



Fachbereich 60 Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst Stadtentwicklung
Sachbearbeiter/in Bernd Dassinger
Datum 21.02.2025

Aktenvermerk

Bauleitplanung 1-017-0 Römerpfad

Beurteilung der nachbarschaftlichen Auswirkungen der Erweiterung der Gewerbefläche zur bestehenden Bebauung der Saalburgstraße

Inhalt

Bauleitplanerischer Ansatz:.....	2
Stand der Baugenehmigung der bestehenden Gewerbenutzung Fa. Modulan GmbH:.....	3
Bebauungsplan der angrenzenden Wohnbebauung Saalburgstraße	4
Fotodokumentation der Wirkung der vorhandenen Bebauung auf die angrenzenden Nachbargrundstücke (Begehung vom 27.01.2025):	5
Nachbar Saalburgstraße 98:.....	5
Saalburgstraße 94:.....	7
Saalburgstraße 92:.....	8
Bewertung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise:	10



Bauleitplanerischer Ansatz:

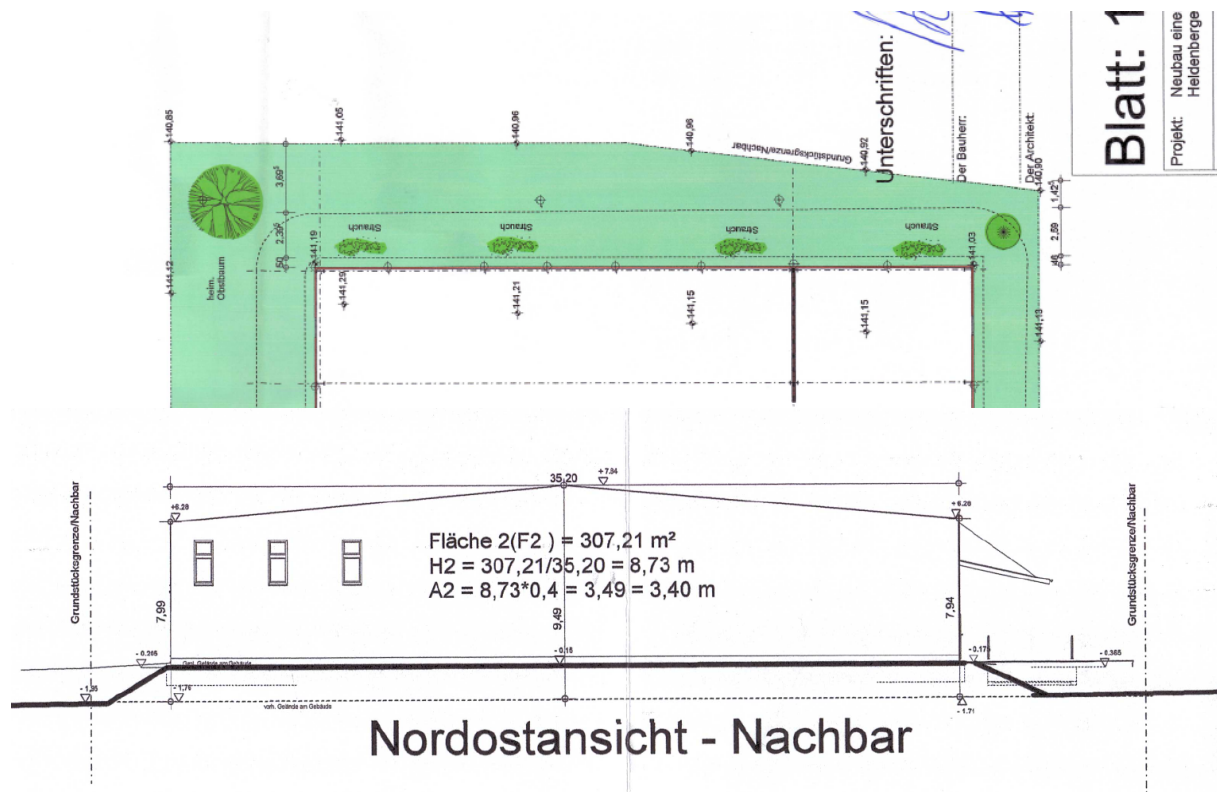
Im Bebauungsplan ist unter anderem Entlang der Gärten der Wohnhäuser der Saalburgstraße eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit des im Römerpfad 5 ansässigen Unternehmens modulan GmbH (eine Tochter der Legrand group) vorgesehen.



Die absolute Gebäudehöhe ist auf maximal 10 m zum maßgebenden unteren Höhenbezugspunkt festgelegt. Dieser ist als der höchste Punkt des über die Gesamtlänge des jeweiligen Baugrundstücks angrenzenden Niveaus der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, von der aus das Grundstück erschlossen wird.

Abstand der Bebauung zur hinteren Grundstücksgrenze der Gärten der Saalburgstraße beträgt 3 m.

Stand der Baugenehmigung der bestehenden Gewerbenutzung Fa.
Modulan GmbH:



Beurteilung der Höhen aus der Baugenehmigung:

mittlere Höhenlage der Straße Römerpfad

Geländehöhe zu Nachbar Saalburgstraße 98

Geländehöhe zu Nachbar Saalburgstraße 94

Aufgefüllte Geländehöhe:

Traufhöhe der Halle

Firsthöhe der Halle

142,61 müNN ($\hat{=}$ ± 0 Planhöhen)

140,85 müNN

140,90 müNN

142,46 müNN

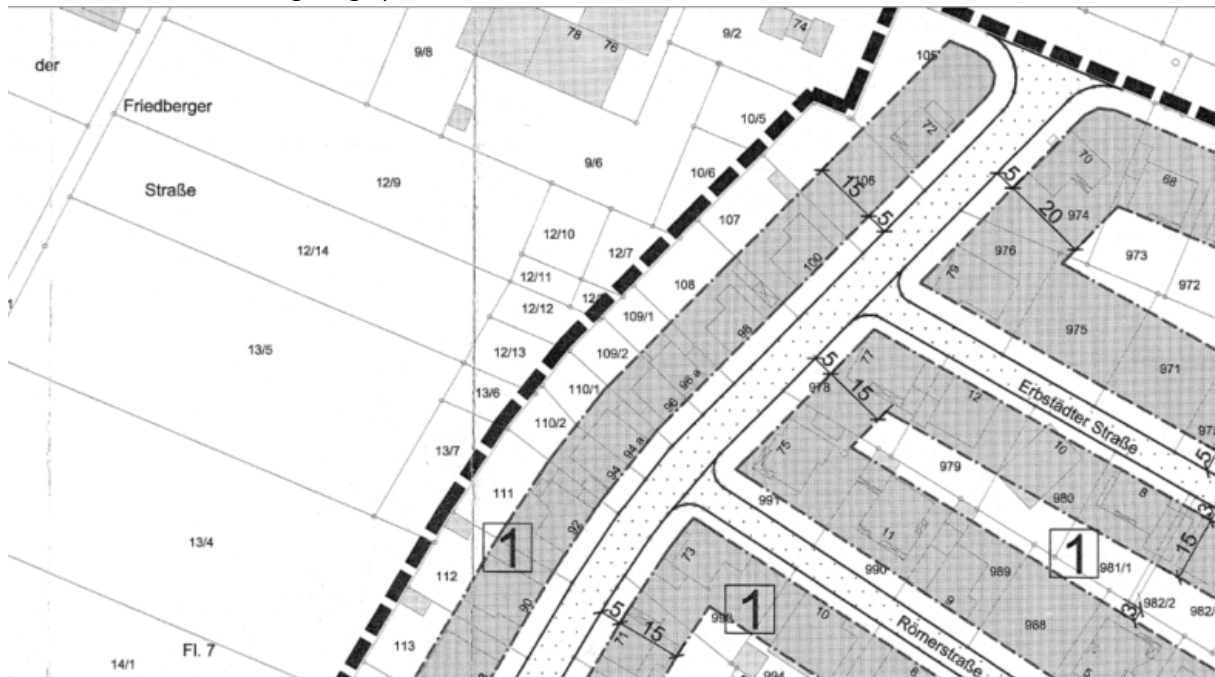
148,89 müNN

150,45 müNN



Bebauungsplan der angrenzenden Wohnbebauung Saalburgstraße

Die Wohnbebauung der Saalburgstraße liegt in diesem Bereich innerhalb des Bebauungsplans 1-007-00-BP - Am Richtbockspfad - Brentanostraße mit Rechtskraft vom 23.11.2005). Durch diesen Bebauungsplan wurden die planerischen Festsetzungen der zuvor bestehenden Bebauungspläne „Brentanostraße“ (Satzungsbeschluss 18.06.1965) und „Am Richtbockspfad“ (Satzungsbeschluss 08.02.1971 neu gefasst und der tatsächlichen Nutzung angepasst.



Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

TYP	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ	GFZ	maximale Anzahl Voll-geschosse	Wohnungen je Wohnge-bäude
1	WA		0,4	0,6	I+D	2

Bereits im damals gültigen Flächennutzungsplan war die Erweiterung der Mischbaufläche vorgesehen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



STADT
NIDDERAU

Fotodokumentation der Wirkung der vorhandenen Bebauung auf die angrenzenden Nachbargrundstücke (Begehung vom 27.01.2025):

Nachbar Saalburgstraße 98:





STADT
NIDDERAU





STADT
NIDDERAU

Saalburgstraße 94:





STADT
NIDDERAU

Saalburgstraße 92:





STADT
NIDDERAU





Bewertung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise:

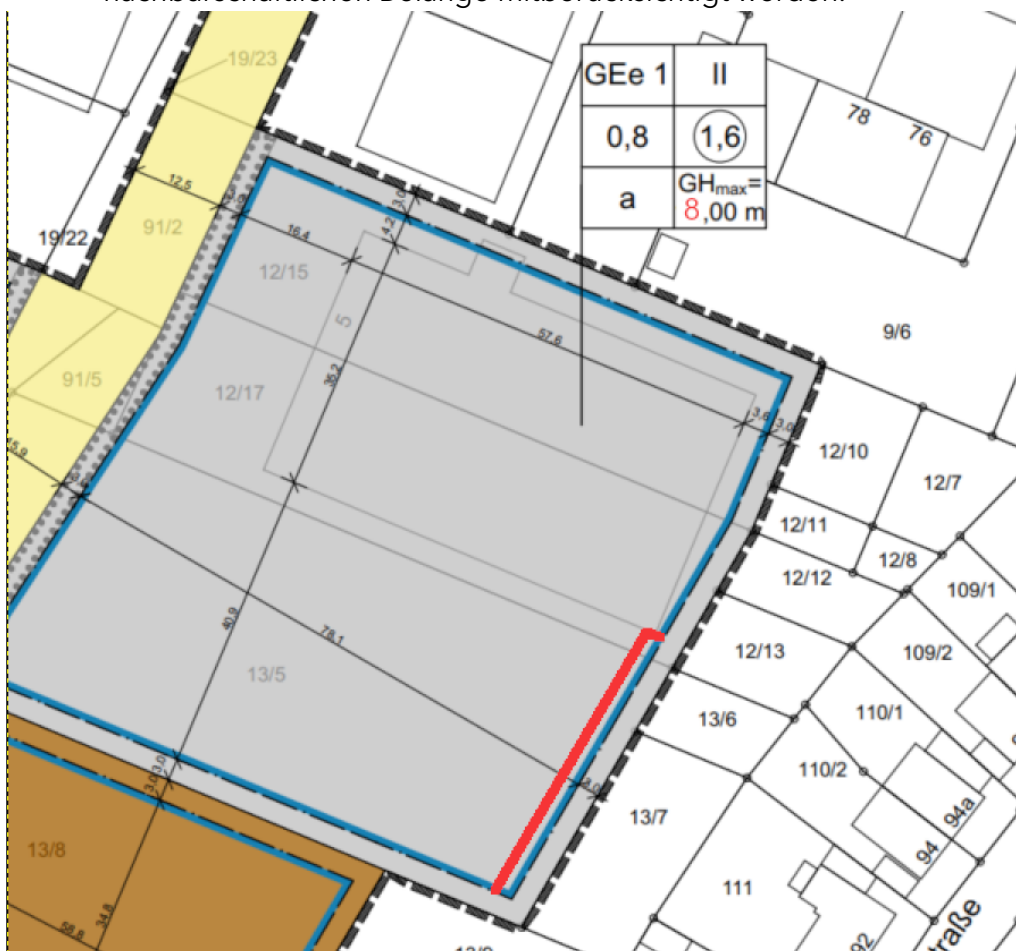
Bedingt durch die Geländetopografie sind die Gartennachbarn tatsächlich bezüglich der Gebäudehöhen und des Heranrückens der Bebauung etwas mehr betroffen als die Planungsbetrachtung erkennen lässt.

Das Maß dieser Betroffenheit ist aber ebenfalls nur geringfügig störender als durch die generelle Bebauungsmöglichkeit des derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücks gegeben ist.

Auch ist die Betroffenheit durch Planung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit der Betroffenheit des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets im Einklang gebracht wurden.

Es wird aber, um eine Planung im Konsens zu ermöglichen, darüber hinaus versucht, mit den Erweiterungsplanungen der Firma modular folgende mögliche Anpassungen abzustimmen:

- Die maximale Gebäudehöhe von derzeit 10 m sollte auf 8 m reduziert werden, dies entspräche auch der Höhe des derzeit vorhanden Gebäudes von 9,50 m Höhe zur Geländeoberfläche an der Nachbargrenze bzw. 7,84 m Höhe zum Höhenbezugspunkt.
- Die hintere Baugrenze sollte von 3 m auf 5 m erweitert werden. Dadurch würde die durch die Aufschüttung verursachte zusätzliche Höhendifferenz im Sinne der nachbarschaftlichen Belange mitberücksichtigt werden.





STADT
NIDDERAU

Diese Planänderungen stimmen mit der Ende 2022 vorgestellten Erwertierungsplanung der Firma Modulan überein und könne somit in die Planung eingebunden werden.



Bernd Dassinger
Fachbereichsleitung
Stadtentwicklung und Bauwesen