

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0893/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: FBL III.610-15	Federführung: Fachbereich III	Datum: 13.12.2024

Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan "Tiergarten" (Baumarkt Neuhof) der Stadt Taunusstein

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Engenhahn	öffentlich
Ortsbeirat Niederseelbach	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Tiergarten“ der Stadt Taunusstein (Anlagen) wird seitens der Gemeinde Niedernhausen als Nachbarkommune unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

1. Die Stadt Taunusstein beteiligt sich finanziell maßgeblich an den Kosten für verkehrsberuhigende Maßnahmen innerhalb der Ortsdurchfahrten Engenhahn und Niederseelbach der Landesstraße L 3273
2. Für die Landesstraße L 3273 wird auf dem Gebiet der Stadt Taunusstein ein Durchfahrtsverbot für Lkw mit einem Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t zul. Gesamtgewicht –ausgenommen örtlicher Lieferverkehr– angeordnet. Für das Gebiet der Gemeinde Niedernhausen wird der örtlichen Straßenverkehrsbehörde empfohlen, analog zu verfahren.

Der Beschluss ist den Ortsbeiräten Engenhahn und Niederseelbach, dem Bauausschuss, dem Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeindevertretung zur Kenntnis zu geben.

Maier-Frutig
Bürgermeisterin

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt:

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

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Taunusstein hat am 28.11.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Tiergarten“ gebilligt. Der Plan wurde den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Stellungnahme zugeleitet. Frist zur Abgabe der Stellungnahme ist am 17.01.2025, eine von der Gemeindeverwaltung beantragte Fristverlängerung wurde vonseiten der Stadt Taunusstein abgelehnt. Aus diesem Grund beschließt der Gemeindevorstand über die Stellungnahme, welche dann den Ortsbeiräten, den Ausschüssen und der Gemeindevertretung zur Kenntnis zugeleitet wird.

Geplant die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Baumarkt (39.600 m²) sowie eines Gewerbegebietes (8.100 m²). Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Taunusstein entwickelt.

Vorgesehen sind eine Verkaufsfläche von 11.300 m² sowie 290 Parkplätze. Die Zufahrt für den Anlieferverkehr soll direkt von der Bundesstraße B 275 erfolgen, die Abfahrt der Anlieferfahrzeuge sowie die Zu- und Abfahrt für Pkw erfolgt von der Landesstraße L 3273 Taunusstein- Engenhahn.

Das Verkehrsgutachten (Anlage 5) hat den Ist-Zustand dargestellt sowie auch die jeweilige Prognose für die Szenarien mit bzw. ohne Realisierung der vorliegenden Planung Baumarkt/Gewerbe.

Die Ergebnisse sind in untenstehender Tabelle zusammengefasst:

	Ist	Prognose 2035 ohne Baumarkt / Gewerbe	Prognose 2035 mit Baumarkt / Gewerbe
	Kfz/Tag	Kfz / Tag	Kfz / Tag
DTV Pkw täglich	3.300	3.500	3.900
DTV Pkw werk- täglich	3.600	3.800	4.300
Schwerverkehr	100	110	120

DTV: durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

Im Ergebnis steigt die Verkehrsbelastung der L 3273 bei Realisierung der Planung um rd. 20 % an. Somit werden durch die vorgelegte Planung die Belange der Gemeinde Niedernhausen berührt. Um negative Auswirkungen insbesondere auf den Ortsteil Engenhahn, aber auch Niederseelbach abzumildern, sollte zum einen ein Lkw-Durchfahrtsverbot (ausgenommen Anlieger, d.h. Lieferverkehr) im Abschnitt Neuhof, Kreuzung Auf dem Kleinen Feld bis Niederseelbach, Ortsmitte (Einmündung K 705) angeordnet werden.

Zudem erscheint es angemessen, dass sich die Stadt Taunusstein an den Kosten für Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wie Fahrbahnteiler in den Ortsdurchfahrten der betroffenen Ortsteile Niederseelbach und Engenhahn maßgeblich beteiligt. Die Verwaltung wird diesbezüglich mit der Stadtverwaltung Taunusstein in Kontakt treten und den Gremien über das konkrete Ergebnis berichten.

Die Gemeinde Niedernhausen ist im Rahmen der zweiten Beteiligungsrunde (öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs.2 , 4 Abs.2 BauGB) zum Bebauungsplan erneut zu beteiligen. Die Ergebnisse der v.g. Gespräche werden dann bei der neuerlichen Stellungnahme ggf.

berücksichtigt.

Grein
Fachbereichsleitung III

Anlagen:

1. Entwurf Bebauungsplan – Planzeichnung
2. Entwurf Bebauungsplan – textliche Festsetzungen
3. Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan
4. Entwurf Bebauungsplan – Begründung
5. Verkehrsgutachten