

	<b>Gemeindevorstandsvorlage</b>	
	<b>Vorlagen-Nr.:</b> GV/0358/2021-2026	<b>Vorlagenbearbeitung:</b> Timo Schmitz
<b>Aktenzeichen:</b> FD III/1/610-20/ts	<b>Federführung:</b> Fachdienst III/1	<b>Datum:</b> 22.09.2022

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026 „, OT Niedernhausen (Nr. 24/2017)  
hier: Beschluss Entwurf und Offenlage**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Ortsbeirat Niedernhausen	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der vorliegende Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der L 3026“, OT Niedernhausen (Nr. 24/2017) nebst Begründung wird beschlossen und zum offiziellen Entwurf erhoben.

Der offizielle Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung wird gemäß 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der berührten Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. mit § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Gemeindevorstand wird gebeten, das Erforderliche zu veranlassen.

Reimann  
Bürgermeister

**Finanzielle Auswirkung: keine**

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

## 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 in Privateigentum befindlichen 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 war damals 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. Dieser Antrag wurde abgelehnt. Sodann hat die Gemeindevertretung am 21.08.2019 beschlossen, das 3. Änderungsverfahren wieder einzustellen und das ursprüngliche 2. Änderungsverfahren voranzutreiben. Die amtliche Bekanntmachung folgte am 11.11.2019. Zeitgleich wurde der Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet bekanntgemacht, welche zunächst für die Dauer von zwei Jahren Bestand hatte. Die Gemeindevertretung hat die Verlängerung, um ein weiteres Jahr, am 08.09.2021 beschlossen. Die Veränderungssperre endet folglich mit Ablauf des 10.11.2022.

In den zurückliegenden Jahren wurden durch mehrere weitere Kaufinteressenten verschiedene Überlegungen zur künftigen baulichen Nutzung des Grundstücks angestellt, u.a. die Errichtung einer Tankstelle. Lange Zeit wurden der Verwaltung jedoch keine verbindlichen, aussagekräftigen Planungen präsentiert oder aber sie scheiterten an Vorgaben der Fachbehörden (Tankstelle).

Heutiger Sachstand ist, dass das Gesamtgrundstück „gedrittelt“ wird. Für zwei von drei neuen Flurstücken bestehen konkrete Bebauungsabsichten, auch ist jeweils eine Grundstücksveräußerung bereits erfolgt. Hierbei ist vorgesehen, auf der östlichen Fläche eine Gewerbehalle für Produktion und Verpackung sowie Lager/Büro zu errichten und auf dem mittleren Areal eine größere Bäckereifiliale mit Café. Für das westliche Drittel in Richtung des Kreisverkehrs bestehen noch keine konkreten Pläne. Die Vorhaben lassen sich auch mit den Planungen der 2. Änderung realisieren. Neben den bereits genannten Planungszielen sollen durch die Anpassung bestehender und der Formulierung zusätzlicher Festsetzungen einer effizienteren Grundstücksausnutzung Rechnung getragen und eine Entwicklung der bisher unbebauten Flächen befördert werden.

Angesichts der fortgeschrittenen Planungen für den größten Teil der Fläche einschließlich Grunderwerb wird keine Erforderlichkeit mehr für die Veränderungssperre gesehen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit auf die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig werden die Behörden beteiligt. Innerhalb dieser Frist kann jedermann Stellungnahmen einreichen.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wird die Gemeindevertretung im Rahmen des Abwägungsbeschlusses entscheiden.

Schmitz  
Amtmann

**Anlagen:**

- 1 Bebauungsplanentwurf
- 2 Textliche Festsetzungen
- 3 Begründung