

**GEMEINDE BIBLIS**

**STÄDTEBAULICHE  
ENTWICKLUNG  
„AM WERRTOR“**

**RAHMENBEDINGUNGEN UND  
ERSTE EMPFEHLUNGEN**

**NOVEMBER 2021**

## Inhalt

<b>1. Anlass der planerischen Überlegungen.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Vorgaben übergeordneter Planungen .....</b>	<b>6</b>
3.1. Regionalplan Südhessen.....	6
3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar .....	7
3.3. Flächennutzungsplan.....	7
<b>4. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....</b>	<b>8</b>
4.1. Vorhandene Nutzungen.....	8
4.2. Vorhandene verkehrliche Erschließung .....	9
4.3. Immissionsschutz .....	11
<b>5. Städtebauliche Entwicklungstendenzen .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Flächen mit städtebaulichem Steuerungsbedarf .....</b>	<b>13</b>
6.1. Kleinteilig bebaute Flächen im Nordwesten des Planungsgebiets.....	13
6.2. Bisherige Gewerbeflächen im Zentrum des Planungsgebiets .....	13
6.3. Noch nicht entwickelte Gewerbeflächen nördlich der Straße „Am Werrtor“ .....	14
6.4. Bislang dominierend gewerblich genutzte Bauflächen im Osten des Planungsgebiets .....	16
<b>7. Zusammenfassung .....</b>	<b>17</b>

## 1. Anlass der planerischen Überlegungen

In der Gemeinde Biblis sind für die Bebauung entlang der Straße „Am Werrtor“, gelegen südlich der Bundesstraße B 44, städtebauliche Entwicklungen in Form von Umnutzungen bislang gewerblich genutzter Grundstücke in andere Nutzungen zu erwarten. Ursache dafür ist, dass verschiedene in diesem Bereich ansässige Gewerbebetriebe zwischenzeitlich ihre Betriebstätigkeit eingestellt haben oder beabsichtigen, diese zumindest räumlich deutlich einzuschränken.

Grundsätzlich ist für die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich der rechtsgültige Bebauungsplan „Am Werrtor“ aus dem Jahr 2005 maßgebend. Dieser setzt für weite Teile der Bauflächen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO fest. Damit ist eine verstärkte wohnbauliche Entwicklung in den bislang noch weitgehend gewerblich geprägten Teilflächen des Gebiets planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Zumindest Einzelbauvorhaben, die auf bislang gewerblich genutzten Grundstücken die Errichtung eines Wohngebäudes vorsehen, sind - vorbehaltlich einer näheren Prüfung - auf Grundlage des gültigen Planungsrechts baurechtlich genehmigungsfähig.

Zusätzlich zur Thematik einer Umnutzung bislang bereits baulich genutzter Flächen lässt der Bebauungsplan „Am Werrtor“ nördlich des nördlichen Astes der Straße „Am Werrtor“ auch die Erschließung weiterer Bauflächen auf ca. 1,0 ha vor. Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt dort ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

Einschränkend auf die mögliche bauliche Entwicklung im Bereich „Am Werrtor“ wirkt sich der Umstand aus, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Straßen zwar vorhanden, jedoch nicht endgültig ausgebaut sind.

Vor dem Hintergrund der absehbaren städtebaulichen Entwicklungen im Bereich „Am Werrtor“ stellt sich die Frage, ob der bislang rechtsgültige Bebauungsplan sich noch als geeignetes Instrument zur Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung darstellt.

Zur Beleuchtung dieser Fragestellung ist auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Entwicklung der Fläche einzugehen.

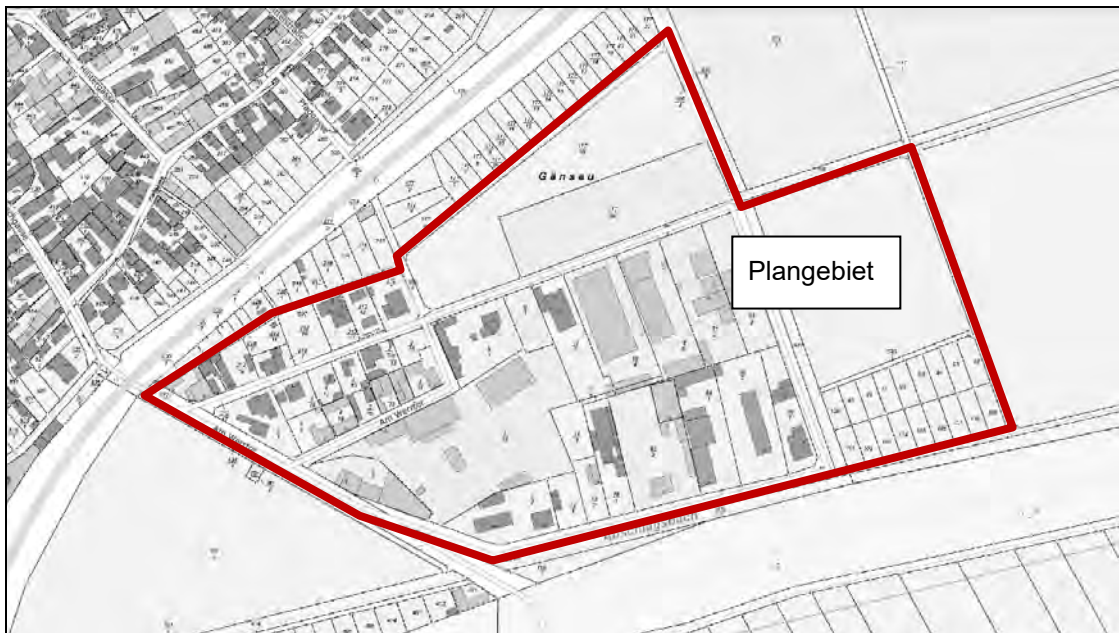
## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Biblis und umfasst die Bebauung entlang der Straße „Am Werrtor“. Das Planungsgebiet wird begrenzt

- Im Nordwesten durch die Bundesstraße B 44 bzw. die daran anschließende Ortslage von Biblis
- Im Nordosten durch eine Waldfläche
- Im Süden durch die Weschnitz
- Im Südwesten durch den südwestliche Ast der Straße „Am Werrtor“ bzw. die daran anschließenden Kleingartenflächen

Die Größe der zu betrachtenden Fläche beträgt insgesamt ca. 9 ha.

Gemeinde Biblis, Städtebauliche Entwicklung „Am Werrtor“ – Rahmenbedingungen und erste Empfehlungen  
29.11.2021

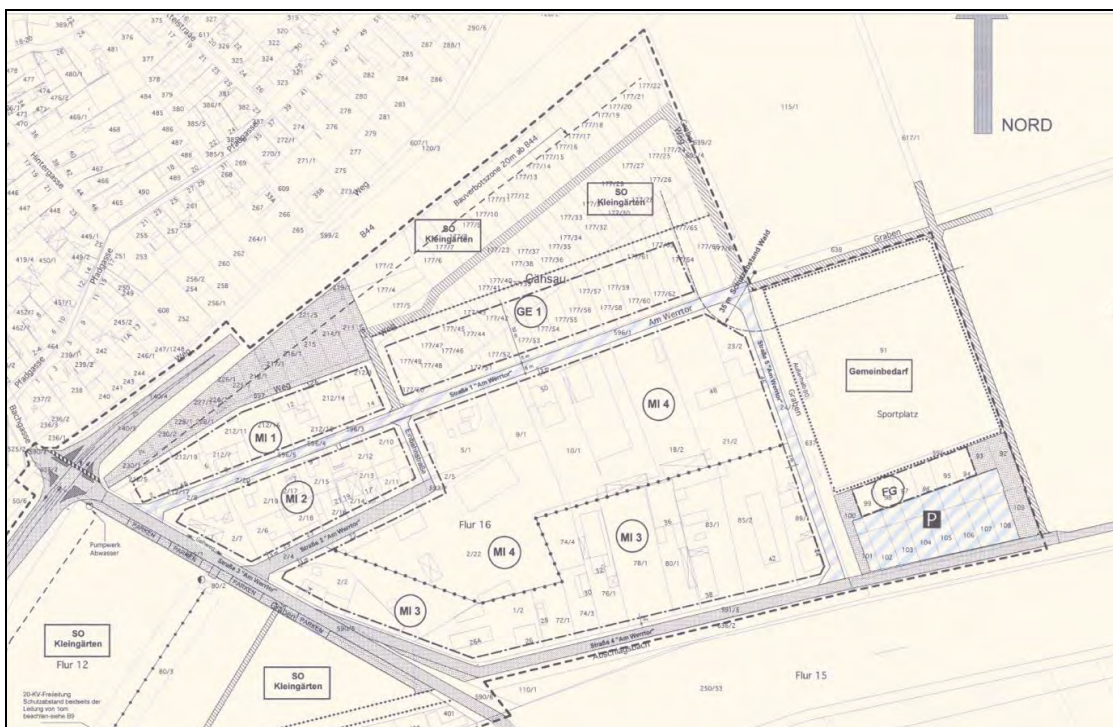


Abgrenzung der zu betrachtenden Fläche

(ohne Maßstab)

**Bisheriges Baurecht**

Für die städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet ist der rechtsgültige Bebauungsplan „Am Werrtor“ aus dem Jahr 2005 maßgebend.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Am Werrtor“ aus dem Jahr 2005 (Ausschnitt)

Dieser Bebauungsplan setzt für weite Teile der Bauflächen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO fest. Einschränkende Festsetzungen zu den zulässigen

Nutzungen sind nicht getroffen. Damit gilt der Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO:

*Zulässig sind*

1. *Wohngebäude,*
2. *Geschäfts- und Bürogebäude,*
3. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
4. *sonstige Gewerbebetriebe,*
5. *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
6. *Gartenbaubetriebe,*
7. *Tankstellen,*
8. *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*

*Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.*

Als Maß der baulichen Nutzung sind für die kleinteilig bebauten Flächen im Nordwesten des Geltungsbereichs sowie entlang des südlichen Astes der Straße „Am Werrtor“ (Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Für die bislang gewerblich dominierten Flächen im Zentrum des Planungsgebiets (Mischgebiet MI 4) gelten eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 bei maximal drei Vollgeschossen. Im gesamten Mischgebiet gilt zudem die offene Bauweise.

Für einen Teil nördlich des nördlichen Astes der Straße „Am Werrtor“ ist auch ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Auch hier sind keine einschränkenden Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen getroffen. Damit gilt der Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO:

*Zulässig sind*

1. *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
2. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
3. *Tankstellen,*
4. *Anlagen für sportliche Zwecke.*

*Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
2. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
3. *Vergnügungsstätten.*

Als Maß der baulichen Nutzung sind für die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Es gilt zudem die offene Bauweise.

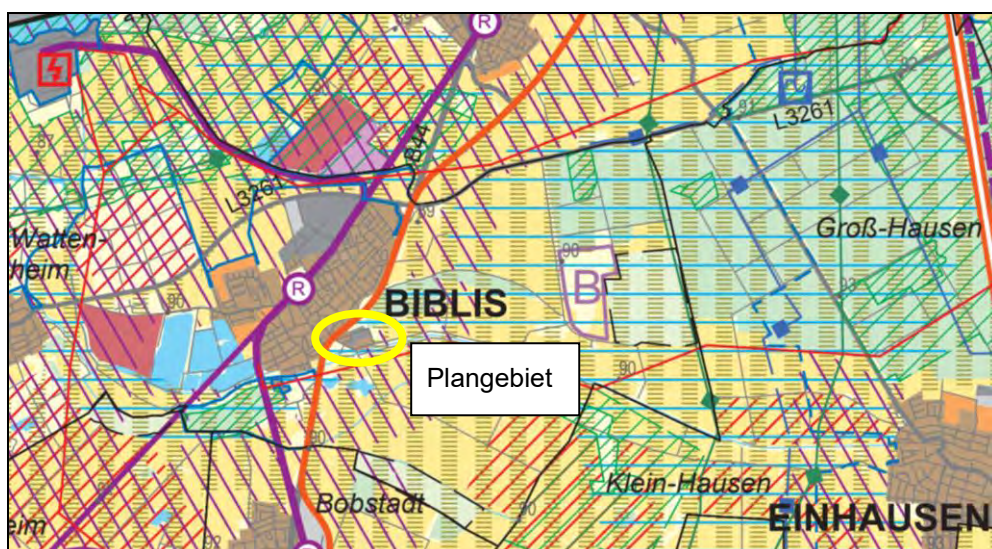
Im Übrigen sind noch Kleingartenflächen und eine Gemeinbedarfsfläche „Sportplatz“ festgesetzt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Am Werrtor“ ist nur in Teilen umgesetzt. Während die Mischgebietsflächen weitgehend bebaut sind, wurden die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen bislang nicht entwickelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßen sind zwar vorhanden, jedoch nicht endgültig ausgebaut.

### 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

#### 3.1. Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010 vom 17. Oktober 2011 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung im Bestand sowie Vorranggebiet Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt.



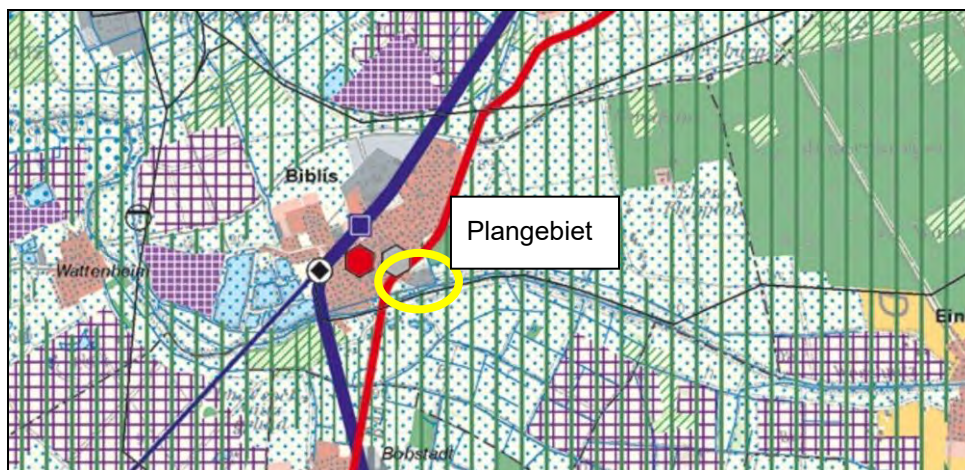
Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen

Gemäß Ziel 3.4.1-3 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Gemäß Ziel 3.4.2-5 hat in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

### 3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Er bildet allerdings die inhaltliche Grundlage für die Aufstellung des Regionalplans Südhessen; der Planinhalt ist im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet zu einem kleinen Teil als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand und im Übrigen als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

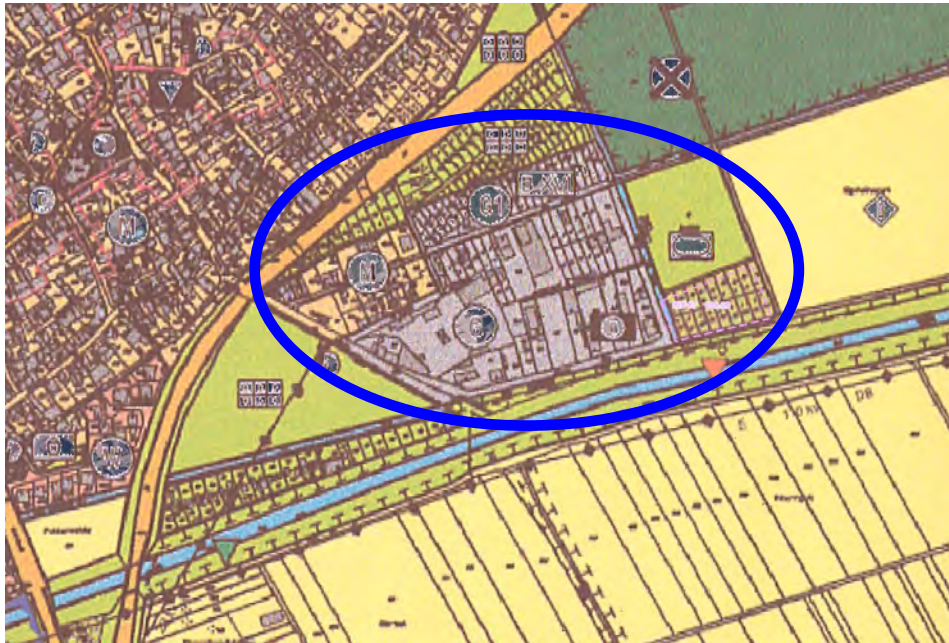


Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

### 3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biblis aus dem Jahr 2006 stellt das Planungsgebiet im Bereich der kleinstrukturierten Bebauung im nordwestlichen Teil des Planungsgebiets als gemischte Baufläche dar. Die sonstigen Bauflächen sind als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Übrigen ist der Bereich des (ehemaligen) Sportplatzes als „Grünfläche Sportplatz“ dargestellt.

Die FNP-Darstellung stimmt somit nicht mit den Festsetzung des bereits seit Mai 2005 rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Werrtor“ überein, welcher eine deutlich abweichende Grenzziehung zwischen gemischten und gewerblichen Bauflächen festsetzt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2006

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans, die am 23.11.2019 veröffentlicht wurde, erfolgte eine Umwandlung der Kleingartenflächen südlich des (ehemaligen) Sportplatzes von „Grünfläche Sportplatz“ in Flächen für die Abfallbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof, Erdlager, Kompostplatz“.

#### 4. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

##### 4.1. Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet zeigt sich derzeit in Hinblick auf die Nutzungen uneinheitlich:

- Im Nordwesten besteht nördlich der Straße „Am Werrtor“ eine kleinteilige Bebauung, die überwiegend durch eine Wohnnutzung dominiert ist. Jedoch besteht dort auch ein Gewerbebetrieb (Rohrleitungsbau), der im Sinne der Baunutzungsverordnung als „nicht wesentlich störend“ einzustufen ist und damit in einem Mischgebiet zulässig ist.
- Die Bebauung im Nordwesten südlich der Straße „Am Werrtor“ hat sich aus kleinbäuerlichen Baustrukturen entwickelt. Straßenseitig dominiert eine Wohnbebauung, überwiegend in Gebäuden jüngerer Bauzeit. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind noch Scheunen vorhanden, die jedoch alle nicht mehr landwirtschaftlich, sondern als Abstellflächen oder für kleingewerbliche Nutzungen genutzt werden.
- Im Osten des Gebiets dominiert bislang eine klassische gewerbliche Nutzung durch einen Fensterbaubetrieb und verschiedene Baufirmen. Diese Betriebe haben jedoch bzw. beabsichtigen eine Teilaufgabe ihrer gewerblichen Nutzungen.



- Im südlichen Teil des Gebiets ist der gemeindliche Bauhof mit Wertstoffsammelstelle angesiedelt. Zudem bestehen dort ein Anwesen mit privater Pferdehaltung sowie mehrere Wohngebäude.
- Im Zentrum des Gebiets besteht eine große zusammenhängende früher gewerblich genutzte Fläche, die nur noch als Lagerplatz zwischengenutzt wird.

#### **4.2. Vorhandene verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird aktuell über die Straße „Am Werrtor“, die im Nordwesten des Planungsgebiets von der Bundesstraße B 44 abzweigt, erschlossen. Die Straße ist über ihren gesamten Verlauf nur provisorisch ausgebaut. Der bestehende Ausbau genügt baurechtlich einer „gesicherten Erschließung“, lässt jedoch städtebaulich entlang des östlichen, südlichen und westlichen Astes sowie beim kurzen Ringschluss einen weitergehenden Handlungsbedarf im Sinne einer abschließenden erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen erkennen. Der nördliche Ast ist im Bereich der bestehenden Wohngebäude in Teilen ausgebaut, jedoch nicht über die gesamte Breite.



Gegenwärtiger Straßenausbau im nördlichen Ast der Straße „Am Werrtor“



Gegenwärtiger Straßenausbau im südlichen Ast der Straße „Am Werrtor“

Die Rahmenbedingungen für einen möglichen Straßenausbau sind insbesondere durch die gegebenen Grundstücksverhältnisse bestimmt. Die Straßenflurstücke weisen folgende Breiten auf:

- Nördlicher Ast: 6 m
- Westlicher Ast: 8 m
- Südlicher Ast: 8,50 m
- Östlicher Ast: 10 m
- Ringschluss im Nordwesten: 8 m

Bei 6 m Grundstücksbreite ist nur ein Ausbau der Straße als Mischverkehrsfläche ohne gesonderte Gehwege denkbar. Eine Straße mit insgesamt 6,0 m Breite ist als Erschließungsstraße für eine Wohnbebauung noch ausreichend, jedoch als Zufahrt zu einem Gewerbegebiet oder für gewerbliche Nutzungen in einem Mischgebiet unzureichend. Erforderlich ist eine Mindestbreite von 8 m, damit neben einer 6,00 oder 6,50 m breiten Fahrbahn (die für eine Begegnung LKW/LKW erforderlich sind) auch noch ein Gehweg angeordnet werden kann. An sich erforderlich wären auch noch Flächen für Parkplätze.

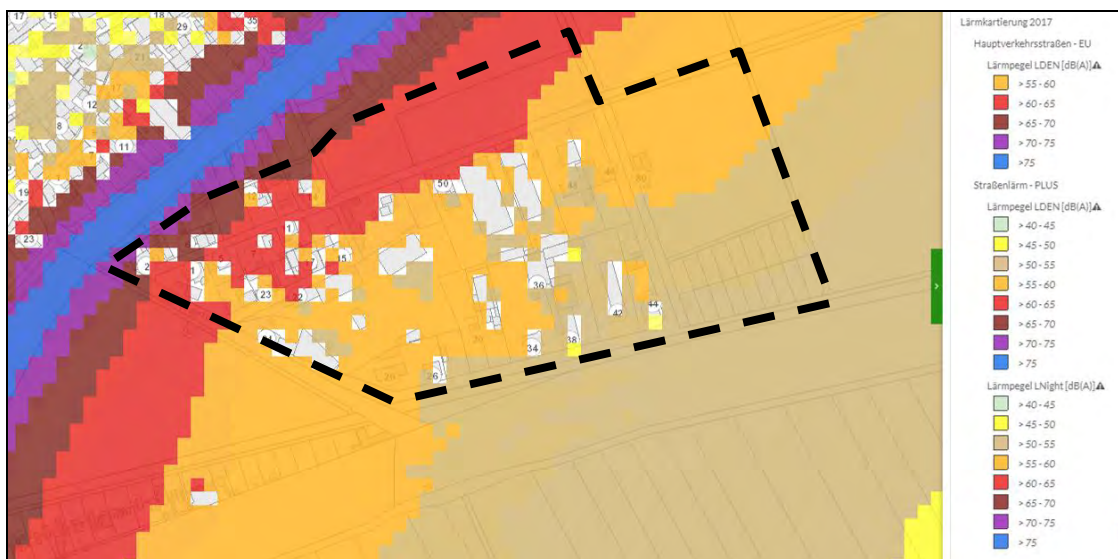
Während im östlichen Teil des nördlichen Astes eine Verbreiterung der Straße auf Kosten der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen denkbar ist, scheidet eine Straßenverbreiterung entlang der sonstigen Straßenabschnitte aufgrund der vorhandenen Bebauung aus.

#### 4.3. Immissionsschutz

Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung der Bestandssituation sind die Belastungen durch Straßenverkehrslärm und durch Gewerbelärm getrennt zu betrachten.

##### Verkehrslärm

Aus der „Lärmviewer“ des Landes Hessen ergibt sich in Bezug auf den Straßenverkehrslärm eine Belastung in einer Größenordnung von 55 - 65 dB(A), je nach Entfernung zur B 44. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ betragen am Tag 55 dB(A) und die für Mischgebiete 60 dB(A). Auch wenn die angegebenen Lärmwerte aufgrund unterschiedlicher Berechnungsmethoden nicht unmittelbar vergleichbar sind, zeigt sich, dass bei einer wohnbaulichen Nutzung des Areals aller Voraussicht nach Schallschutzmaßnahmen entweder entlang der B 44 oder an den Gebäuden erforderlich werden. Die Karte zeigt jedoch auch, dass die stärkste Betroffenheit in den Bereichen vorliegt, die bereits heute vorrangig wohnbaulich genutzt werden.



Ausschnitt aus dem Lärmviewer Hessen

##### Gewerbelärm

In Hinblick auf den Gewerbelärm ist maßgebend, dass für die Beurteilung der zulässigen Immissionen die planungsrechtliche Lage des Immissionsorts, also des Gebäudes, auf das der Lärm einwirkt, maßgebend ist. Gemäß gültigem Bebauungsplan kommt den bestehenden Wohngebäuden eine Schutzwürdigkeit als Mischgebiet mit einem maximalen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zu. Schwierig einzuhalten ist insbesondere der Nachtwert.

Bei den bestehenden Betrieben kann jedoch – vorbehaltlich einer näheren Prüfung – davon ausgegangen werden, dass keine relevante nächtliche Betriebstätigkeit besteht.

## 5. Städtebauliche Entwicklungstendenzen

Im Bereich der als Mischgebiet festgesetzten Flächen zeichnet sich ein grundlegender Strukturwandel ab. Der überwiegende Teil der früher ansässigen Gewerbebetriebe hat die Betriebstätigkeit eingestellt bzw. erheblich reduziert.

Eine Nachnutzung durch neue qualifizierte Gewerbebetriebe ist angesichts der gegebenen Erschließungssituation, der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und der erheblichen Wohnbaulandnachfrage in Biblis nicht zu erwarten.

Statt dessen zeichnen sich folgende Entwicklungsperspektiven ab:

- Kurzfristige Zwischennutzung aufgegebener Gewerbeflächen durch Kleingewerbe oder als Lager- und Abstellflächen. Dieser Strukturwandel ist im Gebiet bereits deutlich erkennbar und führt zu einer städtebaulichen Entwertung der Flächen.
- Ausschöpfung der bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten durch Planungen zur Errichtung von Wohngebäuden auf früher gewerblich genutzten Grundstücken. Auch dieser Strukturwandel zeichnet sich – auch wenn noch keine Umsetzung erfolgt ist - konkret ab, da bereits Bauabsichten und Bauanträge für ergänzende Wohngebäude im östlichen Teil des Planungsgebiets bekannt sind.

Mit jeder ergänzenden Wohnbebauung sinkt die Eignung der Fläche für werthaltige gewerbliche Nutzungen, da – ungeachtet der öffentlich-rechtlichen immissionsschutzrechtlichen Einstufung des Gebiets als Mischgebiet – verstärkte Anforderungen an die Wohnruhe absehbar sind. Zugleich wird sich der Druck auf die Gemeinde, die öffentlichen Erschließungsanlagen verkehrsgerecht auszubauen, erhöhen.

- Großflächige Überplanungen zusammenhängender Flächen durch Investoren mit der Zielrichtung Wohnen. Auch diese Entwicklungsperspektive ist zwischenzeitlich konkretisiert durch die Bebauungsabsichten für die zentralen Flächen des Planungsgebiets mit einer verdichteten Mehrfamilien- bzw. Reihenhausbebauung.

Eine Zwischennutzung aufgegebener Gewerbeflächen durch Kleingewerbe oder als Lager- und Abstellflächen ist im Rahmen des gültigen Bebauungsplans ebenso zulässig wie eine Errichtung einzelner Wohngebäuden auf früher gewerblich genutzten Grundstücken. Die Grenze der Zulässigkeit ist dann erreicht, wenn sich eine gezielte Veränderung des Gebietscharakters von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet ergibt. Daher ist eine großflächige Überplanungen zusammenhängender Flächen durch Investoren mit der Zielrichtung Wohnen auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts nicht umsetzbar.

Es zeichnet sich somit ab, dass die absehbare städtebauliche Entwicklung des Areals in Hinblick auf die städtebauliche Qualität, die immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation und die Erschließungserfordernisse städtebauliche und wirtschaftliche Risiken für die Gemeinde erkennen lässt.

Weiterhin sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten der bislang noch nicht erschlossenen, planungsrechtlich jedoch abgesicherten Gewerbeflächen nördlich der Straße „Am Werrtor“ absehbar.

Es stellt sich daher die Frage, ob und in welche Richtung eine kommunale Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung angezeigt ist.

## 6. Flächen mit städtebaulichem Steuerungsbedarf

### 6.1. Kleinteilig bebaute Flächen im Nordwesten des Planungsgebiets

Für die Flächen nördlich der Straße „Am Werrtor“ sollte die Festsetzung als Mischgebiet beibehalten werden, da sich ansonsten verstärkte Schallschutzanforderungen gegenüber der Bundesstraße B 44 ergeben würden. Zudem befindet sich im Gebiet noch ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, der auf die Festsetzung als Mischgebiet angewiesen ist.

Südlich der Straße „Am Werrtor“ wäre in Verbindung mit einem tatsächlichen Ausbau der Ringstraße eine Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet denkbar. Die bestehende rückwärtige Bebauung könnte dann eigenständig erschlossen und durch eine Neubebauung ersetzt werden.

### 6.2. Bisherige Gewerbeflächen im Zentrum des Planungsgebiets

Für die bisherigen Gewerbeflächen im Zentrum des Planungsgebiets wird seitens des Eigentümers bzw. mehrerer Projektentwickler eine Neubebauung mit Wohngebäuden geplant. Angesichts der Masse der vorgesehenen Bebauung widerspricht diese Nutzungsabsicht dem festgesetzten Mischgebiet, auch wenn in der Nachbarschaft noch gewerbliche Nutzungen vorhandenen sind.



Bebauungskonzeption eines Projektentwicklers (exemplarisch)

Die vorgesehene Umnutzung kann grundsätzlich unter bestimmten Bedingungen positiv begleitet werden:

- Zur angrenzenden Pferdehaltung ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Insbesondere sollten Verkehrs- und Stellplatzflächen als Puffer genutzt werden. Denkbar wäre zudem auch eine Garagenzeile als Abschirmung.
- Der gemeindliche Bauhof darf in seiner Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt werden. Dies bedarf der näheren Untersuchung, wobei angesichts der Entfernung und der abschirmenden Anordnung der Gebäude auf dem gemeindlichen Bauhof möglicherweise keine relevante Konfliktsituation besteht. Maßnahmen zur Schaffung eines Puffers zur Pferdehaltung wirken zudem auch diesbezüglich konfliktmindernd.
- Im Norden hängt es von der Ausgestaltung der noch nicht entwickelten Gewerbeflächen nördlich der Straße „Am Werrtor“ ab, ob hier eine wohnbauliche Entwicklung verträglich ist. Sollte die Festsetzung eines Mischgebiets erforderlich sein, muss durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass bereits auf Gebäudeebene eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe realisiert werden muss.
- Analog gilt dies auch in Bezug auf die nordöstlich angrenzende Bebauung. Wenn dort die Option für eine gewerbliche Nutzung in größerem Umfang offen bleiben soll, muss innerhalb der Entwicklungsfläche mit einer gemischten Nutzung oder der Ausgestaltung eines Pufferstreifens reagiert werden
- Richtung Westen hängt die Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit der Umgebungsnutzung mit den Planungsabsichten für die angrenzende Fläche ab. Hier bestehen derzeit noch Unklarheiten.

### 6.3. **Noch nicht entwickelte Gewerbeflächen nördlich der Straße „Am Werrtor“**

Für die bislang noch nicht entwickelte Gewerbeflächen nördlich der Straße „Am Werrtor“ sind mehrere Entwicklungsvarianten denkbar:

- **Verkauf der Flächen an Gewerbebetriebe**

Vorteile:

- keine planungsrechtlichen Handlungserfordernisse
- kurzfristig generierbarer Erlös durch Grundstücksverkäufe
- keine Schallschutzerfordernisse Richtung Bundesstraße B 44

Nachteile:

- Ohne Straßenausbau ist die Fläche für qualifizierte Gewerbebetriebe uninteressant

- Es wird ein Ausbau der Straße „Am Werrtor“ (östlicher, südlicher und westlicher Ast) erforderlich. Der nördliche Ast ist im Abschnitt der kleinteiligen Bebauung als Zufahrt zu neu erschlossenen Gewerbeflächen ungeeignet.
- Der absehbare Erlös aus den Grundstücksverkäufen ist in keiner Weise ausreichend, die Erschließungskosten zu decken.
- Es sind Nutzungskonflikte mit einer verstärkten wohnbaulichen Nutzung südlich des Geländes absehbar. Die wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeit südlich der Straße „Am Werrtor“ müsste daher auf Kosten bestehender Baurechte eingeschränkt werden.

→ Diese Variante sollte nicht weiter verfolgt werden.

- **Überplanung der Flächen, Umwandlung in ein Mischgebiet**

Vorteile:

- erhöhter Erlös durch Grundstücksverkäufe
- gegenüber einer Wohnbebauung geringere Schallschutzerfordernisse Richtung Bundesstraße B 44
- geringere Konflikte mit einer verstärkten wohnbaulichen Nutzung südlich des Geländes

Nachteile:

- Der Bebauungsplan muss geändert werden
- Ohne einen Straßenausbau ist die Fläche für qualifizierte Gewerbebetriebe uninteressant
- Es wird ein Ausbau der Straße „Am Werrtor“ (östlicher, südlicher und westlicher Ast) erforderlich. Der nördliche Ast ist im Abschnitt der kleinteiligen Bebauung als Zufahrt zu neu erschlossenen Mischgebietsflächen ungeeignet.
- Der absehbare Erlös aus den Grundstücksverkäufen reicht absehbar nicht aus, die Erschließungskosten zu decken.
- Es ist absehbar, dass sich eine Nachfrage vorrangig nach Wohnbaugrundstücken ergibt. Damit ergibt sich die Gefahr eines Etikettenschwindels.

→ Auch diese Variante sollte nicht weiter verfolgt werden.

- **Überplanung der Flächen, Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet**

Vorteile:

- Beitrag zur Deckung der erheblichen Wohnbaulandnachfrage in Biblis
- Deutlich erhöhter Erlös durch Grundstücksverkäufe
- Der absehbare Erlös aus den Grundstücksverkäufen reicht absehbar aus, die Erschließungskosten sowie die Kosten eines Lärmschutzes an der Bundesstraße B 44 zu decken
- geringere Konflikte mit einer verstärkten wohnbaulichen Nutzung südlich des Geländes

Nachteile:

- Der Bebauungsplan muss geändert werden.
- Die innere Erschließung sollte überdacht werden (Ausweitung der Baufläche mit zusätzlicher Ringstraße oder Stichstraßen zugunsten kleinteilig bebaubarer Grundstücke)
- Es entfallen mehrere Kleingärten. Diese können jedoch auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes ersetzt werden.
- Es ergeben sich Schallschutzerfordernisse Richtung Bundesstraße B 44. Es wird voraussichtlich eine Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwall erforderlich.
- Es wird ein Ausbau der Straße „Am Werrtor“ erforderlich. Es genügt ein Ausbau des nördlichen Teilabschnitts.
- Es wird eine zusätzliche innerer Erschließung der Flächen erforderlich.
- Es ergeben sich höhere Konflikte mit einer möglicherweise verbleibenden gewerblichen Nutzung südlich des Geländes

➔ Eine Umsetzung dieser Variante sollte näher geprüft werden.

#### **6.4. Bislang dominierend gewerblich genutzte Bauflächen im Osten des Planungsgebiets**

Für die bislang dominierend gewerblich genutzten Bauflächen im Osten des Planungsgebiets ergeben sich mit dem gemeindlichen Bauhof und dem Wertstoffhof zwei Nutzungen, an deren uneingeschränkter Nutzungsmöglichkeit die Gemeinde ein Interesse haben muss. Daher sollten diese Flächen in jedem Fall als Mischgebiet verbleiben.



## **7. Zusammenfassung**

In der Gemeinde Biblis sind für die Bebauung entlang der Straße „Am Werrtor“, gelegen südlich der Bundesstraße B 44, städtebauliche Entwicklungen in Form von Umnutzungen bislang gewerblich genutzter Grundstücke in andere Nutzungen zu erwarten. Ursache dafür ist, dass verschiedene in diesem Bereich ansässige Gewerbebetriebe zwischenzeitlich ihre Betriebstätigkeit eingestellt haben oder beabsichtigen, diese zumindest räumlich deutlich einzuschränken. Zudem lässt der maßgebende Bebauungsplan „Am Werrtor“ auch die Erschließung weiterer Bauflächen auf ca. 1,0 ha vor. Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt dort ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

Es zeichnet sich somit ab, dass die absehbare städtebauliche Entwicklung des Areals städtebauliche Risiken für die Gemeinde in Hinblick auf die städtebauliche Qualität, die immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation und die Erschließungserfordernisse erkennen lässt. Vor diesem Hintergrund war die Frage zu stellen, ob der bislang rechtsgültige Bebauungsplan sich noch als geeignetes Instrument zur Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung darstellt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass eine Neuerschließung gewerblicher Bauflächen nicht angezeigt ist. Vielmehr sollte der sich ohnehin abzeichnende Prozess einer schleichenden Veränderung des Gebietscharakters von einem gewerblich dominierten Mischgebiet in ein durch Wohnen dominiertes Mischgebiet seitens der Gemeinde planerisch aufgegriffen und gesteuert werden.