

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-49/2023

Biblis den 25.04.2023

Allgemeine Bauangelegenheiten (1)

Aktenzeichen: 600-20/Frau Kohr

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	02.05.2023	12	nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	10.05.2023		öffentlich
Gemeindevertretung	24.05.2023		öffentlich

Titel

**Bauleitplanung der Gemeinde Biblis;
Bebauungsplan Nr. 54 „Nördlich Am Rübgarten“ in Biblis**

Beschlussentwurf:

Der Gemeindevorstand beschließt, der Bau-,Gewerbe-,Landwirtschafts-und Umweltausschuss empfiehlt, die Gemeindevertretung beschließt

- a) **Kenntnisnahme des Ergebnisses der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB**
- b) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB**
- c) **Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

den Bebauungsplan Nr 54 „Nördlich am Rübgarten“ durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten zu lassen.

Sach- und Rechtslage:

Anlass der Planung

Die Gemeinden sind durch die Vorgaben des BauGB aber auch des Regionalplans Südhessen gehalten, der Innenentwicklung des Siedlungsbereichs den Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung einzuräumen. Hierzu hat die Gemeinde Biblis verschiedene Flächen im Siedlungszusammenhang untersucht und geeignete Flächen für eine entsprechende Innenentwicklung bestimmt. Zu diesen Flächen zählt auch das vorliegende Gebiet zwischen dem Bahnhof Biblis und der „Wilma-Siedlung“ (Dillstraße, Wacholderweg etc.). Für Teile des betreffenden Gebiets wurden brachliegende Grundstücke durch eine Bauträgergesellschaft erworben, die eine Bebauung mit Doppelhäusern und kleineren Hausgruppen beabsichtigt. Teile dieses Bebauungskonzeptes umfassen auch Flächen im Eigentum der Gemeinde Biblis.

Zwischen dem Wohnbauvorhaben und der Park and Ride Anlage am Bahnhof sollte nach letzter Vorlage des Konzeptes auf gemeindlichem Grundstück ein Gesundheitszentrum entstehen, in dessen baulichem Rahmen neben Arztpraxen auch weitere Angebote des Gesundheitswesens wie Heilpraktiker-Praxen oder Räume für Physiotherapie hätten angesiedelt werden können. Nachdem im Lauf der Planung Gespräche mit möglichen Interessenten stattgefunden haben, wurde deutlich, dass das Interesse der Ärzte an einer Anmietung von Räumen in einem Gesundheitszentrum gering ist. Im Rahmen vertiefender Abstimmungen mit einer ansiedlungsinteressierten Arztpraxis wurden verschiedenste Alternativen zur Errichtung der Praxisräume erörtert und abgestimmt. Bislang konnte noch kein abschließender Standort für eine Arztpraxis festgelegt werden, nachdem ein zunächst stark interessierter Arzt für den Standort abgesagt hatte. Im Rahmen des Allgemeinen Wohngebiets sind jedoch Arztpraxen in allen Bereichen des Plangebiets grundsätzlich zulässig und können bei Interesse eines Arztes entsprechend genutzt werden.

Neben den genannten Nutzungen soll im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auch das Baurecht für eine Erweiterung der bestehenden Park and Ride Anlage geschaffen werden. Hier soll neben einem Angebot für eine wünschenswerte Steigerung der Nachfrage nach entsprechenden Stellplätzen auch eine Verlagerung bestehender Stellplatzangebote von der Südostseite der Bahn in das Plangebiet vorbereitet werden. Die Stellplätze im Ortskernbereich belasten durch das mit ihnen einhergehende Verkehrsaufkommen sensible Bereiche der Ortslage während die Parkplätze im Plangebiet auf leistungsfähigen Straßen anfahrbar sind und somit weniger Konfliktpotential bieten. Die Zahl der bestehenden Stellplätze wird im Plankonzept in etwa verdoppelt. Durch die Herstellung von möglichen Parkdecks kann eine weitere Erhöhung der Stellplatzanzahl erzielt werden, sofern sich im Rahmen noch durchzuführender Erhebungen und Fahrgastbefragungen ein entsprechend höherer Bedarf ergeben sollte.

Durch den Bebauungsplan sollen zum einen ca. 33 Wohnungen durch eine Bauträgergesellschaft sowie zwei weitere wohn- oder gemischt genutzte Gebäude auf bislang un bebauten Grundstücksteilen vorbereitet werden. Im Bereich der Bestandsbebauung wird durch die Festlegung überbaubarer Flächen ebenfalls noch ein Nachverdichtungspotential geschaffen, welches für die Gemeinde aus eigentumsrechtlichen Gründen aber hinsichtlich des Zeitpunkts der baulichen Realisierung kaum steuerbar ist.

Eine Bauträgergesellschaft beabsichtigt die Errichtung von 33 preisgünstigen Einfamilienwohnhäusern in Doppelhäusern und kleinen Hausgruppen. Der Vorhabenträger hat sich auf die Errichtung von preiswerten Einfamilienhäusern in Massivbauweise spezialisiert, die insbesondere durch junge Familien erworben und später bewohnt werden. Im Rahmen des Projektes werden die Gebäude bezugsfertig errichtet und alle erforderlichen Erschließungsanlagen hergestellt. Die Wohnanlage soll zentral mit Wärme versorgt werden. Hierbei sind verschiedene Arten der Wärmeerzeugung vorgesehen, die bedarfsgerecht zu- oder abgeschaltet werden können. Die zentrale Wärmeversorgung wird durch eine Fachfirma im Rahmen eines Contracting-Vertrags betreut und betrieben. Durch die direkte Anbindung an den Bahnhof und die damit verbundenen Möglichkeiten mit der Bahn nach Frankfurt am Main oder auch Mannheim zu gelangen, bietet sich der Bereich „Nördlich am Rübgarten“ als Wohnort vor allem auch für Berufspendler an.

Im Plangebiet werden neben den bereits beschriebenen Nutzungen auch private Grünflächen festgesetzt, die durch die Anwohner im Bereich des Dillwegs teilweise bereits als Erweiterung ihrer Gartenflächen genutzt werden. Diese teilweise auch als Gemeinschaftsgartenfläche genutzten Bereiche dienen neben der privatgärtnerischen Nutzung auch der Durchgrünung des Plangebiets und sichern eine gewisse ökologische Funktion, insbesondere hinsichtlich des Bodenschutzes aber auch von Lebensräumen für wildlebende Tierarten.

Bisheriges Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis hat in ihrer Sitzung am 11.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Nördlich am Rübgarten“ in der Kerngemeinde Biblis gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis hat in ihrer Sitzung am 23.03.2022 die Änderungen in der Planung zur Kenntnis genommen und entsprechend dem Beschluss vom 11.12.2019 zugestimmt.

Da es im Wesentlichen um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche im Rahmen eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Auch Störfallbetriebe befinden sich weder in der Umgebung des Plangebiets noch sind entsprechende Betriebe im WR zulassungsfähig. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäß § 13a BauGB gegeben.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 07.04.2022 bis einschließlich 06.05.2022, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.03.2022 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Im Rahmen der Offenlage gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.04.2022 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 06.05.2022 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung des Verfahrens sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Planfassung ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes erfordern würden und damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

a) Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangen sind.

b) Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

c) Der Bebauungsplan Nr. 54 „Nördlich Am Rübgarten“ in Biblis, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie den in der Begründung genannten Anlagen, wird hiermit als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom August 2022 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Bebauungsplan durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen:	
Haushaltsjahr:	
Produkt:	
Sachkonto:	
Finanzkonto:	
Bedarf:	
Jährliche Folgekosten:	
Mittel vorhanden (ja/nein)	

Anlage(n):

Satzungsplan_A4

Textliche Festsetzungen

Begründung_Anlage 1_Artenschutzprüfung

Begründung_Anlage 2_Bestandsplan

Begründung_Anlage 3_Erläuterungen Bestandsplan

Begründung_Anlage 4_Schallgutachten

Begründung_Anlage 5_Archäologische Untersuchung

Begründung_Anlage 5-1_Erweiterungsfläche_Archäologische Untersuchung

Begründung_Anlage 5-2_Listen Erweiterungsfläche_Archäologische Untersuchung

Begründung_Anlage 6_Geotechnischer Bericht

Begründung_Anlage 7_Bewertung Externe Ausgleichsfläche

Stellungnahmen_TÖB

Begründung