

NIEDERSCHRIFT

Biblis, den 09.12.2021

BESCHLUSS

des Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschusses

vom Mittwoch, den 08.12.2021 um 19:00 Uhr

1	MV-62/2021 1. Ergänzung	Städtebauliche Entwicklung des Gebietes "Am Werrtor" hier: Konzeptvorstellung
---	----------------------------	--

Für das beauftragte Planungsbüro sprach Herr Villinger. Dieser erläuterte, dass es bei diesem Konzept grundsätzlich um eine Bestandsaufnahme der Situation vor Ort ging und um daraus folgende Entwicklungspotenziale. Das Areal befinde sich nahe am Ortskern und habe Potenzial für eine Nutzung als Wohngebiet. Im Flächennutzungsplan sei in diesem Bereich überwiegend Mischgebiet ausgewiesen, ansonsten ein kleiner Teil Gewerbe, der jedoch nicht umgesetzt bzw. bebaut worden sei. Es sei grundsätzlich möglich, dieses beizubehalten und zu veräußern, es in Wohngebiet umzuwandeln oder das bestehende Mischgebiet entsprechend zu erweitern. Jedoch müsse immer bedacht werden, dass in einem Mischgebiet eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe gegeben sein müsse, und hier immer öfter Konflikte entstünden. Bei einer gewerblichen Nutzung des östlichen Teilgebiets müsse auch die Zuwegung entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausgebaut werden. Bei einer künftigen Nutzung der nördlich gelegenen Flächen als Wohnbaufläche müsse ein dann zu beauftragendes Schallschutzgutachten zeigen, welche Art von Lärmschutz dort gegen den Verkehrslärm angebracht sei.

Die Gemeinde sei nun gefragt, alle Potenziale gegeneinander abzuwiegen und die bestmögliche Entscheidung zu treffen.

Bürgermeister Schein dankte Herrn Villinger für seinen Vortrag und gab die Diskussion frei.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Redermeier, stellte sodann die Frage in den Raum, ob Herr Bürgermeister Scheib die Planungen des Büros Piske mit seinem Sohn, der ebenfalls Mitglied des Ausschusses ist, vorab besprochen und für nicht gut befunden habe und den politischen Gremien diese deshalb erst in der heutigen Sitzung vorgelegt worden seien. Herr Bürgermeister Scheib sowie sein Sohn Urs Scheib bestritten diesen Vorwurf beide vehement. Bürgermeister Scheib wies den Vorsitzenden darauf hin, dass er sich neutral zu verhalten habe.

Der Fraktionsvorsitzende der CDU, Wetzel, lobte die gute Darstellung aller Fakten durch das Büro Piske und fragte, wie die Wertung des dort unstrittig vorhandenen Verkehrslärms erfolge, da dieser grundsätzlich privilegiert sei. Herr Villinger gab zu bedenken, dass erst ein Schallschutzgutachten abgewartet werden müsse, das den Verkehrslärm einordne. Sodann könne man darüber beraten, ob dort aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen zu schaffen seien.

Der Fraktionsvorsitzende der SPD, Vollrath, verkündete, dass seine Fraktion zur Wohnbebauung tendiere. Dennoch müssten eventuell vorhandene Risiken beleuchtet werden, wie etwa die früher in diesem Bereich betriebene Mülldeponie.

GV Scheib erkundigte sich nach dem Sachstand des Vorhandens der Treufina AG, da deren Gelände einen nicht unerheblichen Anteil des Areals ausmachten. Herr Villinger erklärte, dass die derzeitigen Planungen der Treufina nicht genehmigungsfähig seien, da an dieser Stelle im Bebauungsplan ein Mischgebiet ausgewiesen sei und die Treufina eine reine Wohnbebauung vorgesehen habe. Im Mischgebiet ist dies aber so nicht möglich. Außerdem erfragte GV Scheib, ob das Vorhandensein evtl. Altlasten im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans zu prüfen wäre. Dies bejahte Villinger. Gesunde Wohn- und Arbeitsflächen müssten als solche nutzbar und keine dem entgegenstehenden Belastungen dort vorhanden sein. GV Neumann wollte daraufhin wissen, ob je nach künftiger Nutzung verschiedene Bodengutachten notwendig wären und deshalb schon vorher eine Gegenüberstellung der Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Nutzungen von Vorteil wäre. GVV Großmann warf ein, dass man bei allen Überlegungen die dort noch vorhandenen Gewerbebetriebe nicht vergessen dürfe. Ein Mischgebiet wäre für ihn in diesem Areal denkbar. GV Becker warf die Frage ein, ob eine Ausdehnung des im nördlichen Bereich bereits vorhandenen Gewerbegebiets bis zur B44 grundsätzlich möglich sei. Herr Villinger meinte, dass dies denkbar wäre. Jedoch müsse unbedingt an den dann notwendigen Straßenausbau gedacht werden, dessen

Kostenaufwand nicht durch den Verkauf der geschaffenen Gewerbeflächen gedeckt werden könne.