

NIEDERSCHRIFT

Gremium	Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss
Sitzungsnummer	4 / 2020
Sitzungsdatum	24.06.2020
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	21:20 Uhr
Sitzungsort	Saal

Teilnehmerliste

Für den Ausschuss:

Herr Dirk Müller
Herr Gerhard Becker
Herr Helmuth Bollig
Herr Hans - Peter Fischer
Herr Mathias Wittner
Herr Josef Fiedler
Herr Hans Michael Platz

Gemeindevorstand:

Herr Volker Scheib

Verwaltung:

Herr Alexander Dinges
Frau Helen Hulbert

Schriftführerin:

Frau Anne Gaspar

Gäste:

Presse: 2
Zuhörer: 22

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

TOP	DS-Nr.	Titel
1	MV-8/2020	Finanzierung der Altlastensanierung - Beteiligung der Gemeinde Biblis 2020
2	VL-58/2020	Bebauungsplan Nr. 52 "Steinstraße 18" im Ortsteil Nordheim hier: a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen b) Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

4 Sitzung des Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschusses

3	VL-59/2020	Bauleitplanung in der Gemeinde Biblis - 7. Änderung des Bebauungsplanes Biblis Nr. 16 "Am Hohen Weg" hier: a.) Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Hohen Weg“ in der Kerngemeinde Biblis gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. b.) Beschlussfassung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Hohen Weg“ 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.
4	VL-62/2020	Ankauf eines Flurstücks
5	VL-64/2020	Mögliche Wohnbebauung "Am Werrtor" hier: Vorhaben der Treufina GmbH sowie Ortsanbindung B44
6	VL-66/2020	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Am Golfpark"
7	VL-67/2020	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) hier: Gesundheitshaus
8	VL-70/2020	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) hier: Gestaltung der Personenunterführung
9	MV-39/2020	Sachstand Weschnitzdeichsanierung KWDL/KWDR
10	MV-48/2020	Bauleitplanung in der Gemeinde Biblis - 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Anbindung L3261 - B44" sowie Bebauungsplan Nr. 50 "Anbindung L3261 - B44" hier: Aktuelle Kostensituation
11	MV-49/2020	Neuausgewiesene Wohnbaufläche in Nordheim hier: Aktueller Sachstand
12		Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil

TOP	DS-Nr.	Titel
1	VL-63/2020	Ankaufs eines Flurstücks hier: Preisgestaltung

Niederschrift

Der Ausschussvorsitzende Müller begrüßte alle Anwesenden und eröffnete pünktlich die Sitzung, gegen Form und Frist der Ladung gab es keine Einwände.

TOP	DS-Nr.	Titel
1	MV-8/2020	Finanzierung der Altlastensanierung - Beteiligung der Gemeinde Biblis 2020

Bemerkungen:

Leider hatte der Verantwortliche der HIM eine Terminüberschneidung und konnte nicht bei der Sitzung anwesend sein. Der Sachstandsbericht wird in die nächste Sitzung im Herbst verschoben.

2	VL-58/2020	Bebauungsplan Nr. 52 "Steinstraße 18" im Ortsteil Nordheim hier: a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen b) Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
---	------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bemerkungen:

Für die Verwaltung erläuterte Herr Dinges noch einmal die Örtlichkeit und ging dann auf verschiedene Anregungen bzw. Einwendungen der TÖB ein, die allesamt abgewägt worden seien. Beispielsweise habe die Bauaufsicht des Kreises Bergstraße angeregt, dort eine Anliegerstraße auszubilden und somit auch anderen Eigentümern mit ähnlich tiefen Grundstücken die Möglichkeit zu geben, diese zu bebauen.

4 Sitzung des Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschusses

Außerdem habe der Ortslandwirt darauf hingewiesen, dass in der Umgebung landwirtschaftliche Betriebe im Bestand vorhanden seien, sodass diese nachträglich nicht als störend geltend gemacht werden könnten.

Beschluss:

a) Die Hinweise und Anregungen werden gemäß der beigefügten Anlage 1 beschlossen bzw. zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 sowie die zugehörige Begründung sind entsprechend der Beschlussfassung zu überarbeiten. Die Anlage 1 wird Bestandteil dieses Beschlusses.

b) Aufgrund der unter Punkt 1 gefassten Abwägung der Stellungnahmen wird die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis beschließt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Steinstraße 18“ im Ortsteil Nordheim (s. Anlage 2).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Ja	Nein	Enthaltung
7		

3	VL-59/2020	<p>Bauleitplanung in der Gemeinde Biblis - 7. Änderung des Bebauungsplanes Biblis Nr. 16 "Am Hohen Weg"</p> <p>hier: a.) Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Hohen Weg“ in der Kerngemeinde Biblis gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.</p> <p>b.) Beschlussfassung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Hohen Weg“ 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.</p>
---	------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bemerkungen:

Zu Beginn dieses TOPs verließ GV Fischer als Betroffener den Saal. Für die Verwaltung erklärte Herr Dinges den Anwesenden, dass der Kreis in diesem Falle einer Nutzungsänderung des in Rede stehenden Objekts nicht zugestimmt habe. Der Eigentümer habe aber die Möglichkeit, den vorhandenen Bebauungsplan dahingehend ändern zu lassen, dass an dieser Stelle ein Beherbergungsbetrieb erlaubt sei. Die Kosten des Verfahrens habe er außerdem selbst zu tragen. GV Platz warf ein, dass man möglichst darauf achten solle, dass dort künftig keine „stundenweise Vermietung“ stattfinden könnten. GV Fiedler erkundigte sich, ob die Mietwohnung, die in diesem Objekt vorhanden sei, derzeit dauerhaft bewohnt werde. Außerdem wollte er wissen, ob durch die geplante Nutzungsänderung erfahrungsgemäß Konflikte mit anderen Gewerbetreibenden in diesem Bereich zu erwarten seien. Die Verwaltung sagte zu, diese Punkte bis zur nächsten Sitzung des Ausschusses am Montag, 29.06.2020, zu klären. Insofern wurde eine Entscheidung bis dahin vertagt.

Beschluss:

- a.) **Zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ wird die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 2Am Hohen Weg“ in der Kerngemeinde Biblis gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.**
- b.) **Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Hohen Weg“ 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 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.

Abstimmungsergebnis:

vertagt

Ja	Nein	Enthaltung

4	VL-62/2020	Ankauf eines Flurstücks
---	------------	-------------------------

Bemerkungen:

Für die Verwaltung berichtete Herr Bürgermeister Scheib, dass die Eigentümer des besagten Flurstücks mit ihrer Verkaufsabsicht an die Gemeinde herantreten seien. Innerhalb des Ausschusses war man sich einig, dass ein Ankauf dieses Flurstücks zur weiteren Entwicklung des Gewerbegebiets mehr als sinnvoll sei.

Beschluss:

Dem Erwerb des Flurstücks Gemarkung Biblis, Flur 3, Nr. 203/1, 1.029 qm, wird zugestimmt. Das Grundstücks ist zur weiteren Entwicklung des Gewerbegebiets an dieser Stelle mehr als sinnvoll, da bereits ein Bebauungsplan existiert.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Ja	Nein	Enthaltung
7		

5	VL-64/2020	Mögliche Wohnbebauung "Am Werrtor" hier: Vorhaben der Treufina GmbH sowie Ortsanbindung B44
---	------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

Bemerkungen:

Für die Verwaltung erklärten Bürgermeister Scheib und Herr Dinges gemeinsam die wesentlichen Eckpunkte des Projekts. Am wichtigsten hervorzuheben ist die Tatsache, dass sich die Treufina GmbH bei einer Entwicklung von Wohnbebauung an dieser Stelle an der baulichen Veränderung des Verkehrsknotenpunkts mit 350.000,- Euro beteiligen würde. Eine Verbesserung der Anbindung an dieser Stelle wird von HessenMobil definitiv dann gefordert werden, wenn sich ein größeres Projekt jenseits der B44 ankündigt, sei es diese geplante Wohnbebauung oder auch der Neubau des Wertstoffhofs des ZAKB. Außerdem übernehme der Investor die Kosten des Bebauungsplans sowie aller notwendigen Gutachten.
 GV Platz sprach sich für die CDU-Fraktion gegen eine Wohnbebauung in

4 Sitzung des Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschusses

diesem Bereich aus. Sie sähen dort eher neue Gewerbeansiedlungen, aber keinen Wohnraum.

GV Fischer gab seitens der FLB ein positives Signal, vor allem, da sich der Investor an der zu schaffenden Infrastruktur beteiligen werden.

GV Bollig warf ein, dass man eine sichere Querung der B44 ermöglichen solle, bevor über die Entwicklung des Areals gesprochen werden könne.

GV Fiedler gab zu bedenken, dass die Gemeinde aufgrund der Stellungnahme von HessenMobil entweder jetzt mit einem Partner in eine Veränderung der Querung investieren könne, oder aber zu einem späteren Zeitpunkt, der jedoch absehbar sei, alleine. Außerdem sehe er dort keine weiteren Gewerbeansiedlungen.

GV Becker merkte schließlich noch an, dass möglicherweise nicht unbedingt ein Kreisverkehr notwendig sei. Eine Ampellösung könne an dieser Stelle auch vollkommen ausreichend sein.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, der Entwicklung des Gebietes „Am Werrtor“ durch die Firma „Treufina GmbH“ zuzustimmen. Ein Aufstellungsbeschluss kann unter den Voraussetzungen der Kostenübernahme bzgl. der Überplanung der Gewerbefläche ggü. des Geländes der Fa. Jäger, der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Erstellung aller erforderlichen Gutachten sowie der Kostenbeteiligung für die Straßenquerung B44 in Aussicht gestellt werden.

Weiterhin ist der Investor dazu angehalten, auch die Einfahrt zur Straße „Am Werrtor“ auszubauen, sodass sich diese an den bereits in der Planung berücksichtigten Straßenausbau anschließt.

Abstimmungsergebnis:

abgelehnt, 2 Ja-Stimme(n), 4 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

Ja	Nein	Enthaltung
2	4	1

6	VL-66/2020	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Am Golfpark"
---	------------	------------------------------------------------------

Bemerkungen:

Bürgermeister Scheib erläuterte den Ausschussmitgliedern, dass an dieser Stelle die im Bebauungsplan geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt worden seien. Gleichzeitig hätten einige Grundstückseigentümer mittlerweile den Grünstreifen in Benutzung, teilweise mit Bebauung. Deshalb wolle man die Ausgleichsmaßnahmen nun an anderer Stelle durchführen und das Gelände vor Ort den jeweils angrenzenden Eigentümern zum Kauf anbieten. Herr Dinges, Leiter der Bauverwaltung, ergänzte, dass eine Verpachtung dort leider nicht sinnvoll sei, da dann weiter die Gemeinde Biblis als Grundstückseigentümer Ansprechpartner für evtl. Bebauungen sei. Deshalb wolle man in Kürze eine Anliegerversammlung einberufen, in der man dieses Vorgehen vorstellen wolle. Diese Lösung ergebe natürlich aber auch nur dann Sinn, wenn alle Eigentümer entlang des Grünstreifens mitmachen.

GV Fiedler begrüßte diese Verfahrensweise und machte deutlich, dass die Bauaufsicht in dieser Sache bereits viel Nachsicht gezeigt habe.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, abweichend von der in der VL-45/2017 dargestellten Sach- und Rechtslage, mit den dort ansässigen Anwohnern im Rahmen einer Anliegerversammlung nicht über eine Verpachtung, sondern den Verkauf des angrenzenden Grünstreifens (Flurstück 646, Flur 1, Gemarkung WA) zu verhandeln.

Die Verwaltung wird beauftragt, sicherzustellen, dass das Gelände im Bereich des Grünstreifens nicht als Bauland umgewidmet werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig, 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Ja	Nein	Enthaltung
7		

7	VL-67/2020	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) hier: Gesundheitshaus
---	------------	----------------------------------------------------------------------------------

4 Sitzung des Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschusses

Bemerkungen:

Bürgermeister Scheib erläuterte, dass im Bereich „Im Rübgarten“ ebenfalls ein Investor daran sei, ein kleines Baugebiet zu erschließen. In diesem habe die Gemeinde Biblis die Möglichkeit, in einem dort befindlichen Mehrfamilienhaus eine Wohnung/Praxisräume zu erwerben. Diese könne man in sogenannter „Modulbauweise“ flexibel gestalten, sodass die Räume an jede Art der künftigen Nutzung angepasst werden könne. Somit sei dies der ideale Standort für das geplante „Gesundheitshaus“. Sollte sich die Gemeinde dazu entschließen, selbst ein Objekt zu bauen, könnten hierfür keine Zuschüsse aus dem ISEK verwendet werden.

GV Platz wies darauf hin, dass bereits Ende des letzten Jahres beschlossen worden sei, dass in dieser Sache ein Standortgutachten in Auftrag gegeben werden solle. Dies sei leider bis dato nicht geschehen. Deshalb sei es nun schwierig, hier ad hoc eine Entscheidung zu treffen. GV Fiedler verkündete, dass die SPD diese Entwicklung positiv sehe, dem schloss sich GV Fischer an. GV Platz bemerkte nochmals, dass ohne eine Untersuchung der beiden zur Rede stehenden Standorte eine Gefährdung des ISEK Gesamtkonzepts entstehe.

Beschluss:

**Die Gemeindevertretung beschließt, den in der VL-14/2020 gefassten Beschluss für eine Untersuchung und Bewertung der beiden Varianten für den Standort eines Gesundheitshauses zurückzunehmen.
Für die nächste Sitzungsrunde sollen die Eckpunkte aus der Sach- und Rechtslage dieser Vorlage konkret als Beschlussvorschlag formuliert werden.**

Abstimmungsergebnis:

beschlossen, 5 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

Ja	Nein	Enthaltung
5	1	1

8	VL-70/2020	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) hier: Gestaltung der Personenunterführung
---	------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bemerkungen:

Für die Verwaltung führte Bürgermeister Scheib aus, dass an dieser Örtlichkeit Handlungsbedarf bestehe, um eventuellen Angsträumen vorzubeugen. Das ständige Entfernen von Graffiti verursache enorme Kosten. Deshalb denke man nun darüber nach, einen professionellen Graffiti-Künstler zu beauftragen, der die Unterführung ansprechend gestalten könne. Dies beinhalte dann auch Bibliser „Wahrzeichen“, Wappen usw. Die Erfahrung habe an anderer Stelle gezeigt, dass die Kunstwerke anderer Graffiti-Künstler nicht verunstaltet würden. GV Fiedler äußerte sich dieser Planung gegenüber sehr aufgeschlossen und regte an, die örtliche Jugend miteinzubinden. GV Platz schloss sich dem an und hofft, mit dieser Maßnahme dort wieder eine gewisse „Aufenthaltsqualität“ schaffen zu können.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, im Rahmen der Maßnahme 1.M.5 „Aufwertung Bahnhofsgebäude und –umfeld“, die Gestaltung der Personenunterführung durch Graffiti mit den Fördermitteln des Stadtumbauprogramms umzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

beschlossen, 6 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

Ja	Nein	Enthaltung
6		1

9	MV-39/2020	Sachstand Weschnitzdeichsanierung KWDL/KWDR
---	------------	---------------------------------------------

Bemerkungen:

Für die Verwaltung informierten Bürgermeister Scheib und Herr Dinges über die geplante Maßnahme. Derzeit sei noch eine von sieben Varianten in der näheren Betrachtung. Die Pläne zu den übrigen Varianten dürfen auf Geheiß des Regierungspräsidiums nicht weitergegeben werden. Wichtig sei jedoch, anzumerken, dass die derzeit vorhandenen Wege bestehen blieben.

4 Sitzung des Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschusses

10	MV-48/2020	Bauleitplanung in der Gemeinde Biblis - 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Anbindung L3261 - B44" sowie Bebauungsplan Nr. 50 "Anbindung L3261 - B44" hier: Aktuelle Kostensituation
----	------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bemerkungen:

Gemeinsam erklärten Bürgermeister Scheib und Herr Dinges von der Bauverwaltung, dass die Kosten für die Anbindung voll im Kostenrahmen lägen. Während der Bauphase würde außerdem eine Zeit lang der Verkehr durch die Ortschaft geleitet.

11	MV-49/2020	Neuausgewiesene Wohnbaufläche in Nordheim hier: Aktueller Sachstand
----	------------	------------------------------------------------------------------------

Bemerkungen:

Für die Verwaltung erklärte Bürgermeister Scheib, dass im Ortsteil Nordheim noch ca. 1,3 Hektar Wohnbaufläche gegenüber dem jetzigen Friedhof ausgewiesen sei. Herr Dinges fügte hinzu, dass bei der Ausweisung eines jeden Baugebiets die Maßgabe gelte, den Innenbereich vor dem Außenbereich zu entwickeln. Deshalb habe man ein Planungsbüro damit beauftragt, die Möglichkeiten zur inneren Verdichtung im Ortsteil Nordheim zu prüfen.
GV Fiedler fügte dem hinzu, dass die Ortsteile dringend auf Neubürger angewiesen seien, um allein schon den Bestand der gemeinsamen Grundschule Nordheim/Wattenheim zu sichern.

12		Verschiedenes
----	--	---------------

GV Fischer regte an, im Bereich „Beim Kreuz“ ein absolutes Halteverbot auszuschildern. Hierzu bezog Bürgermeister Scheib direkt Stellung, indem er verkündete, dass demnächst ein Gespräch mit allen dort tätigen Gewerbetreibenden (inkl. Logistiker) bezüglich der Verkehrssituation stattfinden werde.

Müller
Vorsitzender

Gaspar
Schriftführerin