

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. MV-31/2021

Biblis den 05.05.2021

Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 600-20/hu

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	18.05.2021		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	19.05.2021		öffentlich
Gemeindevertretung	26.05.2021		öffentlich

Titel

Mögliche Wohnbebauung "Am Werrtor"
hier: Bebauung durch die Treufina Immobilien GmbH

Mitteilungstext:

Stand der Dinge im Gebiet „Werrtor“ allgemein:

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich das Gebiet „Werrtor“ als generationsübergreifende Herausforderung dar:

- Der städtebauliche Grundgedanke (gemäß Flächennutzungsplan und aktuell geltendem Bebauungsplan Nr. 28 „Am Werrtor“) ist ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet
- Aufgrund nicht zielführender Umsetzung dieses städtebaulichen Grundgedankens haben sich hier Parallelwelten entwickelt: Wohnbebauung, Gewerbe, Wertstoffhof, Gärten usw.
- Auch wurde der Knotenpunkt B44 – Werrtor nicht hinsichtlich der Planung und Finanzierung zukunftsfähig gedacht und umgesetzt
- Im Jahr 2001 wurde seitens HessenMobil der Umbau des Knotenpunktes auf Kosten der Gemeinde gefordert, jedoch nicht verwirklicht
 - Bis dato ist lediglich die Demontage der „Blinkampel“ – aus Sicherheitsgründen – erfolgt
 - Im Jahr 2019 ist der Investor, die Fa. Treufina GmbH, an die Verwaltung hinsichtlich einer potentiellen Bebauung im Gebiet „Am Werrtor“ herangetreten. Seitens der politischen Gremien wurde diese Bebauungsidee nicht grundsätzlich negiert – es wurde jedoch zunächst ein Planentwurf für einen sicheren Ausbau des Knotenpunktes gefordert. 2020/21 hat die Treufina GmbH dann das Areal des ehem. Betonwerks Held mit einer Größe von insgesamt ca. 10.000 m² für die Umsetzung einer Wohnbebauung erworben.
- Aktueller Vorschlag der Verwaltung: vor der Schaffung von Baurecht für die geplante Entwicklung der Fa. Treufina soll die Aufsetzung eines Städtebaulichen Vertrages erfolgen.

Fakten:

Aktueller Charakter des Gebietes: Gewerbegebiet, Mischgebiet, Sondernutzung Kleingärten, Wohnbebauung (sowohl geregelt, als auch ungeregelt), Gebäude und Gelände für landwirtschaftliche Nutzungen

Optisches Erscheinungsbild:

Optisch eher als „unschön“ zu bezeichnen – vor allem aufgrund des jahrelangen Nicht-Eingreifens und Nicht-Wahrnehmens der Aufgaben seitens der Gemeinde Biblis – eine detaillierte Auflistung ist an dieser Stelle nicht notwendig, da die jeweiligen Fraktionen im Rahmen der Sommertour die Gegebenheiten vor Ort gesichtet haben.

Bauprojekte in Planung:

- a. Gewerbegebiet – Ankauf von ca. 5.000 m² Fläche durch die Fa. Fenster Jäger
Der Bebauungsplan wurde erstellt und das Gelände auf Kosten der Gemeinde gerodet. Durch die von der Gemeinde verschuldete Verzögerung hat die Fa. Fenster Jäger, trotz bereits geleisteter Anzahlung, ihr Vorhaben aufgegeben und ist mit dem kompletten Betrieb nach Groß-Rohrheim abgewandert. Die Angelegenheit mit der erhaltenen Vorauszahlung ist noch zu regeln (evtl. Gerichtsbescheid). Für die Rodung der Fläche sowie die Entfernung der damals vorhandenen Aufbauten sind der Gemeinde Kosten in Höhe von ca. 71.600 € entstanden.
- b. ZAKB-Wertstoffhof / Alter Sportplatz
Die Finanzierung erfolgt durch die Gemeinde, die Planung ist seitens des ZAKB beauftragt. Pachthöhe und Laufzeit des Vertrages wurden hierfür bereits vor Jahren langfristig festgelegt und festgeschrieben. Der Grund für die noch nicht erfolgte Umsetzung des Vorhabens ist vornehmlich der anstehenden Deichsanierung geschuldet. Die Zufahrt zum geplanten Wertstoffhof ist seitens der Gemeinde zu veranlassen und zu bezahlen.
- c. Vorhaben der Treufina Immobilien GmbH
Die Fa. Treufina GmbH strebt für die Entwicklung des ca. 10.000m² großen Areals eine reine Wohnbebauung an. Da die Gemeinde die Planungshoheit für die Aufstellung von Bebauungsplänen innehat, bedarf es für die Schaffung des entsprechenden Baurechts der Zustimmung der Gemeinde bzw. der politischen Gremien. Eine reine Wohnbebauung bedeutet, dass das gegenüberliegende, aktuell als Gewerbegebiet (GE) festgesetzte Gelände (aktuelle Nutzung durch die Fa. Wetzel) nicht zukünftig als solches umgesetzt werden kann. Das vorhandene GE müsste sodann aufgelöst und in ein Mischgebiet oder Wohngebiet umgewandelt werden.
Würde die Fa. Treufina die Umsetzung eines Mischgebietes anstreben, so könnte das vorhandene Gewerbegebiet bleiben oder ein eingeschränktes Gewerbegebiet, etwa zur Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen, entstehen.
Die Straßen in der „Bebauungsinsel“ werden von der Fa. Treufina hergestellt, alle Zu- und Abfahrtsstraßen müssen seitens der Gemeinde hergestellt bzw. ausgebaut werden.

Weiteres:

- d. Ausbau des Knotenpunktes B44 –Werrtor
- Seit 2001 besteht die Forderung seitens HessenMobil, dass seitens der Gemeinde der Knotenpunkt entsprechend auszubauen ist, sollte sich das Gebiet „Am Werrtor“ in irgendeiner Form weiterentwickeln
 - Durch den Bauimpuls der Fa. Treufina ist der Ausbau erneut angestoßen worden
Jahr 2020: Wiederaufnahme der Gremienarbeit in dieser Sache → Beauftragung der Verwaltung zur Einholung entsprechender Planungsentwürfe → in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Piske sind HessenMobil bereits zwei Planungsvarianten vorgestellt worden:
 - Verkehrsinsel mit Querung für Fußgänger und Radfahrer inkl. einer Bedarfsampel
 - „Vollkreuzung“: vollsignalisierte Kreuzung unter Berücksichtigung aller möglichen FahrbeziehungenFür die Bewertung des Ausbaus ist seitens HessenMobil eine Leistungsfähigkeitsberechnung in Form einer Verkehrszählung mit entsprechenden Prognosewerten gefordert worden. Diese Zählung ist nun im Hinblick auf den beginnenden Frühling und Sommer (zum Zwecke möglichst repräsentativer Werte vor allem für den Fuß- und Radverkehr) von einem geeigneten Büro durchzuführen und auf dieser Grundlage die Prognosewerte zu berechnen. Seitens der Verwaltung ist der Kontakt zum Ingenieurbüro bereitgestellt worden.
- e. Deichsanierung
Stellt eine große Herausforderung dar: grds. werden Straßen und Wege neugestaltet bzw. hergestellt (z.B. zum Gipfelhorst u.a.) → Herstellung eines „Naturerlebnis“
Der Radtourismus von der Bergstraße kommend wird in Biblis wegemäßig am Werrtor enden. Eine Weiterfahrt wird sodann lediglich durch Biblis möglich sein (keine Möglichkeit der Brückenquerung).

Erwarten werden hier z.B. an Sonn- und Feiertagen bis zu 150-250 Radfahrer bzw. Wanderer. Die Gemeinde Einhausen hat hierfür bereits spezielle Wandertouren initiiert.

Auf Grundlage der dargestellten Gesamtsituation in und um das Gebiet „Am Werrtor“ wird vorgeschlagen, Grundlagen für das Aufsetzen eines Städtebaulichen Vertrages zu erörtern und zu verhandeln. Dieser soll unter Berücksichtigung der auszuarbeitenden Vertragsinhalte und -bestandteile sodann dem Bauausschuss in der Sitzungsrunde im Juni als Beschlussvorlage vorgelegt werden.