Wohnbauflächen Planung* sind im zentralen Ortsteil nicht dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ werden im zentralen Ortsteil Niedernhausen etwa 90 Wohnbaugrundstücke für eine Bebauung vorbereitet.

Sechs der vorhandenen Baulücken liegen im Bereich von *gemischten Bauflächen* und können folglich sowohl für gewerbliche als auch wohnbauliche Zwecke bebaut werden. Zudem sind baulich nicht in Anspruch genommene *gemischte Bauflächen Planung* südlich der Kettelerstraße in der Tiefe etwa einer Bauzeile im Übergang zwischen *Wohnbauflächen* und *gewerblichen Bauflächen Planung* in einem Umfang von Rd. 0,8 ha vorhanden.

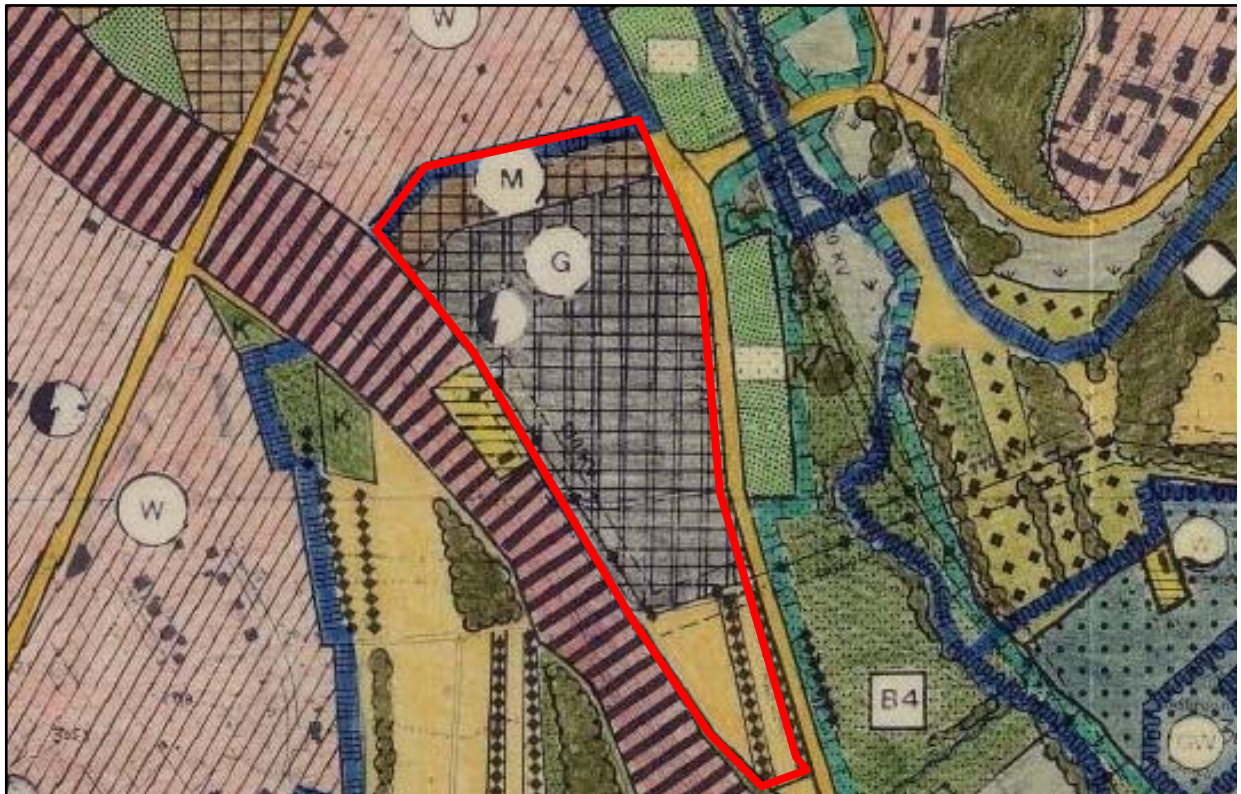
Berichtigungen und Änderungen des Flächennutzungsplanes im zentralen Ortsteil Niedernhausen mit Relevanz für die Wohnflächenentwicklung sind neben der aufgeführten Änderung im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ im Bereich der Austrasse durch die Umwidmung von einer *Fläche für den Gemeinbedarf*, sowie einer Parkplatzfläche in *Wohnbaufläche* und *gemischte Baufläche* vorgenommen worden. Weiterhin erfolgte die geringfügige Anpassung der Darstellung der *Grünflächen* und der *gemischten Bauflächen* im Bereich zwischen Idsteiner Straße, Austrasse und Bahnhofstraße und die Umwidmung einer Teilfläche der *Bahnanlage* in *gemischte Bauflächen* entlang der Straße Am Wasserturm. Grünflächen, die einer Bebauung zugeführt werden können, sind im Ortsteil Niedernhausen nicht vorhanden. Einschließlich der Fläche im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“, die rd. 7,5 ha umfasst, wurden durch Änderungen im Bestand innerhalb des Bemessungszeitraumes der Bedarfsausweisung für Wohnbauflächen im Regionalplan Südhessen 2010 rd. 8,6 ha für eine Wohnbebauung nutzbar gemacht.

##### **3.1.1.2 Potenzialflächenanalyse**

Da im Ortsteil Niedernhausen keine *Wohnbauflächen Planung* im Flächennutzungsplan dargestellt und unbeplante bzw. größere zusammenhängende ungenutzt *Wohnbauflächen Bestand* nicht vorhanden sind, werden nachfolgend mögliche, für die Wohnbebauung nutzbare Flächen auf ihre Eignung untersucht.

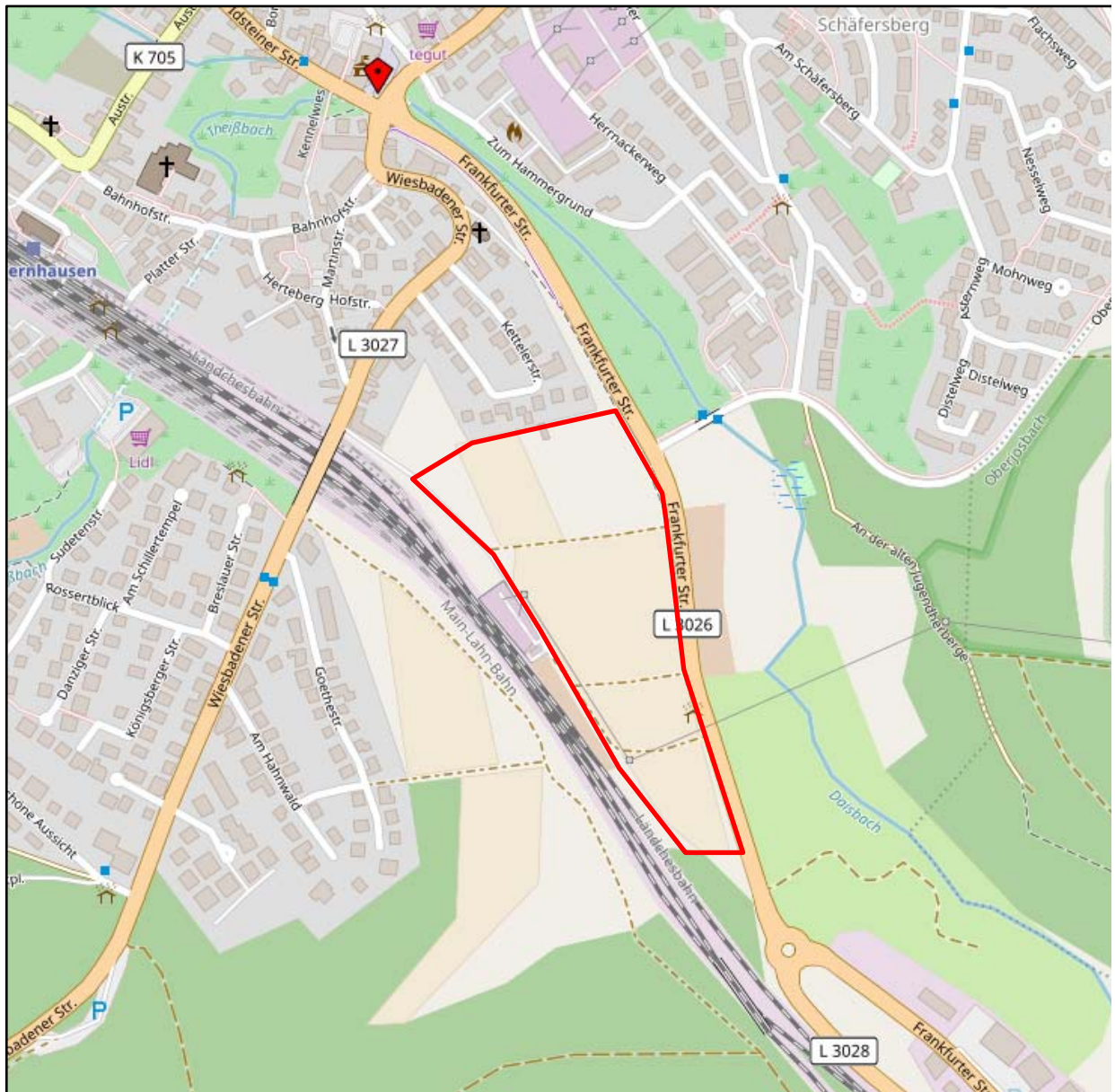
**Fläche 1.1 (Frankfurter Straße II)**

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. Die Fläche umfasst ca. 5,2 ha (ohne den südlichen Teil, welcher nicht bebaut werden soll) und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. ist teilweise mit Gehölzen bestanden. Insbesondere im nordöstlichen Bereich ist ein dichtes Feldgehölz vorhanden. Eine Anbindung ist bisher nur über landwirtschaftliche Wege bzw. Graswege gegeben und erfolgt sowohl ausgehend von der Frankfurter Straße / Landesstraße L 3026 als auch von der Wiesbadener Straße. Eine Anbindung des Gebietes kann jedoch aufgrund der Begrenztheit der zur Verfügung stehenden Fläche bzw. dem Querschnitt der vorhandenen Wegeparzelle nicht alleine ausgehend von der Wiesbadener Straße erfolgen.



Ausschnitt FNP





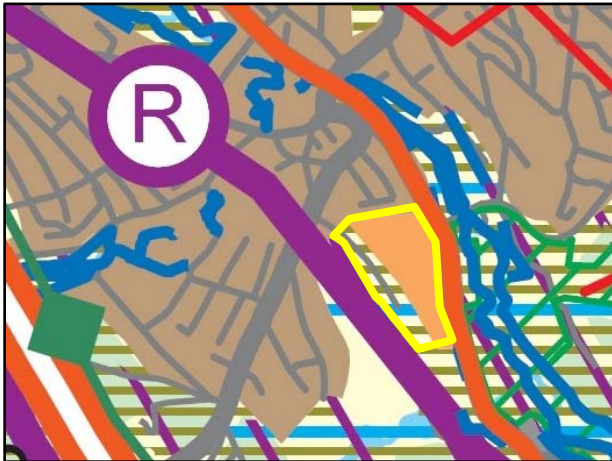
www.openstreetmap.de (Oktober 2018)

Ein Abzweig von der Frankfurter Straße in der Nähe der bestehenden Ortslage gestaltet sich hingegen aufgrund der Topographie problematisch. So steigt das Gelände von Ost nach West zunächst steil an, bevor sich in Richtung der Bahntrasse eine nur mäßig in Richtung Südosten geneigte Fläche anschließt.

Eine Anbindung ausgehend von der Landesstraße L 3026 ist deshalb im südlichen Bereich der Fläche einfacher darzustellen. Hier müsste jedoch entsprechend die Anbindung an die freie Strecke der Landesstraße erfolgen. Zudem wäre das Gebiet dann zumindest für den motorisierten Verkehr nicht unmittelbar an den Siedlungsbereich angebunden.

Ein Bebauungsplan liegt für das Areal nicht vor.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche bisher als *gemischte Baufläche Planung* sowie als *gewerbliche Baufläche Planung* dargestellt. Entsprechend müsste eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden. Möglich wäre eine Nutzung anteilig zu Wohnzwecken sowie für eine gemischte und gewerbliche Bebauung. Angedacht ist dabei jeweils ein Anteil von 1/3 Wohnen, Mischgebiet und Gewerbe.



Ausschnitt Regionalplan

Der Regionalplan Süd Hessen 2010 stellt das Gebiet teilweise als *Vorranggebiet Siedlung Planung* dar.

Im Anschluss an die Bahntrasse ist zudem ein Teilbereich als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* überlagert durch *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* ausgewiesen. Die Darstellung widerspricht somit in diesem Bereich dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Hier wäre im Zuge eines Bauleitplanverfahrens zu klären, ob die Inanspruchnahme der im FNP dargestellten Baufläche (wenn auch zu anderen Zwecken) den regionalplanerischen Zielvorstellung widerspricht.

Aufgrund der Lage der Potenzialfläche zwischen der L 3026 und der Bahnlinie sind immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und ggf. erforderliche passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung festzusetzen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte, die die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche in Frage stellen sind jedoch nicht erkennbar.

Die Fläche ist nicht von Natura-2000 Gebieten sowie Landschafts- oder Naturschutzgebieten betroffen, liegt allerdings in der Schutzzone III eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind in der Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist das Gebiet entlang der Landesstraße 3026 gelegen, sodass die Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) zu berücksichtigen sind. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen dabei Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 m vom äußeren Straßenrand sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Innerhalb der Baubeschränkungszone, die den Bereich bis zu 40 m gemessen vom äußeren Straßenrand betrifft, bedarf die Errichtung, Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Entsprechend stünde ein Bereich von 20 m entlang der L 3026 für eine Bebauung nicht zur Verfügung.



Westliche Potenzialfläche in Blickrichtung Süden



Grasweg in Blickrichtung Frankfurter Str./L3026

eigene Aufnahmen 02/2017



Insgesamt kann die Fläche aufgrund ihrer Lage zur abrundenden Ergänzung des Siedlungskörpers des Ortsteils Niedernhausen beitragen und ist sowohl auf Ebene der Regionalplanung (teilweise) als auch der vorbereitenden Bauleitplanung bereits für eine Bebauung vorgesehen. Allerdings sind insbesondere die topographischen Verhältnisse im Gebiet, die bestehenden verkehrlichen Restriktionen sowie der Lärmschutz im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit des Gebiets resultieren.

### Fläche 1.2 (Zwischen Goethestraße und Bahntrasse)

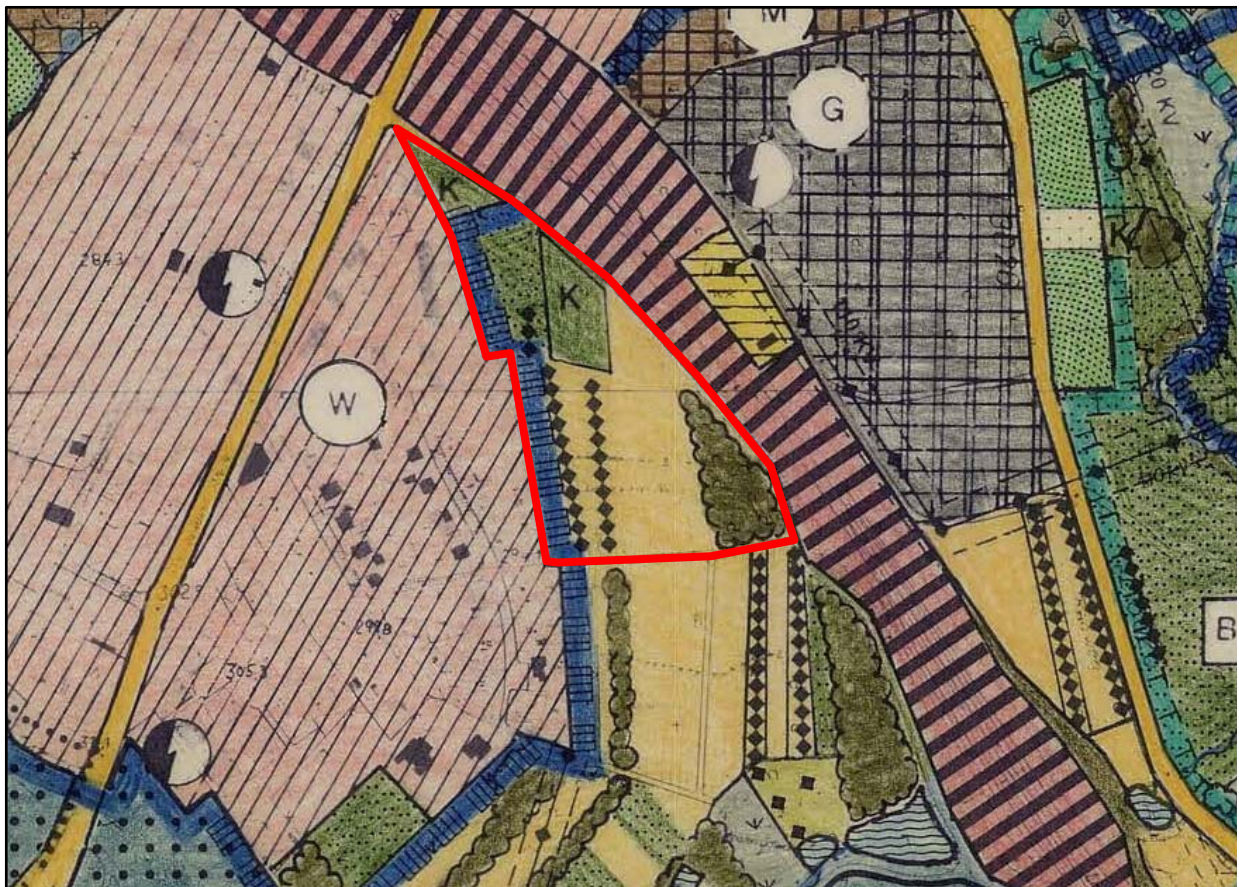
Die Potenzialfläche liegt am südlichen Rand des Siedlungskörpers des Ortsteils Niedernhausen, westlich der Bahntrasse und östlich der Bebauung entlang der Goethestraße.

Die Fläche hat eine Größe von 2,3 ha und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Acker, Grünland, Gehölze) dargestellt.

Östlich der Bebauung entlang der Goethestraße befinden sich größere Gehölzbestände. Am südöstlichen Rand liegt sich ein größeres Feldgehölz, welches Bestandteil des Gehölzzuges entlang der Bahntrasse ist. Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt.

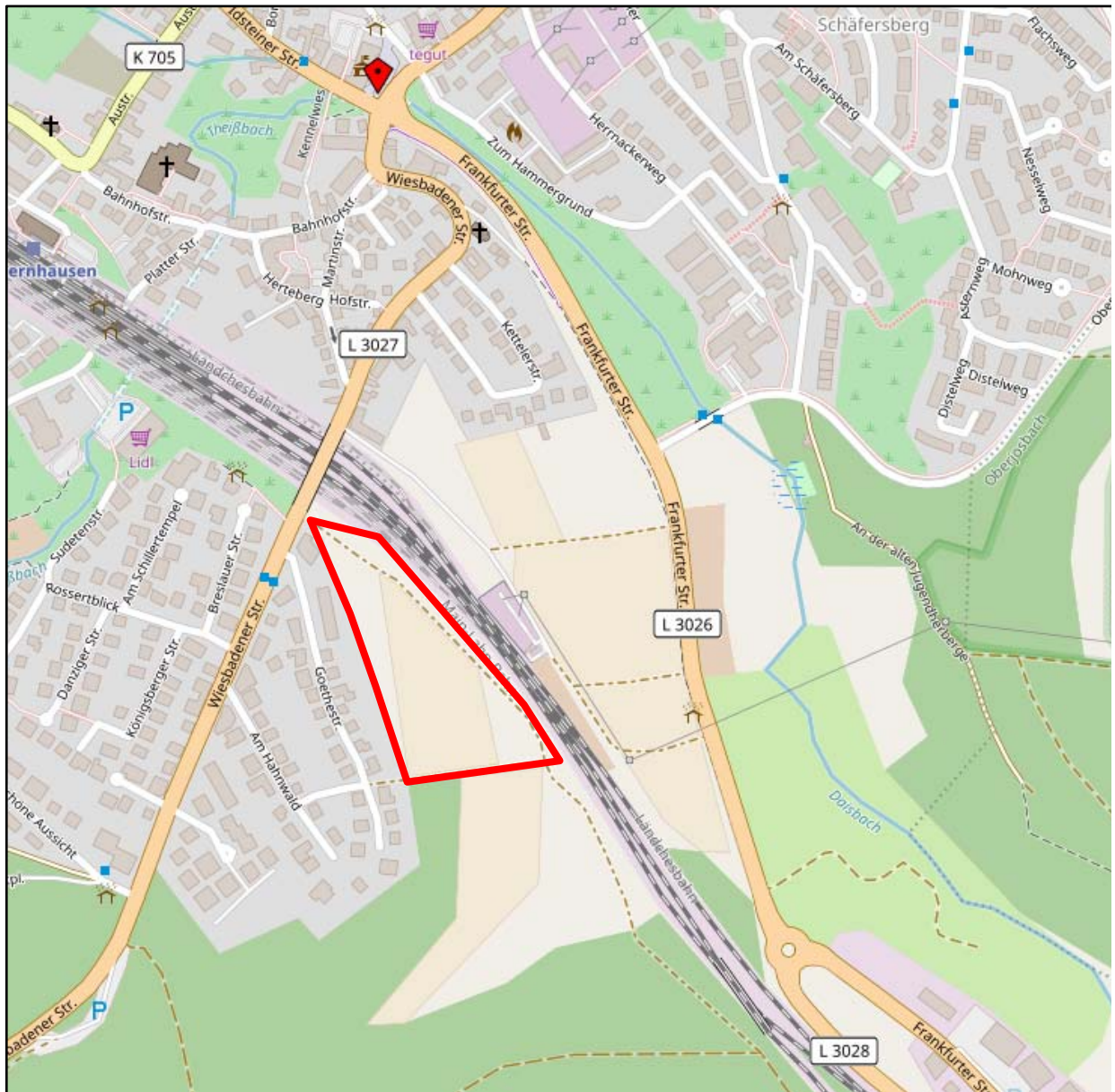
Die Fläche bietet sich als Abrundung des Ortsrandes an. Die Erschließung kann über eine Verlängerung des Schlesierweges erfolgen.

Das Gebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes TB Hirschborn, WBV Niedernhausen/Naurod. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind in der Planung zu berücksichtigen. Die Fläche ist nicht von Natura-2000 Gebieten sowie Landschafts- oder Naturschutzgebieten betroffen.

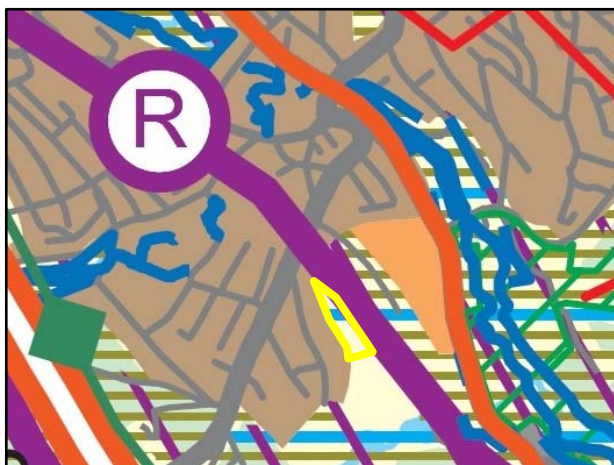


Ausschnitt FNP





www.openstreetmap.de (Oktober 2017)



Ausschnitt Regionalplan

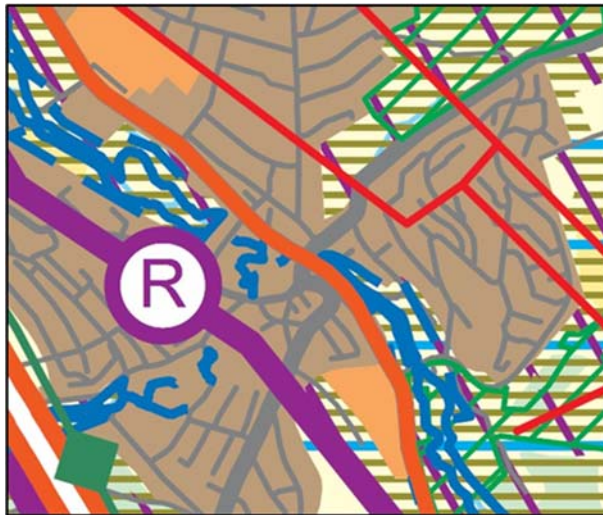
Im Regionalplan ist die Fläche teilweise als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt, ein schmaler Streifen entlang der Bahnlinie ist als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* sowie des *Grundwasserschutzes* dargestellt. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob dieser Streifen (z.B. auch unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange) von einer Bebauung freizuhalten ist oder ob eine Inanspruchnahme mit den regionalplanerischen Zielvorgaben in Einklang gebracht werden kann.

Hinsichtlich der nahegelegenen Bahnlinie sind (wie bei Fläche 1.1) immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und ggf. erforderliche passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung festzusetzen.

### Fläche 1.3 (Kleewies)

Die Potenzialfläche mit einer Größe von 2,1 ha liegt zwischen Feldbergstraße und Lenzhahnerweg im Ortskern von Niedernhausen. 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.

Die Erschließung des Gebietes könnte von der Feldbergstraße aus erfolgen. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Hinsichtlich der Bebauung ergeben sich insbesondere durch die freizuhaltenen Schutzstreifen der Stromleitungen Einschränkungen in der Bebauung. Das Gebiet wird von einer 110 kV- sowie einer 20 kV-Leitung durchquert. Der freizuhaltende Schutzstreifen beträgt insgesamt 38 m, so dass im Norden eine Teilfläche von ca. 0,82 ha und im Süden von ca. 0,5 ha verbleibt.

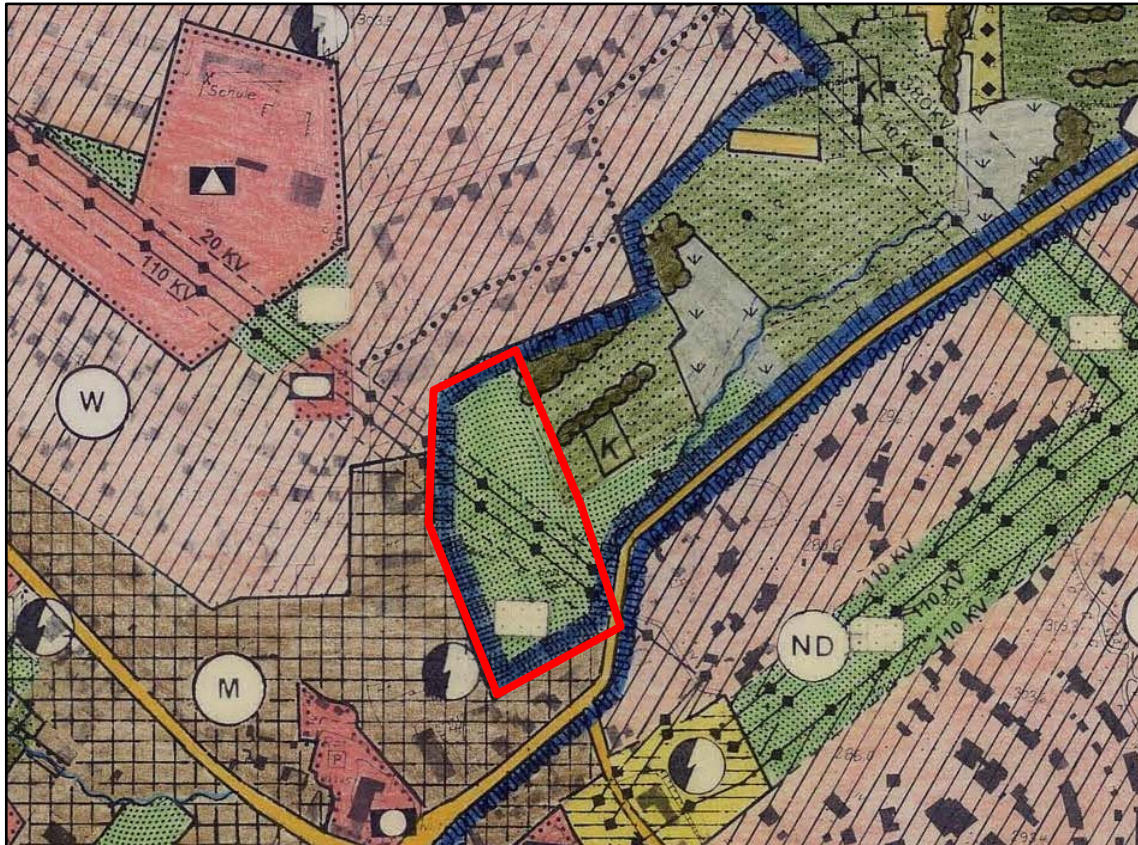


Im Regionalplan ist die Fläche als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und besondere Klimafunktionen sowie Regionaler Grünzug* dargestellt. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Fläche im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich (das Gebiet ist von drei Seiten von Bebauung umgeben) an die Ziele der Regionalplanung angepasst werden kann.

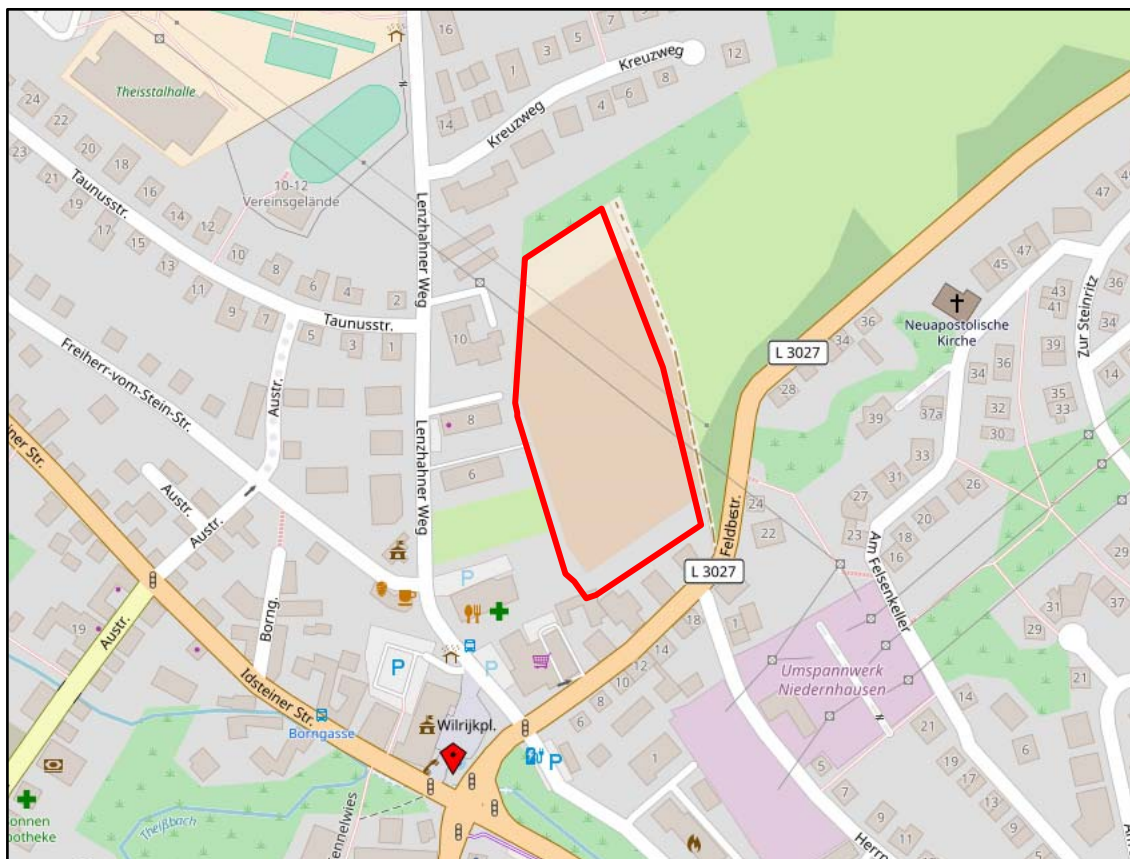
Ausschnitt Regionalplan

**Die Fläche liegt unter einer bestehenden Hochspannungsleitung sowie im Bereich des 400m-Siedlungsabstandes zur geplanten Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung (HGÜ)-Trasse des Projektes ULTRANET. Die Fläche wird nachfolgend daher nicht mehr weiter als Option für die Entwicklung von Siedlungsflächen einbezogen.**





## Ausschnitt FNP



www.openstreetmap.de (Oktober 2018)

### 3.1.1.3 Zusammenfassung Niedernhausen

|                                      |                                      |                               |         |
|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---------|
| Einwohner:                           | 7.573                                | Bedarf Wohnbauflächen gesamt: | 12,0 ha |
| Baulücken:                           | 58                                   | Bedarf OT Niedernhausen:      | 6,0 ha  |
| letztes entwickel-<br>tes Baugebiet: | Farnwiese (7,5 ha)<br>in Aufstellung | FNP-Planung:                  | 5,1 ha  |

|                      | <b>Fläche 1.1</b><br>(Frankfurter Straße II)                                                        | <b>Fläche 1.2</b><br>(Zwischen Goethestraße<br>und Bahntrasse)                      | <b>Fläche 1.3</b><br>(Kleewies) |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Gesamtgröße          | 5,2 ha                                                                                              | 2,3 ha                                                                              | <b>entfällt</b>                 |
| Regionalplanung      | Vorranggebiet Siedlung<br>- Planung<br>Vorbehaltsgebiet für<br>Landwirtschaft<br>Regionaler Grünzug | Vorbehaltsgebiet für<br>Landwirtschaft<br>Vorbehaltsgebiet für<br>Grundwasserschutz |                                 |
| Flächennutzungsplan  | Gewerbliche Baufläche<br>Gemischte Baufläche                                                        | Fläche für die Landwirt-<br>schaft                                                  |                                 |
| Topographie          | Gefälle in Richtung Sü-<br>den und Osten                                                            | Gefälle in Richtung<br>Osten                                                        |                                 |
| Verkehrerschließung  | schwierig<br>Bauverbotszone an L<br>3026                                                            | möglich                                                                             |                                 |
| Schutzgebiete        | Wasserschutzgebiet<br>Zone III                                                                      | Wasserschutzgebiet<br>Zone III                                                      |                                 |
| Naturraum            | Grünland und Gehölze                                                                                | Acker und Gehölze                                                                   |                                 |
| Flächenverfügbarkeit | überwiegend privat                                                                                  | privat                                                                              |                                 |
| Sonstiges            | Beeinträchtigung durch<br>Verkehrslärm (Bahn, L<br>3026)                                            | Beeinträchtigung durch<br>Verkehrslärm (Bahn)                                       |                                 |

### 3.1.1.4 Fazit Niedernhausen

Der zentrale Ortsteil der Gemeinde Niedernhausen umfasst rd. 7.580 Einwohner. Es befindet sich derzeit der Bebauungsplan „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ in der Aufstellung, der eine Fläche von rd. 7,5 ha einschließlich der Verkehrsfläche als Wohnbaugebiet vorbereitet. Die letzte Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, der zum überwiegenden Zweck der Vorbereitung von Wohnbaufläche diente war der Bebauungsplan „Schäfersberg“, der im Jahre 1984 in Kraft getreten ist. Seit dem Bemessungszeitraum der Bedarfsausweisung von Wohnbauflächen im Regionalplan Südhessen 2010 wurden im Ortsteil Niedernhausen insgesamt rd. 1,1 ha Wohnbauflächen durch Änderungen im Bestand in Bebauungsplänen ausgewiesen. Damit verbleiben der Gemeinde Niedernhausen auf Basis der Bedarfsausweisung des Regionalplans Südhessen 2010, wie in Kapitel 2 dargestellt, rd. 12 ha, die für wohnbauliche Zwecke in Anspruch genommen werden können.



Da der vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen in Grundzentren überwiegend im zentralen Ortsteil zu decken ist, können im Flächennutzungsplan theoretisch die gesamten verbleibenden rd. 12 ha Wohnbaufläche für den Ortsteil Niedernhausen dargestellt werden. Da hier jedoch derzeit bereits ein neues Wohnbaugebiet vorbereitet wird, dass rd. 7,5 ha Bruttobauland umfasst, sollen die verbleibenden Flächenpotenziale ausgehend von einem Bevölkerungswachstum von etwas über 3 % gleichmäßig auf alle Ortsteile verteilt werden. Für den Ortsteil Niedernhausen ergibt sich dabei eine Zuwachsfläche von rd. 6 ha.

Die vorliegend betrachteten Potenzialflächen umfassen rd. 4,6 ha. Bei der Ermittlung der Nettowohnbau-landflächen muss zunächst die Verkehrserschließung der Gebiete abgezogen werden. Hier wird pauschal ein Flächenabzug von 20% für Straßen- und Grünflächen zum Ansatz gebracht. Weiterhin ist im Gebiet 1.1 voraussichtlich auch ein Mischgebietsanteil (mit max. 50% Wohnflächenanteil) und die Bauverbotszone entlang der L 3026 zu berücksichtigen.

| Fläche | Größe  | Abzug Erschließung (20%) | sonstige Abzüge                                         | Nettowohnbauland |
|--------|--------|--------------------------|---------------------------------------------------------|------------------|
| 1.1    | 5,4 ha | 1,00 ha                  | Bauverbotszone<br>0,5 ha<br><br>Gewerbeanteil<br>3,0 ha | 1,40 ha          |
| 1.2    | 2,3 ha | 0,45 ha                  | -                                                       | 1,85 ha          |

Insgesamt ergibt sich somit eine Nettowohnbaulandfläche von 3,25 ha.

### 3.1.2 Königshofen

#### 3.1.2.1 Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Als *Wohnbauflächen Planung* sind im Ortsteil Königshofen lediglich westlich der Bestandsbebauung entlang der Panoramastraße im westlichen Ortsrandbereich in Richtung der Autobahn A 3 drei kleinere Potenzialflächen dargestellt, die derzeit noch unbeplant sind. *Gemischte Bauflächen Planung* sind im Ortsteil Königshofen nicht dargestellt. Darüber hinaus sind derzeit 12 Baulücken vorhanden, wovon für eine zwischenzeitlich eine Baugenehmigung erteilt wurde. Die übrigen Baulücken befinden sich in Privatbesitz und stehen der Gemeinde für eine Vermarktung bzw. die Nachverdichtung im Innenbereich nicht zur Verfügung. Vier der bestehenden Baulücken liegen im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten *gemischten Bauflächen* und können sowohl für eine das Wohnen nicht wesentliche störende Gewerbenutzung als auch für eine Wohnbebauung genutzt werden. Berichtigungen und Änderungen des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Königshofen mit Relevanz für die Wohnflächenentwicklung ist im Bereich der Straßen Am Wasserturm und Am Sägewerk die Umwidmung von *Bahnanlagen* sowie von *gewerblichen Bauflächen* in *gemischte Bauflächen*.

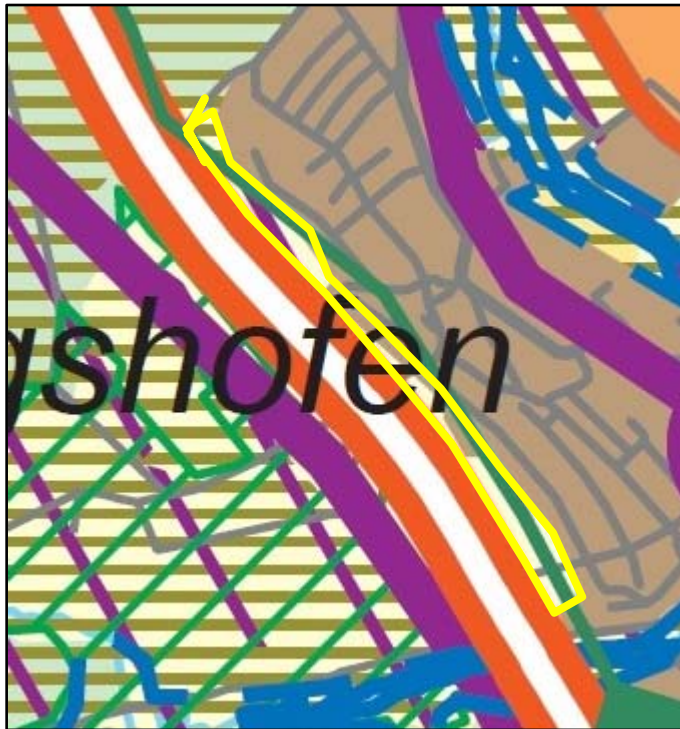
### 3.1.2.2 Potenzialflächenanalyse

In Königshofen ergibt sich aufgrund von vorhandenen Überschwemmungsgebieten des Daisbach und des Theißbach sowie regionalplanerischer Ausweisung von *Vorranggebiet für Forstwirtschaft* im Bereich der verbleibenden Flächen im Anschluss an den Siedlungskörper, nur eine verbleibende Potentialfläche.

#### Fläche 2.1 (Westlich Panoramastraße)

Die Potenzialfläche mit einer Größe von ca. 7 ha schließt sich westlich an die Bebauung der Panoramastraße an und wird im Westen von einem Gehölzbestand entlang der Bundesautobahn A 3 begrenzt. Das Gebiet stellt sich derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Grünland) dar, die mit einzelnen Gehölzen (Obstbäume, Gehölzgruppen) bestanden ist und leicht in Richtung Südosten abfällt. Die Obstbestände im Gebiet sind teilweise als geschützte Biotope einzustufen.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet teilweise als geplante Wohnbaufläche (ca. 1,3 ha) dargestellt, der überwiegende Teil ist jedoch als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünfläche (Kleingärten) dargestellt. Bebauungspläne liegen für den Bereich nicht vor.



Ausschnitt Regionalplan

Im Regionalplan ist ein kleiner Teilbereich als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt, der überwiegende Teil jedoch als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* und im Norden als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*. Weiterhin ist eine das Gebiet querende Ferngasleitung dargestellt.

Eine Erschließung der Flächen über die bestehenden Straßen- und Wegeanschlüsse gestaltet sich weitgehend schwierig, da die Straßen im Bestand einen schmalen Querschnitt ausweisen und das Gebiet insgesamt höher als die Panoramastraße liegt.

Bei der Fernleitung handelt es sich um eine Erdgasfernleitung der Open Grid GmbH, die einen Durchmesser von 600 mm aufweist und für die ein Schutzstreifen von insgesamt 10 m einzuhalten ist. Entsprechend der aktuellen Lageinformation des Leitungsbetreibers liegt die Erdgasfernleitung weitgehend innerhalb der Potenzialfläche. Einschließlich des Schutzstreifens bedingt die Leitung somit eine Verkleinerung des bebaubaren Bereiches.





Ausschnitt FNP

Beachtlich für eine Wohnbebauung ist darüber hinaus die Lage des Gebietes in Bezug zur Bundesautobahn A 3, an welche das Gebiet am westlichen Rand bis auf ca. 50 m heranrückt. Zwar ist im Bereich der im Süden gelegenen Brücke eine transparente Lärmschutzwand und im Verlauf in Richtung Norden ein Erdwall vorhanden, ob diese geeignet sind, die von der Straße ausgehenden Emissionen für eine Wohnbebauung ausreichend abzumildern ist jedoch fraglich und wäre im weiteren Verfahren unbedingt zu untersuchen. Gegebenenfalls sind insbesondere zum Schutz der Frei- bzw. Außenbereiche aktive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, die die in ihrer Ausdehnung ohnehin begrenzte Fläche möglicherweise weiter verkleinern wird.





www.openstreetmap.de (Oktober 2018)

Darüber hinaus sind aufgrund der Lage der Potenzialfläche im Nahbereich der Bundesautobahn A 3 die Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu berücksichtigen. Diese untersagen die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 40 Meter zur Bundesautobahn und stellen die Errichtung baulicher Anlagen bis zu einer Entfernung von 100 m längs der Bundesautobahn unter den Vorbehalt der Zustimmung zur Genehmigung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde.

Die Fläche ist darüber hinaus nicht von Natura-2000 Gebieten sowie Landschafts- oder Naturschutzgebieten betroffen und liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Allerdings wurde in einer bereits vor einigen Jahren durchgeführten Untersuchung darauf hingewiesen, dass die Fläche einen besonderen naturschutzfachlichen Wert für Tagfalter aufweist, die hier ein wertvolles Nahrungsgebiet finden und zudem in ihren Flügen häufig dem linearen Grünlandzug entlang von Hindernissen, wie der hier verlaufenden Autobahn folgen.

Insgesamt kann die Fläche zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Ortsteil Königshofen beitragen und ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung teilweise bereits für eine Bebauung vorgesehen. Allerdings stellen sich sowohl die bestehenden verkehrlichen Restriktionen der Zuwegung als auch die Nähe

zur Bundesautobahn für eine Baugebietsentwicklung problematisch dar. Zudem verringert die Lage der hier verlaufenden Erdgasfernleitung die Fläche.

Der Planbereich ist primär für punktuelle Nachverdichtungen im bzw. angrenzend zum baulichen Bestand geeignet und stellt keinen zusammenhängenden Gebietscharakter dar. Im Rahmen möglicher Maßnahmen zur Schaffung von Baurecht / Bauplanungsrecht sollten die mögliche Erschließung, die Belange des Immissionsschutzes sowie die naturschutzfachlichen Aspekte berücksichtigt werden.

### 3.1.2.3 Zusammenfassung Königshofen

|                                 |       |                               |         |
|---------------------------------|-------|-------------------------------|---------|
| Einwohner:                      | 1.823 | Bedarf Wohnbauflächen gesamt: | 12,0 ha |
| Baulücken:                      | 11    | Bedarf OT Königshofen:        | 1,5 ha  |
| letztes entwickeltes Baugebiet: | 1967  | FNP-Planung:                  | 2,0 ha  |

|                      | <b>Fläche 2.1</b><br>(Westlich Panoramastraße)                                                                                           |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gesamtgröße          | 7 ha                                                                                                                                     |
| Regionalplanung      | Vorranggebiet Siedlung - Bestand<br>Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft<br>Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen<br>Fernleitung |
| Flächennutzungsplan  | Wohnbaufläche geplant<br>Fläche für die Landwirtschaft<br>Grünfläche (Kleingärten)                                                       |
| Topographie          | Gefälle in Richtung Osten                                                                                                                |
| Verkehrerschließung  | schwierig<br>Bauverbotszone an BAB 3                                                                                                     |
| Schutzgebiete        | keine                                                                                                                                    |
| Naturraum            | Grünland, Acker, Gehölze, Gärten                                                                                                         |
| Flächenverfügbarkeit | privat                                                                                                                                   |
| Sonstiges            | Beeinträchtigung durch Verkehrslärm (A 3)<br>Erdgasfernleitung                                                                           |

### 3.1.2.4 Fazit Königshofen

Im Ortsteil Königshofen der Gemeinde Niedernhausen sind Stand 31.12.2016 1.823 Einwohner gemeldet. Es befindet sich derzeit kein Bebauungsplan in Aufstellung. Seit 1967 wurde in diesem Ortsteil kein Bebauungsplan mehr aufgestellt, der zum überwiegenden Zweck der Vorbereitung von Wohnbaufläche dient. Seit dem Bemessungszeitraum der Bedarfsausweisung von Wohnbauflächen im Regionalplan Südhessen 2010 wurden im Ortsteil Königshofen insgesamt rd. 0,5 ha Mischgebietsflächen durch Änderungen im Bestand in Bebauungsplänen ausgewiesen. Im gleichen Zeitraum wurde jedoch auch ein Mischgebiet in einem Umfang von 0,9 ha in Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umgewidmet. Grundsätzlich können im Mischgebiet etwa 50 % der Flächen für Wohnbauzwecke genutzt werden. Folglich sind in Königshofen rd. 0,25 ha Wohnbaufläche weggefallen.

Entsprechend der gleichmäßigen Verteilung des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses ergibt sich für den Ortsteil Königshofen eine vorzusehende Wohnbaufläche von rd. 1,5 ha.

Die Potentialfläche 2.1 hat einen Umfang von rd. 7 ha, wobei eine vollständige Inanspruchnahme der Flächen aufgrund der Nähe zu Bundesautobahn A 3 (Bauverbotszone, Lärm) nicht realistisch vorgenommen werden kann und auch durch die hier verlaufende Erdgasfernleitung maßgeblich verringert wird.

Somit verbleiben lediglich rund 2,5 ha an potentiell bebaubarer Fläche, welche sich auf mehrere kleinere Teilflächen verteilen.

| Fläche | Größe            | Abzug Erschließung (20%) | sonstige Abzüge | Nettowohnbauland |
|--------|------------------|--------------------------|-----------------|------------------|
| 2.1    | 2,5 ha<br>(7 ha) | 0,5 ha                   | 0 ha            | 2,0 ha           |

Insgesamt ergibt sich somit eine Nettowohnbaulandfläche von 2,0 ha. Dies entspricht in etwa der zugewiesenen Wohnbaufläche (1,5 ha).

### 3.1.3 Oberjosbach

#### 3.1.3.1 Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Die für den Ortsteil Oberjosbach im Flächennutzungsplan dargestellte *Wohnbaufläche Planung* wurde von der Genehmigung ausgenommen, sodass aktuell keine Flächen für die Siedlungserweiterung vorhanden sind. Derzeit sind elf Baulücken vorhanden, die sich alle im Privatbesitz befinden und folglich dem Zugriff der Gemeinde entziehen. Da ebenfalls keine *gemischte Bauflächen Planung* dargestellt sind, ergeben sich insgesamt keine Flächenpotenziale für die Wohnflächenentwicklung. Flächennutzungsplanänderungen oder -berichtigungen sind für den Ortsteil nicht vorgenommen worden.

#### 3.1.3.2 Potenzialflächenanalyse

Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für den Ortsteil faktisch keine *Wohnbaufläche Planung* vorliegt und unbeplante bzw. ungenutzt *Wohnbauflächen Bestand* nicht vorhanden sind, werden nachfolgend vorhandene, für die Wohnbebauung nutzbare Flächen auf ihre Eignung untersucht.

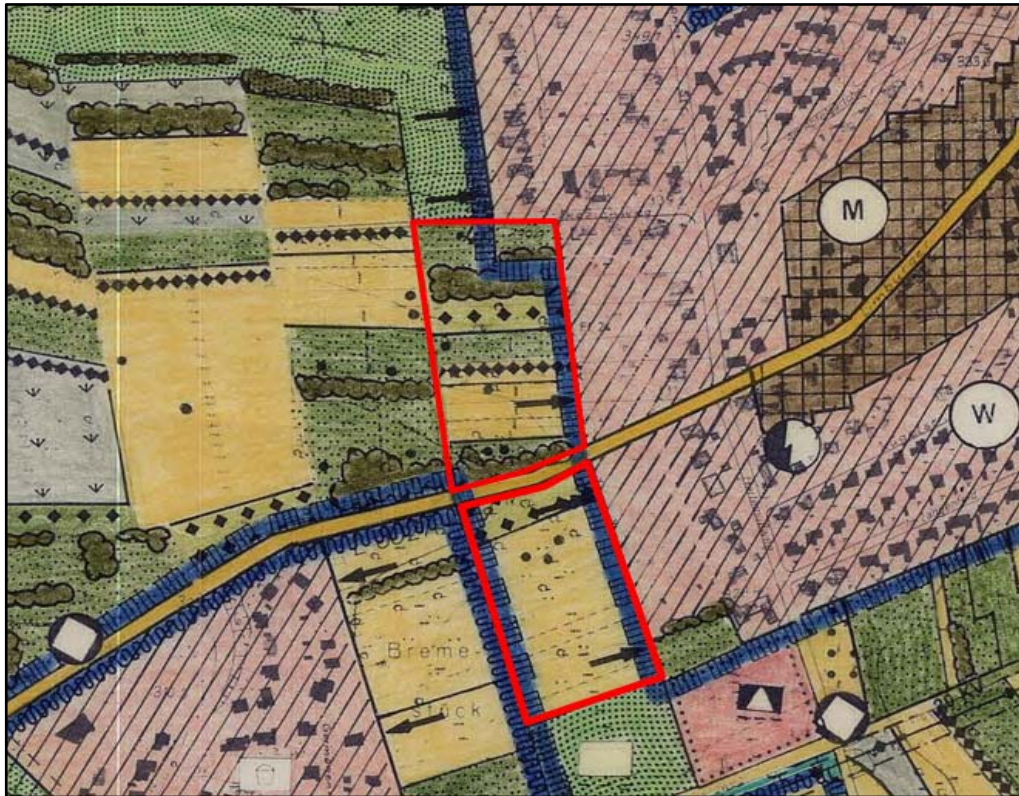
#### Fläche 3.1 (Hartemußweg / Akazienweg)

Die potentielle Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 3,4 ha liegt am südwestlichen Ortsrand von Oberjosbach und wird von der L 3027 in zwei Bereiche geteilt. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich grenzt die Wohnbebauung am Hartemußweg bzw. der Dr. Jakob-Wittemann-Straße sowie nördlich der Akazienweg an. Südlich und westliche liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine Erschließung ist hier für den Nordteil über den Akazienweg möglich, während der südliche Teilbereich über eine neue Erschließungsstraße vom Hartemußweg aus erschlossen werden müsste. Alternativ wäre ein Anschluss der Gebiete über die L 3027 in Verbindung mit der Verlegung der OD-Grenze mit HessenMobil abzustimmen. Die Flächen werden derzeit als Grünland bewirtschaftet und besitzen teilweise größere Gehölzbestände.

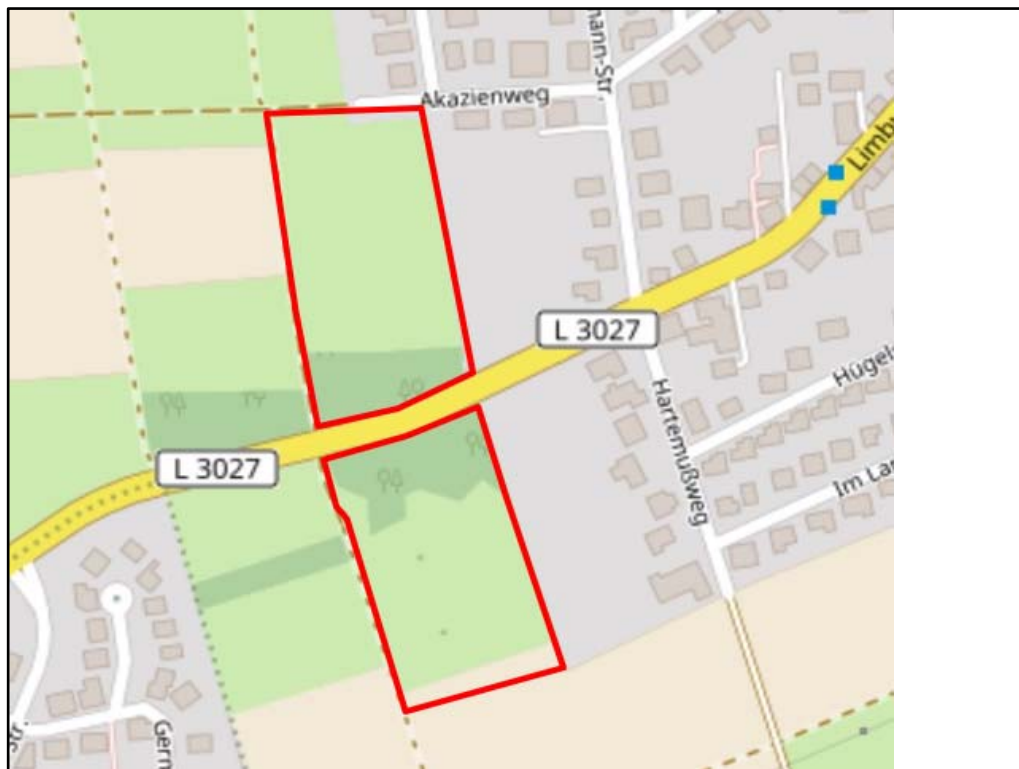
Aufgrund der Lage der südlich der L 3027 gelegenen Teilfläche innerhalb des 400m-Mindestabstandes zur Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung (HGÜ)-Trasse (Ultraset) kann diese erst dann realisiert werden kann, wenn die Hochspannungstrasse verlegt worden ist. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich grenzt die Wohnbebauung der Dr. Jakob-Wittemann-Straße sowie nördlich der Akazienweg an. Südlich und westlich liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine Erschließung ist hier für den Nordteil über den Akazienweg möglich. Alternativ wäre ein Anschluss



der Flächen über die L 3027 in Verbindung mit der Verlegung der OD-Grenze mit HessenMobil abzustimmen. Die Flächen werden derzeit als Grünland bewirtschaftet und besitzen teilweise größere Gehölzbestände.



Ausschnitt FNP



www.openstreetmap.de (Oktober 2017)



Die Fläche ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie als Regionaler Grünzug dargestellt. Das nördliche Teilgebiet ist zudem als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Demzufolge bestehen hohe regionalplanerische Zielkonflikte. Ggf. ist somit ein Abweichungsverfahren notwendig.

Ausschnitt Regionalplan

Hinsichtlich der Lage an der Landesstraße sind immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Schutzgebiete (Natur- und Wasserschutzgebiete) sind nicht betroffen.

#### Exkurs: Fläche 3.2 (Südlich Langenfeld):

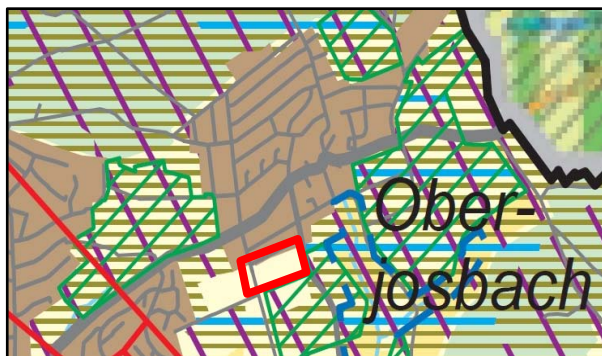
Die südlich der Straße Im Langenfeld bzw. westlich der Niederjosbacher Straße gelegenen Flächen wurden in früheren Betrachtungen der letzten beiden Jahrzehnte bereits intensiv erörtert. Unter anderem von Seiten des Ortsbeirates wurde dieser Bereich allerdings u.a. vor dem Hintergrund verkehrlicher Belange und der Erschließung (Belastung der bestehenden Anlieger durch zusätzlichen Verkehr), der lokalklimatische Situation (u.a. Windhöufigkeit, etc.) sowie Erkenntnissen über den Baugrund und naturschutzfachliche Restriktionen (Flächenverfüllungen, Grundwasserstände, Topografie, Eingriffe in Biotopstrukturen, etc.) nicht für eine weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen. Im vorliegenden Konzept soll daher keine weitere Berücksichtigung dieser Fläche erfolgen.



Ausschnitt FNP



www.openstreetmap.de (Oktober 2018)

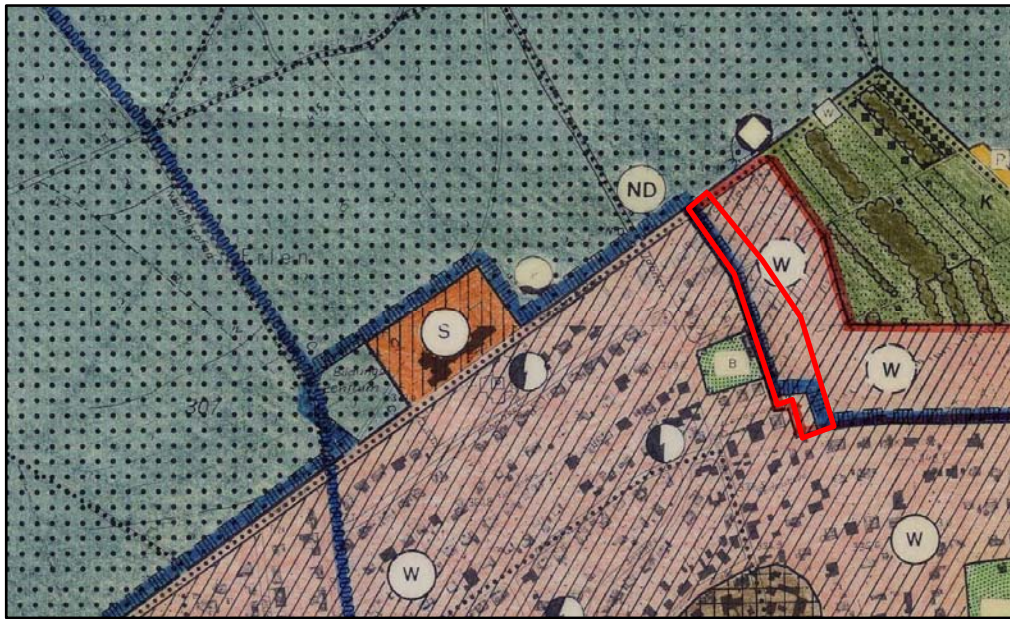


Ausschnitt Regionalplan

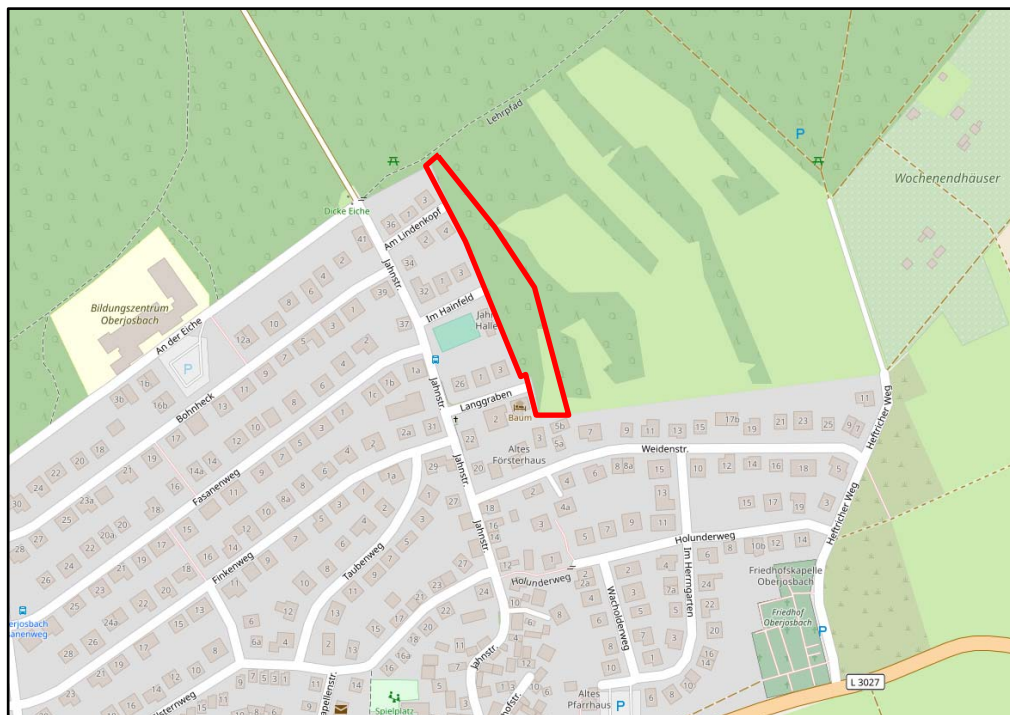


### Fläche 3.3 (Hainfeld)

Die potentielle Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt am nordöstlichen Ortsrand von Oberjosbach. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche - Planung dargestellt, wurde aber von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Darmstadt ausgenommen. Östlich und nördlich grenzen gesetzlich geschützte Biotope (Streuobst-Gehölz-Komplex nördlich Oberjosbach) an. Im Westen befindet sich Wohnbebauung rund um die Jahnstraße sowie die Jahnhalle. Südlich liegen weitere Wohnlage entlang der Weidenstraße. Eine Erschließung ist aus Westen über die Straßen Am Lindenkopf, Im Hainfeld und Langgraben möglich. Die Flächen werden aktuell durch größere Gehölzbestände geprägt.



Ausschnitt FNP



www.openstreetmap.de (September 2020)





Die Fläche ist im Regionalplan als Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Demzufolge bestehen hohe regionalplanerische Zielkonflikte. Ein Abweichungsverfahren ist mit hoher Wahrscheinlichkeit erforderlich.

Ausschnitt Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes TB I + II Oberjosbach, Niedernhausen. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet gesetzlich geschützte Biotopstrukturen (Schlüssel 5816K0013, Biotopkomplex-Nr. 13, Streuobst-Gehölz-Komplex nördlich Oberjosbach) gemäß §30 Bundesnaturschutzgesetz. Insofern bestehen hohe naturschutzrechtliche Hürden und Anforderungen.

### 3.1.3.3 Zusammenfassung Oberjosbach

|                                 |       |                               |         |
|---------------------------------|-------|-------------------------------|---------|
| Einwohner:                      | 1.906 | Bedarf Wohnbauflächen gesamt: | 12,0 ha |
| Baulücken:                      | 11    | Bedarf OT Oberjosbach:        | 1,6 ha  |
| letztes entwickeltes Baugebiet: | 1975  | FNP-Planung:                  | 2,72 ha |

|                     | <b>Fläche 3.1</b><br>(Akazienweg)                                                                                                                            | <b>Fläche 3.2</b><br>(Südlich Langenfeld) | <b>Fläche 3.3</b><br>(Hainfeld)                                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gesamtgröße         | 3,4 ha                                                                                                                                                       | entfällt                                  | 0,7 ha                                                                                                                                                       |
| Regionalplanung     | Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft<br>Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen<br>Regionaler Grünzug<br>Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft |                                           | Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft<br>Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen<br>Regionaler Grünzug<br>Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft |
| Flächennutzungsplan | Fläche für die Landwirtschaft                                                                                                                                |                                           | Wohnbaufläche – Planung (von der Genehmigung ausgenommen)                                                                                                    |
| Topographie         | Gefälle in Richtung Südwesten (Nordteil) bzw. Nordwesten (Südteil)                                                                                           |                                           | Gefälle in Richtung Südwesten                                                                                                                                |
| Verkehrerschließung | möglich<br>Bauverbotszone an L 3027, ggf. Verlegung OD-Grenze                                                                                                |                                           | Möglich über Stichstraßen                                                                                                                                    |
| Schutzgebiete       | keine                                                                                                                                                        |                                           | Gesetzlich geschützte Biotopstrukturen gemäß §30 Bundesnaturschutzgesetz                                                                                     |
| Naturraum           | Grünland, Gehölze                                                                                                                                            |                                           | Gehölze                                                                                                                                                      |

| Flächenverfügbarkeit | privat                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | privat |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------|
| Sonstiges            | Beeinträchtigung durch Verkehrslärm (L 3027)<br>Aufgrund der Lage der südlich der L 3027 gelegenen Teilfläche innerhalb des 400m-Mindestabstandes zur Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung (HGÜ)-Trasse (Ultranet) kann diese erst dann realisiert werden kann, wenn die Hochspannungstrasse verlegt worden ist. |  | -      |

### 3.1.3.4 Fazit Oberjosbach

Im Ortsteil Oberjosbach der Gemeinde Niedernhausen sind Stand 31.12.2016 1.906 Einwohner gemeldet. Es befindet sich derzeit kein Bebauungsplan in Aufstellung. Seit 1975 wurde in diesem Ortsteil kein Bebauungsplan mehr aufgestellt, der dem überwiegenden Zweck der Vorbereitung von Wohnbaufläche dient, sodass innerhalb des Bemessungszeitraums der Bedarfsausweisung von Wohnbauflächen im Regionalplan Südhessen 2010 im Ortsteil Oberjosbach keine neuen Baugebiete ausgewiesen wurden.

Folglich können gemäß Regionalplan Südhessen 2010 Wohnbauflächen, die der Eigenentwicklung dienen bis zu einer Flächengröße von 5 ha in Anspruch genommen werden. Entsprechend der gleichmäßigen Verteilung des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses ergibt sich für den Ortsteil Oberjosbach eine vorzusehende Wohnbaufläche von rd. 1,6 ha. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind derzeit keine *Wohnbauflächen Planung* dargestellt. Dies rührt vorliegend jedoch daher, dass die für die Ergänzung der Wohnbebauung vorgesehene Fläche von der Genehmigung durch das Regierungspräsidium ausgenommen wurde.

| Fläche | Größe  | Abzug Erschließung (20%) | sonstige Abzüge | Nettowohnbauland |
|--------|--------|--------------------------|-----------------|------------------|
| 3.1    | 3,4 ha | 0,68 ha                  | 0 ha            | 2,70 ha          |
| 3.3    | 0,7 ha | 0,14 ha                  | 0 ha            | 0,55 ha          |

Die Nettowohnbaulandfläche von 3,25 ha überschreitet somit den ermittelten Flächenanteil (1,6 ha) deutlich.

### 3.1.4 Oberseelbach

#### 3.1.4.1 Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind für den Ortsteil Oberseelbach zwei kleinere *Wohnbauflächen Planung* im nordöstlichen Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper dargestellt. Darüber hinaus sind derzeit acht Baulücken vorhanden, die sich jedoch sämtlich im Privatbesitz befinden. Zwei davon sind im Bereich *gemischten Bauflächen* gelegen und können folglich sowohl für eine gewerbliche als auch für eine

wohnbauliche Nutzung herangezogen werden. *Gemischte Bauflächen Planung* sind im Ortsteil nicht dargestellt. Eine Flächennutzungsplan-Änderung oder -Berichtigung mit Relevanz für die Wohnflächenentwicklung wurde für den Ortsteil nicht vorgenommen.

Die Berücksichtigung einer expliziten Flächenausweisung entlang der L 3026 im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft, Kleingärten und dem Friedhofsareal wird im vorliegenden Konzept aus Gründen des Immissionsschutzes (Heranrückende Bebauung an die Landesstraße), der nicht unproblematischen verkehrlichen Erschließung aus der Ortslage heraus und naturschutzfachlicher Konflikte von einer weiteren Betrachtung ausgeschlossen.

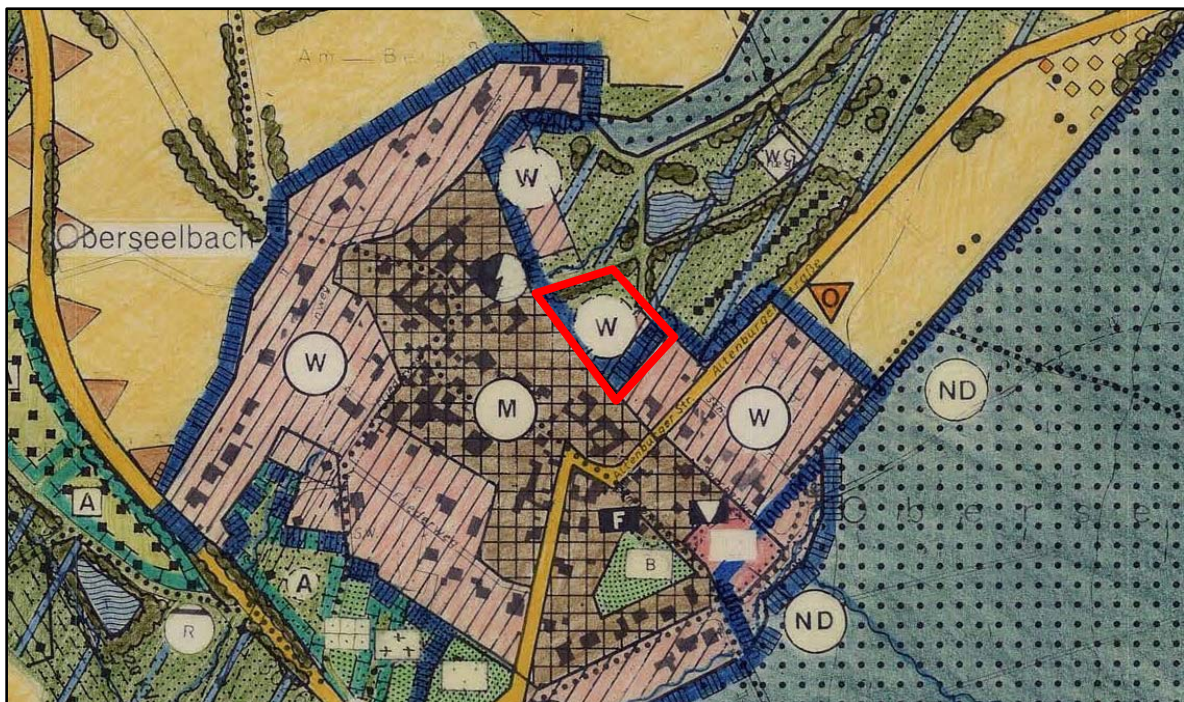
### 3.1.4.2 Potenzialflächenanalyse

Neben den zwei dargestellten kleinen *Wohnbaufläche Planung* im Flächennutzungsplan der Gemeinde, sind keine unbeplante bzw. ungenutzt *Wohnbauflächen Bestand* sind mit Ausnahme von bestehenden Baulücken vorhanden. Nachfolgend werden deshalb die im Flächennutzungsplan für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen und darüber hinaus eine weitere potenziell für die Wohnbebauung nutzbare Fläche auf ihre Eignung untersucht.

#### Fläche 4.1 (Altenburger Straße)

Die Fläche liegt eingefasst von der Bebauung entlang der Straßen Im Merzgrund, Hauptstraße und Altenburger Straße und umfasst einen Bereich von rd. 0,7 ha. Das Areal ist derzeit überwiegend als Grünfläche genutzt und fällt in nordwestliche Richtung leicht ab. Die Anbindung des Gebietes erfolgt derzeit ausgehend von der Altenburger Straße etwa auf Höhe der Einmündung der Straße Schlottersborn über einen asphaltierten landwirtschaftlichen Weg.

Ein Bebauungsplan für den Bereich liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet bereits teilweise als *Wohnbaufläche Planung* und *Grünland* mit z.T. Gehölzstrukturen dargestellt.



Ausschnitt FNP