



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Königshofen

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 38/93
„Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg“ 2. Änderung

Planstand 10.01.2001

Bearbeitet:

Bebauungsplan: Dipl.Geogr. Holger Fischer
Landschaftspflegerische Begutachtung: Dipl.Ing.agr. Jan Henrich

1. Veranlassung und Planziel

Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen in ihrer Sitzung am 23.10.1996 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 38/93 weist talseitig der Straße "Am Sägewerk" ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus, um das Baurecht für die Erweiterung des südlich benachbart ansässigen Autohauses zu schaffen. Das zwischenzeitlich errichtete Ausstellungs- und Werkstattgebäude auf Flurstück Flur 18 Nr. 50/1 hat sich als ausreichend erwiesen, so daß der nordwestliche Teil des bisherigen Gewerbegebietes - innerhalb dessen eigenständige Lagerplätze und sonstige Gewerbebetriebe, bei denen unter freiem Himmel gearbeitet wird, unzulässig sind - umgewidmet werden kann.

2. Die Änderungen im Einzelnen

2.1 Art der baulichen Nutzung

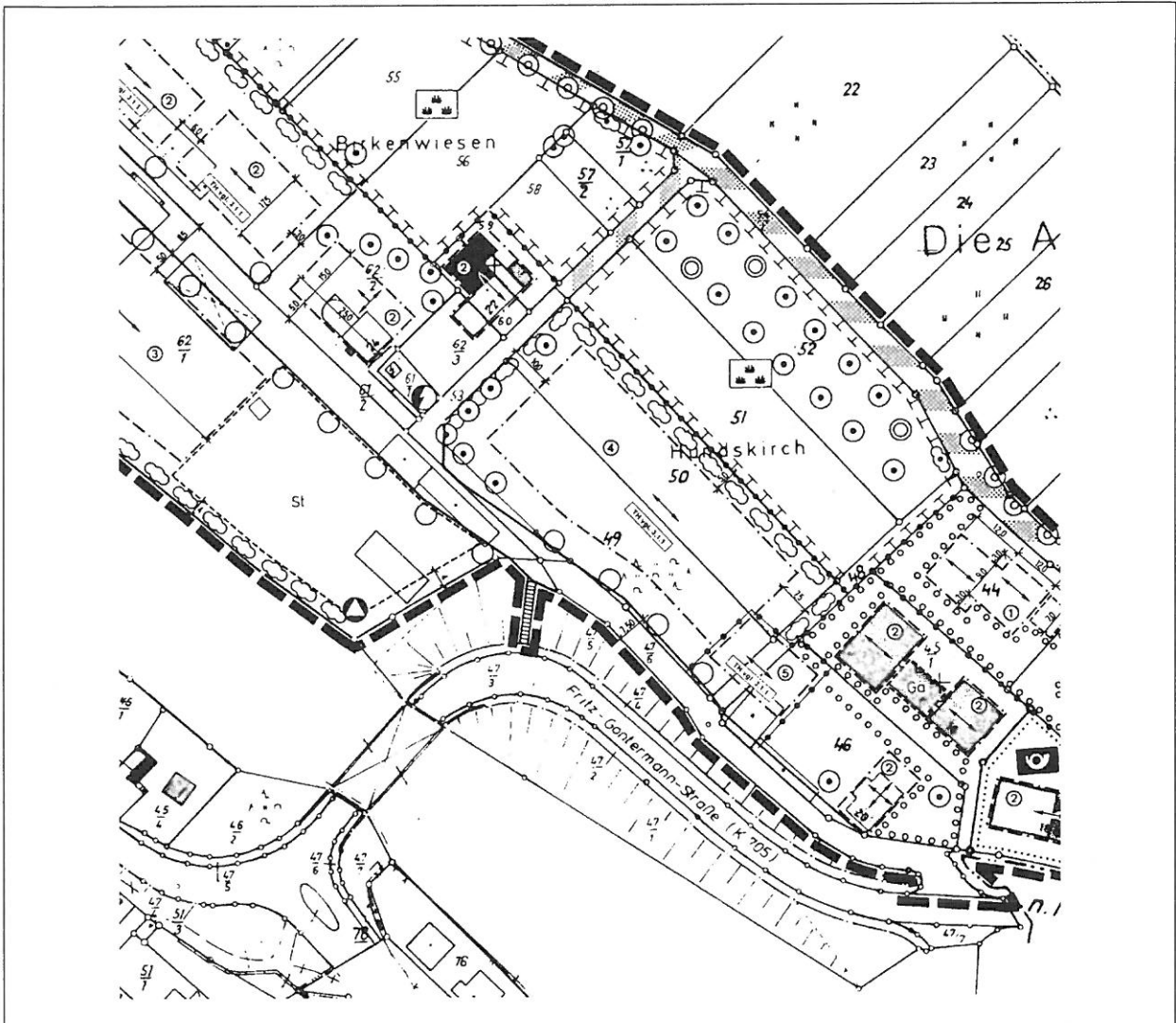
In Anlehnung an die westlich und nordwestlich anschließenden und als Mischgebiet gewidmeten Baugrundstücke wird auch hier auf § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen: Zur Ausweisung gelangt ein dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienendes Mischgebiet. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen sowie
- teilträumlich allgemein und teilträumlich ausnahmsweise Vergnügungsstätten.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluß allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

Das unmittelbare Nebeneinander von Mischgebiet und (eingeschränktem) Gewerbegebiet entspricht planungsrechtlich der klassischen Abstufung und trägt damit den Maßgaben des § 50 BImSchG Rechnung, demgemäß bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan von 1996



Genordet, ohne Maßstab

Auch im Hinblick auf die in der Nachbarschaft befindliche Bahnstrecke von Limburg über Niedernhausen nach Frankfurt bedarf es keiner besonderen Festsetzungen, da das anlässlich der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 30.05.1995 beauftragte Schallgutachten zur Geräuschbelastung des Plangebietes durch benachbarte Verkehrswege (GSA-Limburg, gutachtliche Stellungnahme P95086 vom 05.12.1995) zu dem Ergebnis kommt, daß der schalltechnische Orientierungswert von tags 60 dB für Mischgebiet bereits in einem Abstand von 7,5 m zur Grenze von Flurstück Flur 18 Nr. 75/3 nicht bzw. gerade erreicht wird. Für die Nachtzeit sind Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes von 50 dB bis in eine Tiefe von rd. 17 m zu erwarten.

Der Abstand zur nächstliegenden Baugrenze des infolge der vorliegenden 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelangenden Mischgebietes beträgt 55 m. Die Ausweisung des Mischgebietes ist insoweit auch aus Sicht des verkehrslärmbezogenen Immissionsschutzes nicht zu beanstanden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Im Zuge der vorliegenden Änderung wird auch das Maß der baulichen Nutzung modifiziert. Die Grundflächenzahl, die angibt, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind, wird von GRZ = 0,6 auf GRZ = 0,4 reduziert. Als Ausgleich wird die Geschosflächenzahl, die angibt, wieviel m² Geschosfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind, von GFZ = 0,6 auf GFZ = 0,8 erhöht.

Ferner wird die bisher geltende abweichende Bauweise, dergemäß die offene Bauweise unter der Maßgabe gilt, daß Gebäude länger als 50 m sein dürfen, sofern die festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen eingehalten werden, aufgegeben. Es gilt nunmehr die offene Bauweise ohne Abweichung.

Die Begründung für die Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise liegt in der höheren Wahrscheinlichkeit einer geschosweisen Bebauung bei der zugrundeliegenden Ausweisung als Mischgebiet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im übrigen nicht verändert. Der Abstand der nächstliegenden Baugrenzen beträgt wie bisher talseitig 5 m, zu der Straße "Am Sägewerk" hin 7,5 m und zu der nördlich angrenzenden Wegeparzelle 10 m.

3. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die bisher geltende Grundflächenzahl als die Eingriffserheblichkeit bestimmender Faktor wird reduziert. Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 38/93 bereitet somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. § 1a Abs. 3 Satz 4, demgemäß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, findet Anwendung.

Dennoch wurde im Januar 2001 eine Nachbegehung durchgeführt, um die Kartierung von 1994 zu überprüfen. Im Ergebnis kann festgestellt werden, daß sich der Biotopwert der Fläche gegenüber der Kartierung von 1994 insbesondere aufgrund der Verinselung durch die umliegend erfolgte Bebauung eher verringert hat. Weitergehende Untersuchungen im Rahmen der vorliegenden Änderung sind damit nicht erforderlich.

4. Verfahren

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt gewerbliche Baufläche dar. Die Änderung erfolgt gemeinsam mit der Änderung für das entwidmete Bahngelände "Am Wasserturm" im Ortsteil Königshofen. Da der Meinungsbildungsprozess zur Folgenutzung des ehemaligen Lokschuppens "Am Wasserturm" aber noch nicht abgeschlossen ist, kann auch die Fortschreibung

des Flächennutzungsplanes noch nicht festgestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan wird daher dem Regierungspräsidium Darmstadt als vorzeitiger Bebauungsplan i.S. § 8 Abs. 4 BauGB₂₀₀₁ zur Genehmigung vorgelegt.

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 15 *h*
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

aufgestellt:

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen

Döring
Döring
Bürgermeister