



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Königshofen

Änderung des Flächennutzungsplanes

für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne

"Am Wasserturm" und "Fritz-Gontermann-Straße, 2. Änderung"

Erläuterungen

Veranlassung und Planziel

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.11.2000 stellt im Bereich des ehemaligen Bahnbetriebswerks Niedernhausen Fläche für Bahnanlagen dar und vermerkt zudem eine Altablagerung. In der Fritz-Gontermann-Straße ist entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38/93 "Fritz-Gontermann-Straße/Mühlweg/1. Änderung Aital" gewerbliche Baufläche dargestellt. In beiden Teilbereichen soll der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.

Teilgeltungsbereich 1 "Am Wasserturm"

Nachdem das ehemalige Bahnbetriebswerk mit Lokomotivschuppen, Drehscheibe, Wasserturm und Schlafkantine durch Beschluss des Eisenbahnbundesamtes vom 01.07.1999 als Eisenbahnbetriebsgelände entwidmet worden ist, hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 20.04.2000 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Am Wasserturm beschlossen.

Planziel ist die Ausweisung eines Mischgebietes, da der Standort gleichermaßen für eine Nutzung durch nicht wesentlich störendes Gewerbe als auch für eine Wohnnutzung Vorteile aufweist.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bedeutet dies die Änderung von "Fläche für Bahnanlagen" in "Mischbaufläche". Bezüglich des Themas Immissionsschutz, das aufgrund der räumlichen Nähe zu den verbleibenden Gleisanlagen angesprochen werden muss, ist darauf hinzuweisen, dass eine schalltechnische Untersuchung vorliegt, deren Ergebnisse die Darstellung einer Mischbaufläche resp. Ausweisung eines Mischgebietes zulassen, sofern auf Ebene der Objektplanung bzw. Baugenehmigung Maßnahmen zum passiven Schallschutz getroffen werden.

Hinsichtlich der Belange von Natur- und Landschaftspflege bedarf es auf Ebene des Flächennutzungsplanes ebenfalls keiner vertiefenden Betrachtung, da für die Umnutzung des ehemaligen Wasserturmes eine Baugenehmigung vorliegt, die eine Zuordnung des Plangebietes zu dem unbeplanten Innenbereich von Königshofen gestattet. Damit findet § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Anwendung, der besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die vorliegende Baugenehmigung verdeutlicht, dass neben den bereits vorhandenen umfangreichen Versiegelungen auch für die Restfläche Baurecht besteht und die mit dem Vollzug einhergehenden Eingriffe damit bereits derzeit zulässig sind.

Betreffend den Vollzug des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) und des Hessischen Altlastengesetzes teilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abtl. Staatliches Umweltamt Wiesbaden, mit Schreiben vom 20.06.2001, Az. IV/Wi-43.1-439011030001040, mit:

Im Altlastenverfahren zum Gelände des ehemaligen Bahnbetriebswerks Niedernhausen, für das mit Bescheid vom 11.10.1996 (...) das Grundstück Flur 18, Flurstücks-Nr. 75/3 zur Altlast erklärt wurde, ergeht folgende Entscheidung: Die Altlastenfeststellung für das Grundstück Blatt 1345, lfd. Nr. 1 = Gemarkung Königshofen, Flur 18, Flurstücks-Nr. 75/7 wird aufgehoben.

Voraussetzung für die Aufhebung der Altlast für das Grundstück war eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis für den Bereich der Lokhalle, die regelt, dass keine Entfernung der Oberflächenversiegelung ohne behördliche Zustimmung erfolgen darf, da unterhalb der Lokhalle Kontaminationen vorliegen, die mit der vorhandenen Oberflächenversiegelung gesichert sind. Damit ist im Bereich der Lokhalle eine Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 5 Nr. 3 BauGB - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - erforderlich.

Teilgeltungsbereich 2: "Fritz-Gontermann-Straße"

Der von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 23.10.1996 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 38/93 weist im westlichen Anschluss an ein dort ansässiges Autohaus Gewerbegebiet aus. Das Autohaus hat seine Erweiterung zwischenzeitlich realisiert. Hierfür wurde allerdings nur ein Teil des ausgewiesenen Gewerbegebietes beansprucht. Entsprechend konnte der Bebauungsplan

teilräumlich geändert werden. Der westliche Teil des Gewerbegebietes wurde dem wiederum angrenzenden Mischgebiet zugeordnet.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vollzieht die zwischenzeitlich genehmigte Änderung des Bebauungsplanes für die Ebene des Flächennutzungsplanes nach. Es handelt sich insoweit um eine Änderung von vorwiegend redaktionellem Charakter.

aufgestellt:

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

aufgestellt:

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen


Döring
Bürgermeister