

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0057/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Timo Schmitz
Aktenzeichen: FD III/1.610-51.ts	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 13.07.2021

Verlängerung einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der L 3026"

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über die Verhängung einer Veränderungssperre gemäß §§ 16, 17 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der L 3026“, Nr. 24/2017 (Anlage 1), welche am 11. November 2019 in Kraft getreten ist, um ein weiteres Jahr, wird beschlossen.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

keine

Sachverhalt:

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Sicherung der eingeleiteten Bauleitplanung (GV/0375/2016-2021) für die 2. Änderung des Bebauungsplanes (Nr. 24/2017) „Gewerbegebiet an der L 3026“.

Aus diesem Grund wurde 2019 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB im vorgenannten Gebiet erlassen.

Zur Begründung der Veränderungssperre wird folgendes angeführt:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 3026“, rechtsgültig seit 29.07.1993 sieht für das Flurstück Nr. 5/9, Frankfurter Straße 1 eine fünfgeschossige Bebauung vor. Die zulässige Bebauung in den übrigen Baufeldern des Bebauungsplanes ist zwei- oder dreigeschossig.

Beim Grundstück Frankfurter Straße 1 handelt es sich um eine mit rd. 0,8 ha Größe recht ausgedehnte Fläche in sehr gut sichtbarer Lage direkt am Ortseingang von Niedernhausen. Hier besteht eine typische Ortseingangssituation.

Aus heutiger Sicht würde eine fünfgeschossige Bebauung, insbesondere wenn es sich um Lagerhallen o.ä. handelt, zu städtebaulichen Spannungen führen. Hier wäre nach bisher bestehendem Baurecht eine Bauhöhe von bis zu 23m möglich, was zu einer städtebaulichen Dominanz führen würde, die an dieser Stelle so nicht angebracht ist. Das Landschaftsbild im Verdichtungsraum Rhein-Main, insbesondere entlang der Entwicklungsachsen wie hier Frankfurt-Limburg ist ohnehin durch starken Siedlungsdruck, auch im Bereich der Gewerbegebiete, gekennzeichnet. Gleichzeitig ist der Erhalt eines harmonischen Landschaftsbildes im Bereich des Hohen Taunus von sehr hoher Wichtigkeit. Hier gilt es einen angemessenen Weg zu finden, die Siedlungstätigkeit in Einklang zu bringen mit einer möglichst weitgehenden Schonung des Landschaftsbildes in einer zentrennahen Mittelgebirgslandschaft. Zu beachten ist auch, dass Niedernhausen durch die Trassen der Hochspannungsleitung, ICE-Strecke, Autobahn A3 usw. ohnehin bereits stark beansprucht ist und jede weitere Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes durch ein bis zu 23m hohen Gebäudes vermieden werden sollte.

Auf der nördlichen Seite des der Veränderungssperre unterliegenden Fläche liegt die schützenswerte Talaue des Daisbaches.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 3026“ war es 1993 Intention, auf dem Flurstück 5/9 die Möglichkeit zu schaffen, ein größeres Verlagsgebäude realisieren zu können. Eigens hierfür wurde die Bauhöhe deutlich höher festgelegt als in den übrigen Bereichen des Gewerbegebietes. Diese Ansiedlung wurde nicht umgesetzt und wird auch in Zukunft nicht mehr umgesetzt werden können, sodass eine Änderung des Planungsziels angebracht ist.

Auf der westlichen Seite der Landesstraße 3026 in der Nähe des Plangebietes soll ferner in den nächsten Jahren das Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet „Frankfurter Straße II“ entwickelt werden. Insbesondere im Hinblick auf einen nicht unerheblichen Wohnanteil sollte die Höhenentwicklung in der Umgebung verträglich gestaltet werden. Ein 5-stöckiger Gewerbebau, insbesondere als reiner Zweckbau, ist hier ein städtebaulicher Störkörper.

Um dies zu erreichen, macht die Gemeinde Niedernhausen von Ihrer Planungshoheit Gebrauch und plant, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 3026“ entsprechend zu ändern. Auf dem Areal „Frankfurter Straße 1“ soll hierbei die zulässige Bauhöhe auf ein verträgliches Maß festgelegt werden.

Die Sicherung des eingeleiteten Bebauungsplan ist notwendig, damit die Planung nicht dadurch vereitelt oder wesentlich erschwert wird, dass während des Planungsprozesses vollendete Tatsachen geschaffen werden, indem bauliche Anlagen errichtet werden oder Grundstücke in einer Weise verändert werden, die den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes zuwiderlaufen. Die Erhaltung einer ungehinderten Planungsmöglichkeit entsprechend den Planungszielen muss durch eine Veränderungssperre gesichert werden. Es ist durchaus mit Bauanträgen oder Bauvoranfragen zu rechnen, die den künftigen Planungszielen entgegenstehen.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde die Satzung um ein Jahr verlängern, wenn die Voraussetzungen für den seinerzeitigen Erlass der Satzung noch vorliegen.

Es wurden durch mehrere Kaufinteressenten verschiedene Überlegungen zur künftigen baulichen Nutzung des Grundstücks angestellt. Bisher jedoch kam es weder zu einer Grundstücksveräußerung noch wurden der Verwaltung verbindliche, aussagekräftige

Planungen präsentiert.

Da die Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der L 3026“, 2. Änderung somit noch nicht abzusehen ist und das Sicherheitsbedürfnis weiterhin besteht, sollte ein Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre gefasst werden, um die Verlängerungssatzung rechtzeitig, vor Ablauf der ursprünglichen Satzung, bekannt machen zu können. Zwar ist jede Veränderungssperre und insbesondere die verlängerte Geltungsdauer ein nicht unerheblicher Eingriff in die Verfügungsgewalt des betreffenden Grundstückseigentümers, doch überwiegt nach sorgfältiger Abwägung aller Interessen hier an dieser städtebaulich prägnanten Stelle am Ortseingang Niedernhausen das Sicherheitsbedürfnis der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Schmitz
Amtmannl

Anlagen:
Satzungstext
Lageplan