

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-129/2019

Biblis den 26.11.2019

Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 600-20/di

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	04.12.2019	5	nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	04.12.2019	2	öffentlich
Gemeindevertretung	11.12.2019	7	öffentlich

Titel

Bauleitplanung in der Gemeinde Biblis - Bebauungsplan Biblis Nr. 54 "Nördlich Am Rübgarten"

- hier:**
- a.) **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 54 "Nördlich am Rübgarten" in der Kerngemeinde Biblis gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.**
 - b.) **Beschlussfassung des Bebauungsplans Nr. 54 "Nördlich Am Rübgarten" als Entwurf zur Durchführung der förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 4 Abs. 2 BauGB.**

Beschlussentwurf:

- a.) **Zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung im Bereich "Nördlich Am Rübgarten" wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 "Nördlich Am Rübgarten" in der Kerngemeinde Biblis gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.**
- b.) **Der Bebauungsplan "Nördlich Am Rübgarten" in der Kerngemeinde Biblis wird als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis wird beauftragt, die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes auszuarbeiten bzw. auszuarbeiten zu lassen und das Bauleitplanverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchzuführen.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis wird beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu unterrichten und um Stellungnahme zur Planung zu bitten.**

**Alle im Rahmen der Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Einwendungen und sonstigen Äußerungen sind zu prüfen und mit fachlicher Beurteilung zur Beratung sowie Behandlung und Beschlussfassung vorzulegen.
Dieser Beschluss ist zu gegebener Zeit mit Angabe des Ortes und der Dauer der Auslegung ortsüblich bekannt zu machen.**

Sach- und Rechtslage:

Anlass der Planung und Verfahrenswahl

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 soll nach aktueller Vorstellung der Gemeinde auf gemeindlichem Grundstück ein Gesundheitszentrum entstehen, in dessen baulichem Rahmen neben Arztpraxen auch weitere Angebote des Gesundheitswesens wie Heilpraktiker-Praxen oder Räume für Physiotherapie angesiedelt werden können. Nachdem den genauen Umfang dieser Nutzungen noch nicht geklärt ist, soll durch Festsetzung eines Mischgebiets eine gewisse Nutzungsflexibilität gesichert 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 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. 30 Wohnungen auf bislang unbebauten Grundstücksteilen vorbereitet werden und zum anderen ein Baubereich für das Gesundheitszentrum entstehen. Im Bereich der Bestandsbebauung wird durch die Festlegung überbaubarer Flächen ebenfalls noch ein Nachverdichtungspotential geschaffen, welches für die Gemeinde aus eigentumsrechtlichen Gründen aber hinsichtlich der Realisierung kaum steuerbar ist.



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich) vom 01.07.2018, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Download am 10.10.2019

Die Bauträgergesellschaft "Traumhaus AG" aus Wiesbaden beabsichtigt die Errichtung von 28 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 eines 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 bereits als Erweiterung ihrer Gartenflächen genutzt werden. Diese teilweise als Gemeinschaftsgartenfläche genutzten Bereiche dienen auch der Durchgrünung des Plangebiets und sichern eine gewisse ökologische Funktion, insbesondere hinsichtlich des Bodenschutzes aber auch von Lebensräumen für wilde Tierarten.

Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers für die Doppel- und Reihenhäuser mit Eintragung der ergänzenden Nachverdichtungsoptionen des Plangebiets ist der Darstellung im Anhang (Bebauungskonzept „Nördlich am Rübgarten“) zu entnehmen.

Es ist vorgesehen, auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes sowie des beigefügten Entwurfs des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen eine vollständige Entwurfsplanung einschließlich der erforderlichen Fachbeiträge zum Artenschutz und zum Schallschutz sowie der umfassenden Begründung ausarbeiten zu lassen und das Bauleitplanverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchzuführen. Dabei sollen insbesondere auch die Belange des Arten- und Schallschutzes sowie der Bodenbeschaffenheit durch entsprechende Untersuchungen vertiefend geprüft und je nach Erfordernis in der Planung berücksichtigt werden. Die entsprechenden Gutachten befinden sich derzeit bereits in der Bearbeitung (Schall- und Artenschutz) bzw. Vorbereitung (Bodenschutz).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Nördlich Am Rübgarten“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Geltungsbereichs mit dem Ziel der Bereitstellung von Wohnraum sowie gemischt genutzter Bauflächen einschließlich der Option für ein Gesundheitszentrum geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Die Belange der Umwelt sind dennoch in einem dem Planinhalt und Planumfang angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad zu erfassen und zu beschreiben. Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes ist die Vollzugsfähigkeit der Planung durch einen Fachbeitrag nachzuweisen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsbereich anschließen. 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 (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie Infrastruktureinrichtungen des Gesundheitswesens, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben. Sofern entgegen der Einschätzung der Gemeinde Teile des Plangebiets seitens der zuständigen Behörden als Außenbereich eingeschätzt werden sollten, ist das Verfahren nach § 13a BauGB dennoch unter Verweis auf § 13b BauGB zulässig.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

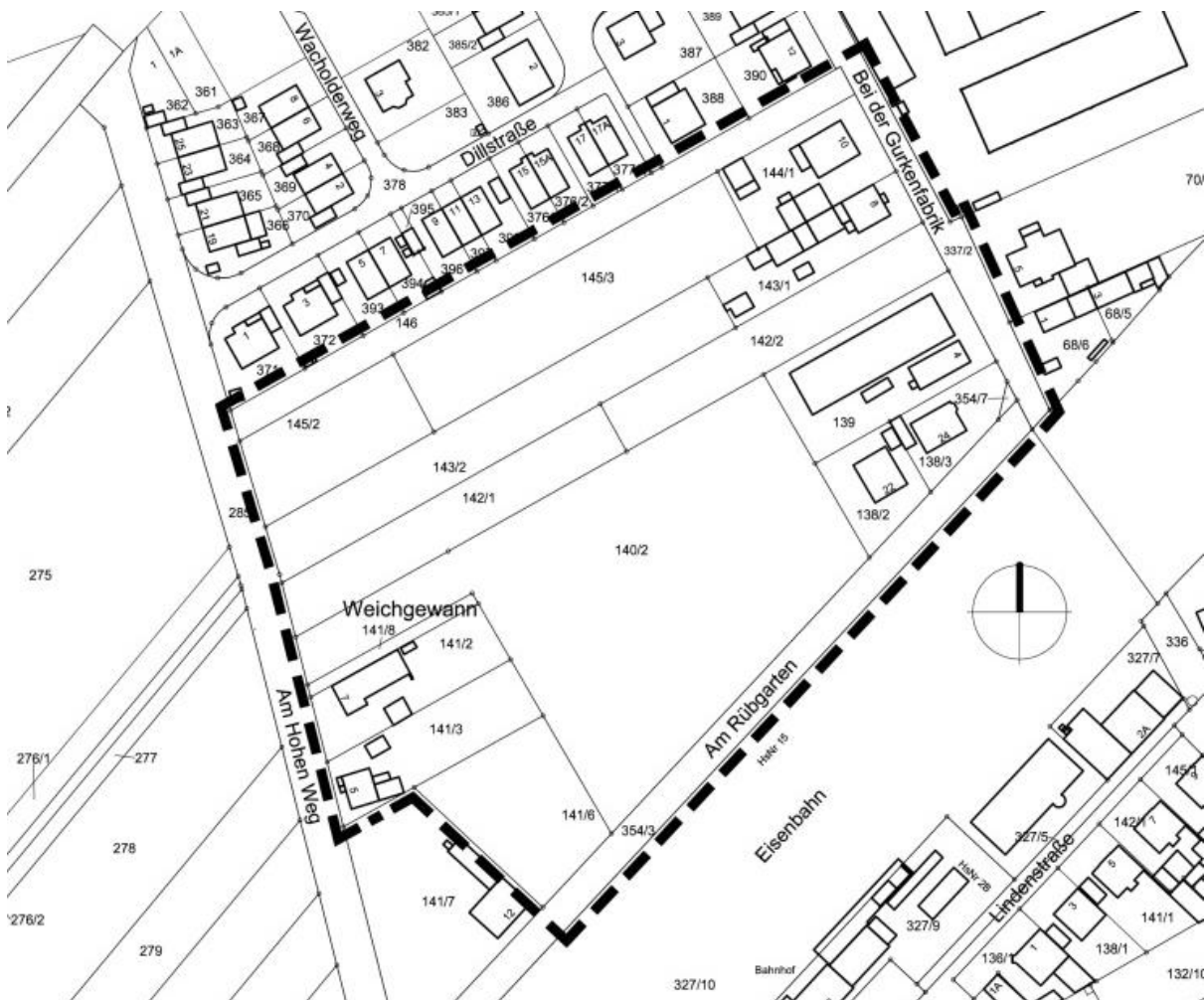


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 "Nördlich Am Rübgarten" in der Kerngemeinde Biblis (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Nördlich am Rübgarten“ liegt am nordwestlichen Ortsrand der Kerngemeinde Biblis zwischen der Landstraße 3261 im Norden und der Eisenbahnstrecke Mannheim - Frankfurt im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke in der Flur 3 der Gemarkung Biblis: Flurstücke Nr. 138/2, Nr. 138/3, Nr. 139, Nr. 140/2, Nr. 141/2, Nr. 141/3, Nr. 141/6, Nr. 141/8, Nr. 142/1, Nr. 142/2, Nr. 143/1, Nr. 143/2, Nr. 144/1, Nr. 145/2, Nr. 145/3, Nr. 146, Nr. 337/2 (teilweise), Nr. 354/3 (teilweise) und Nr. 354/7 (teilweise):

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,40 ha.

Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Plangebiet ist in der Abbildung des Regionalplan Südhessen 2010 jedoch zu großen Teilen vom Planzeichen „Haltepunkt“ überdeckt. Ob die hierdurch verdeckten Bestandsgebäude eine entsprechende Signatur als Siedlungsfläche Bestand tragen, ist im Maßstab des Regionalplans (1:100.000) nicht erkennbar.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich), Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Januar 2011

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Biblis ist der Bereich des Plangebietes als „gemischte Baufläche“ -Planung dargestellt. Die vorliegende Planung kann somit für die als Mischgebiet festgesetzten Flächen sowie für die Park-and-Ride-Flächen als unmittelbar aus der Darstellung des FNP entwickelt gelten.

Das geplante Wohngebiet entspricht augenscheinlich zunächst nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, jedoch sind in einem Mischgebiet auch Wohnnutzungen zulässig, so dass die Planung gemäß Kommentierung zum BauGB als „noch entwickelt“ gelten kann.

Die Frage des „entwickelt seins“ ist für die vorliegende Planung jedoch im angewendeten beschleunigten Verfahren nicht wesentlich. Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Damit ist eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes hier nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biblis (unmaßstäblich),
Bildquelle: Gemeindeverwaltung Biblis, August 2012

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“
(StAnz. 21/1999 S. 1659).

Das Vorhaben liegt für den aus Gemeindesicht kaum zu erwartenden Fall eines Deichbruchs der Rheindeiche im
überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.