



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

030/2021

Federführung:	Geschäftsleitung	Datum:	22.03.2021
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-08.11

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	08.06.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand I, Gewerbe" Nr. 08.11, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Vorschlag zum Beschluss:

Die Bedenken der Bewohner der näheren Umgebung werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Splittung der Zu- und Abfahrt über Liebigstraße bzw. Römerstraße wird beibehalten. Auch andere Änderungen erfolgen nicht.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 14.07.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans auf den Flurnummern 3211/7, 3211/13, 3211/14, 3211/19 (Teilstück), 3211/26, 3211/90 und 3211/95 gefasst. Auf den Grundstücken 3211/14 sollen 14 und auf dem Grundstück 3211/90 26 Wohneinheiten entstehen.

Im Amtsblatt vom 28.08.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht. Damit wurde auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Mit Schreiben vom 06.05.2021 gingen folgende Bedenken von Bewohnern der näheren Umgebung bzgl. der Bebauungsplanänderung ein:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Reinhard,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

wir als die von dem Bauvorhaben betroffenen Nachbarn möchten ihnen, noch im Planungsprozess, unsere Anregungen zu diesem Investitionsobjekt mitteilen.

Grundsätzlich sind wir der Ansicht, dass dieses Objekt mit den derzeit geplanten Wohneinheiten viel zu groß ausfällt. Vom städtebaulichen Gesichtspunkt aus gesehen passt es nicht in die Nachbarschaft mit seinen überwiegend Ein- bis 2 Familienhäusern. Selbst die Mehrfamilienwohnanlage gegenüber im Heckenweg umfasst nur insgesamt 22 Wohneinheiten. Mit diesem Investitionsobjekt begibt sich die Gemeinde in die eigentlich nicht gewollte Richtung von Wohnobjekten, die einseitig nur Investoren befriedigen. (Bürgerversammlung 2019: Alternatives Bauen in Niedernberg).

Ein weiterer Punkt, der uns sehr beschäftigt und den wir in der geplanten Form ablehnen ist die vorgesehene Zu- und Abfahrt auf oder von diesem Gelände. Nach unserem Wissen soll die Zufahrt zum Grundstück bzw. Tiefgarage über die Liebigstraße erfolgen und die Ausfahrt in die

Römerstraße. Hier geben wir zu bedenken, dass sich in der Liebigstraße nur 2 Wohneinheiten befinden, die restlichen Grundstücke werden gewerblich genutzt. Es ist von daher schwer nachzuvollziehen, warum nicht die gesamte Erschließung über diese Straße laufen kann. Nachbarschaftliche Belange wie Verkehrs- und Lärmbelastung sind, hier speziell in den Abendstunden, kaum zu erwarten – im Gegensatz zu der Ausfahrt in die Römerstraße. Weiter geben wir zu bedenken, dass die Römerstraße Teil des sehr stark frequentierten Fernradweges Main ist. Aus unserer Sicht wird hier unnötigerweise eine Gefährdungsstelle geschaffen, die zudem Schilder und entsprechende Gestaltung der Ausfahrt erfordert. Unklar ist uns dabei auch, ob wegen verkehrsrechtlichen Bedenken auch gegenüber der Ausfahrt Parkplätze wegfallen müssten.

Wir bitten diese Bedenken rechtzeitig in Ihre Überlegungen und in die Planungen des Bauherren einfließen zu lassen.“

Die Gebäude der Römerstraße 44 bis 48 haben im Bebauungsplan eine Dreigeschossigkeit mit Satteldach, sowie einer Traufhöhe von 9 Metern. Die Grundfläche der Grundstücke beträgt insgesamt 1.738 m².

Die Gebäudehöhe im jetzigen Plan beträgt im Außenbereich 7,20 Meter und zurückversetzt 9,60 Meter, so dass faktisch wie auch visuell keine höhere Bebauung möglich ist. Die Grundfläche der Grundstücke beträgt nur für die Römerstraße 77 a bereits eine Größe von 2.908 m², so dass mehr Wohneinheiten als im Vergleich herangezogenen Wohnkomplex kein Problem darstellen. Eine Nachverdichtung zur Wohnraumschaffung ist kommunalpolitisches Ziel. Die städtebauliche Vertretbarkeit ist bei den vorliegenden Planungen berücksichtigt. Stellplätze werden im ausreichenden Anzahl geschaffen.

In den Vorüberlegungen zur Bebauungsplanänderung wurden bereits Gespräche mit den im Verfahren unmittelbar beteiligten Grundstückseigentümern geführt. Gerade auch um die Verkehrsströme zu entzerren, wurde gemeinsam die Lösung erarbeitet die Einfahrt über die Liebigstraße und die Ausfahrt über die Römerstraße abzuwickeln. Damit sollen Begegnungsverkehr mit der Ein- und Ausfahrt auch in der Liebigstraße reduziert werden (Nutzung durch Kirchen- und Gemeindebesucher). Der Verkehr auf der Römerstraße stellt im Gegensatz zur Vergangenheit keine Mehrbelastung dar. Aktuell handelt es sich noch um ein Gewerbegebiet, in welchem Verkehr zur Tagesordnung gehört. Zu Zeiten des HL-Marktes war sicherlich ein noch höheres Verkehrsaufkommen gegeben. Mit der reinen Ausfahrt aus der Tiefgarage reduziert sich der Verkehr auch auf der Römerstraße.

Das Wegfallen von vorhandenen Parkplätzen auf der gegenüberliegenden Seite ist aus Gründen des Baus nicht beabsichtigt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
