

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 19/2014

**"WOHNPARK FARNWIESE / 1. ÄNDERUNG IDSTEINER
STRASSE"**

BEGRÜNDUNG

Projekt: S 645/14

Stand: Juli 2017

PLANERGRUPPE ASL

HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10, 60439 FRANKFURT A. M.
TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL info@planergruppeasl.de

Auftraggeber:

Gemeinde Niedernhausen

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10,
60439 Frankfurt a. M.,
Fon: 069 / 78 88 28, Fax 069 / 789 62 46,
E-Mail: info@planergruppeasl.de

Dipl.-Ing. Ronald Uhle
Dipl.-Ing. Bettina Rank
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung
Stadtplanung
Landschaftsplanung

Inhalt

	Seite
1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Rechtsgrundlagen	5
3. Lage und Geltungsbereich	6
4. Vorgaben Regionalplan Südhessen	8
5. Bestand	9
5.1 Bebauung	9
5.2 Grünordnung	9
6. Flächennutzungsplanänderung	9
6.1 Bestand	9
6.2 Planung	10
7. Eingriff und Ausgleich	10

Anlage:

Plan FNP – Änderung, Planergruppe ASL
Umweltbericht Juli 2017, Planergruppe ASL

1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung

Am 09.04.2014 hat die Gemeindevertretung Niedernhausen die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes (BauGB) für das Gebiet „Farnwiese“ im Ortsteil Niedernhausen gemäß § 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Die Gemeinde Niedernhausen beabsichtigt das Gebiet an der L 3026 (Idsteiner Straße) als Wohnbaufläche auszuweisen. Aufgrund der Hanglage mit Ausrichtung von Nordost nach Südwest ist der Standort besonders gut für eine Wohnbebauung und energiesparende Bauweise geeignet.

Der für die Gemeinde Niedernhausen maßgebende Regionalplan Südhessen (2010) enthält Vorgaben für die Flächennutzung und setzt den planerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung der Region. Die Bauleitplanung ist den Zielen und Grundsätzen dieser übergeordneten Planung anzupassen. Der Plan weist das Baugebiet als „Vorrangfläche Siedlung Planung“ aus. In der Flächenausweisung finden die Erkenntnisse bezüglich der demographischen Entwicklung im Ballungsraum Rhein-Main mit einer leichten Bevölkerungszunahme und einem erhöhtem Wohnflächen / Kopfbedarf bis 2020 ihren Ausdruck. Im Regionalplan ist Niedernhausen als Unterzentrum dargestellt. In den zentralen Ortsteilen soll neben dem Eigenbedarf auch der überörtliche Bedarf gedeckt werden.

Das Erfordernis der Planung begründet sich auch aus den vielen Bauanfragen, die in den letzten Jahren an die Gemeinde herangetragen wurden und kaum befriedigt werden konnten. Obwohl das Gebiet derzeit noch nicht beworben wurde, besteht eine Nachfrage an ca. 40 Bauplätzen.

Erste Planansätze bestanden bereits vor mehr als 20 Jahren. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen aus dem Jahre 2000 stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Eine Teilfläche im Südwesten ist als gemischte Baufläche und der Mittelbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Altenheim festgesetzt. Im Nordosten ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt.

Im Nordwesten grenzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage, im Nordosten Wohnbauflächen, im Osten Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule, im Südosten eine Mischbaufläche und im Süden eine Wohnbaufläche an. Die L 3026 ist als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet.

Für die seinerzeit geplanten Nutzungen Einzelhandel im Mischgebiet und Altenheim im Sondergebiet besteht kein Bedarf mehr. Andererseits wird es aufgrund der geplanten Wohnnutzungen erforderlich die Kapazität des Kindergartens bzw. der Kindertagesstätte zu erhöhen, sodass die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern ist.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07. 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167)

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GVBl. S. 294)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

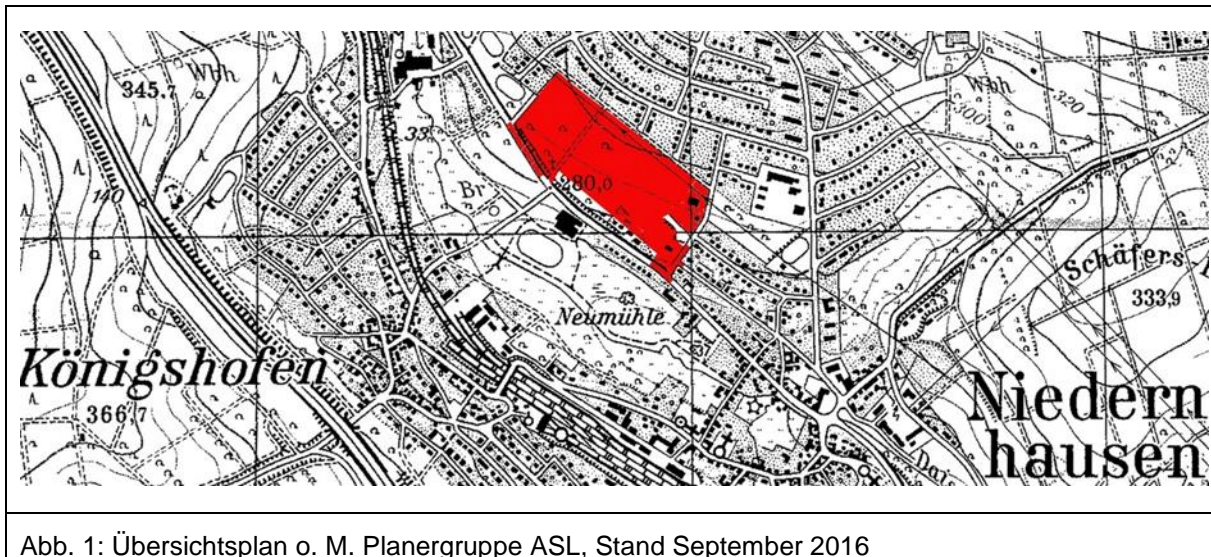
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 583),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 388)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)

in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

3. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Niedernhausen. Die Entfernung von der Gebietsmitte bis zum Rathaus bzw. zum Ortskern beträgt ca. 750 m. Auch die S-Bahnhaltestelle ist in ca. 15 Gehminuten zu erreichen. Im Plangebiet befindet sich ein Kindergarten mit Kindergruppe. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch die Theißstalschule, die sowohl Grundschule als auch kooperative Gesamtschule ist.



Begrenzt wird der Geltungsbereich im Südwesten von der Idsteiner Straße - L 3026 (tlw. einschließlich), bzw. der dort vorhandenen Bebauung (ausschließlich) und im Südosten von der Idsteiner Straße und der Ahornstraße (tlw. einschließlich). Im Nordosten bilden die Flächen einer Hochspannungsleitung, im Nordwesten der Fußweg entlang der Tennissportanlage, jeweils einschließlich, die Grenze des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 9,28 ha umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke in der Gemarkung Niedernhausen:

Flur 15:

53/2, 53/3, 53/5, 53/6, 55/2, 57/1, 58/1, 59/1, 60/1, 62/1, 63/1, 64/1, 65/4, 67/5, 80, 81, 82, 88/1 tlw., 88/5, 88/14, 89/19, 94, 13/95, 14/95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 15/103, 105, 16 /106, 108, 109, 110, 111, 112, 115/1, 230/116, 231/116, 232/116, 119, 120, 121, 122, 123/1, 126/1, 127/1, 178/1, 179/1, 180/2, 181/2, 184/1, 186/1, 188/1, 189/1, 190/1, 191/1, 192/1, 193, 194, 195, 29/196, 30/198, 31/198, 199/1, 200/2,

Flur 16:

8/2



Abb. 2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung o. M, Planergruppe ASL,
Stand September 2016

4. Vorgaben Regionalplan Südhessen

Niedernhausen ist im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010), bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011), als Unterzentrum ausgewiesen. Die Gemeinde liegt an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Wiesbaden – Niedernhausen – Idstein (Limburg).

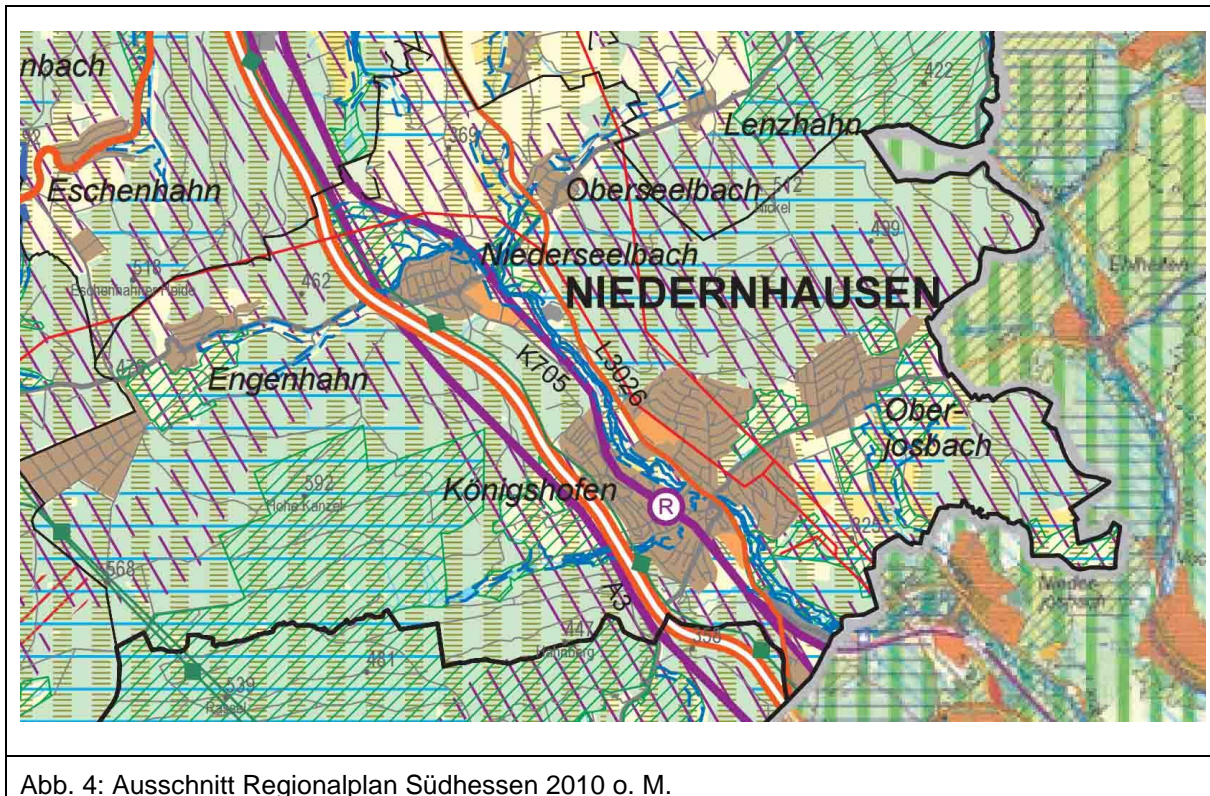


Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 o. M.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ dargestellt. Das Gebiet ist allseitig von Flächen „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ umgeben. Südöstlich ist die L 3026 (Idsteiner Straße) als „sonstige regional bedeutsame Straße“ gekennzeichnet. Im Norden ist die vorhandene Hochspannungsleitung dargestellt.

In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden. Nach den Zielvorgaben 3.4.1-9 ist in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung eine bauliche Dichte von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttobauland anzustreben. Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen betragen die Werte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttobauland. Die unteren Werte dürfen in begründeten Fällen ausnahmsweise unterschritten werden. Im Hinblick auf die Funktion als Unterzentrum und die vorgefundenen Struktur mit Endhaltestelle der S-Bahn kann unterstellt werden, dass lediglich eine bauliche Dichte von 35 – 50 WE / ha einzuhalten ist.

5. Bestand

5.1 Bebauung

Das Plangebiet selbst ist nicht bebaut. Die Gebäude einer ehemaligen Baumschule wurden, mit Ausnahme des Wohngebäudes, zwischenzeitlich abgerissen. Das Grundstück des Wohngebäudes ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

5.2 Grünordnung

Bis in die frühen 1990-er Jahre wurde das Gebiet noch großflächig für Ackerbau und als Baumschulquartiere genutzt. Der Rückgang der intensiven Nutzung der Farnwiese hat dazu geführt, dass aktuell nur noch ca. 1,4 ha ackerbaulich genutzt werden. Außerdem sind im Gebiet Wirtschaftswiesen und Obstbaumgrundstücke vorhanden. In den letzten 20 Jahren hat sich das Gelände durch natürliche Sukzession deutlich verändert. Der nordwestliche Teil des Grundstücks ist durch ein großflächiges Gehölz bestimmt. Der nordöstliche und östliche Abschnitt ist durch Gehölzstrukturen geprägt; dabei handelt es sich um die Flächen der ehemaligen Baumschule. Diese wurde zwar im Frühjahr 2015 größtenteils gerodet, die Betrachtungen gehen aber von dem ursprünglichen Zustand zum Zeitpunkt Beschluss Planaufstellung durch die Gemeinde Niedernhausen aus.

Im südlichen Teil sind die Flächen durch Acker- und Wiesennutzung sowie zwei Streuobstwiesen geprägt. Neben der einen Streuobstwiese zeigen auch andere Teilbereiche Strukturen der aufgegebenen Nutzung auf. Neben Hochstaudenflächen zeigen sich auf den Flächen deutliche Verbuschungstendenzen.

6. Flächennutzungsplanänderung

6.1. Bestand

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen aus dem Jahre 2000 stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Eine Teilfläche im Südwesten ist als gemischte Baufläche und der Mittelbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Altenheim festgesetzt. Im Nordosten ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Weiterhin sind eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität symbolhaft dargestellt sowie oberirdische Hauptversorgungsleitungen (Hochspannung 20 und 100 KV) mit deren Schutzstreifen.

Im Nordwesten grenzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage, im Nordosten Wohnbauflächen, im Osten Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule, im Südosten eine Mischbaufläche und im Süden eine Wohnbaufläche an. Die L 3026 (Idsteiner Straße) ist als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet.

6.2 Planung

Für die seinerzeit geplanten Nutzungen eines Lebensmitteleinzelhandels in der gemischten Baufläche und eines Altenheims in der Sonderbaufläche besteht kein Bedarf mehr. Diese Flächen werden als Wohnbaufläche festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzungen wird es erforderlich die Kapazität des Kindergartens bzw. der Kindertagesstätte zu erhöhen, sodass die Gemeinbedarfsfläche zu erweitern ist. Die in jüngerer Zeit errichtete Kindergruppe soll erhalten werden. Das alte Kindergartengebäude soll hingegen durch einen vergrößerten Neubau mit voraussichtlich 2 bis 3 zusätzlichen Gruppen ersetzt werden. Die Festsetzung der Alt- und der Erweiterungsfläche erfolgt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten.

Anstelle der gemischten Baufläche im Südwesten wird eine kleinere Fläche im Südosten, in Fortführung der gemischten Baufläche östlich der Ahornstraße, als solche festgesetzt. Die Fläche ist aufgrund der Lage im Einmündungsbereich der Ahornstraße in die L3026 und der gegenüber liegenden Tankstelle sowie nicht zuletzt auch aufgrund der Lärmvorbelastung für gemischte Nutzungen prädestiniert.

Im Anschluss an der Gemeinbedarfsfläche befindet sich eine Trafostation. Für diese Nutzung erfolgt eine symbolhafte Festsetzung Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität. Die Darstellung der Hochspannungsleitungen erfolgt wie im bestehenden Flächennutzungsplan.

Aufgrund der aus artenschutzrechtlichen Gründen geplanten weitgehenden Erhaltung der Grünstrukturen unter der Hochspannungsleitung erfolgt eine Ausweisung als Grünfläche.

7. Eingriff- und Ausgleich

Der Themenkomplex wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. Das Verfahren wird parallel durchgeführt.