

Gemeindeverwaltung Biblis  
Herrn Bürgermeister Volker Scheib  
Darmstädter Straße 25

68647 Biblis

---

16.09.2021

### **PN 21102 – Biblis, städtebauliche Entwicklung „Am Werrtor“**

Sehr geehrter Herr Scheib,

vielen Dank für Ihre Anfrage nach einer städtebaulichen Beurteilung der möglichen baulichen Entwicklungen entlang der Straßen „Am Werrtor“ südlich der Bundesstraße B 44.

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. Für einen Teil nördlich des nördlichen Astes der Straße „Am Werrtor“ ist auch ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. 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.

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. Zugleich liegen für verschiedene Flächen Planungen zum Neubau von Wohngebäuden vor. Vorbehaltlich einer näheren Prüfung sind diese Planungen auf Grundlage des gültigen Planungsrechts zulässig.

Vor diesem Hintergrund stellt sich für den Bereich des Planungsgebiets die Frage, ob der bislang rechtsgültige Bebauungsplan „Am Werrtor“ 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.

#### Baulandbedarf

Hinsichtlich des Baulandbedarfs besteht in Biblis eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Das Planungsgebiet ist zur Deckung eines Teils dieser Nachfrage angesichts der Nähe zum Ortszentrum und seiner verkehrsgünstigen Lage nicht nur an der B 44, sondern auch in einer noch fußläufigen Entfernung zum Bahnhof, gut geeignet. Hinzu kommt die landschaftliche Einbindung, die ein attraktives Wohnen grundsätzlich ermöglicht. Allerdings wird die Eignung dann eingeschränkt, wenn die bisherige Nachbarschaft zwischen wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen nicht entzerrt werden kann.

Auch für eine gewerbliche Nutzung besteht in Biblis ausreichend Nachfrage, der eine bauliche Entwicklung der Fläche für Gewerbebetriebe ermöglichen würde. Auch hier ist als Pluspunkt die verkehrsgünstige Lage zu nennen. Die Erschließungssituation innerhalb des Planungsgebiets ist jedoch unzureichend. Zudem sind Gewerbebetriebe häufig und je nach Branche darauf angewiesen, dass sie in ihrer Betriebstätigkeit nicht durch schützenswerte Nutzungen im Umfeld eingeschränkt werden. Schützenswerte Nutzungen sind jedoch insbesondere in Form des vorhandenen Wohnungsbestands, aber auch durch künftig geplante Wohnbauten, gegeben.

#### Erschließungssituation

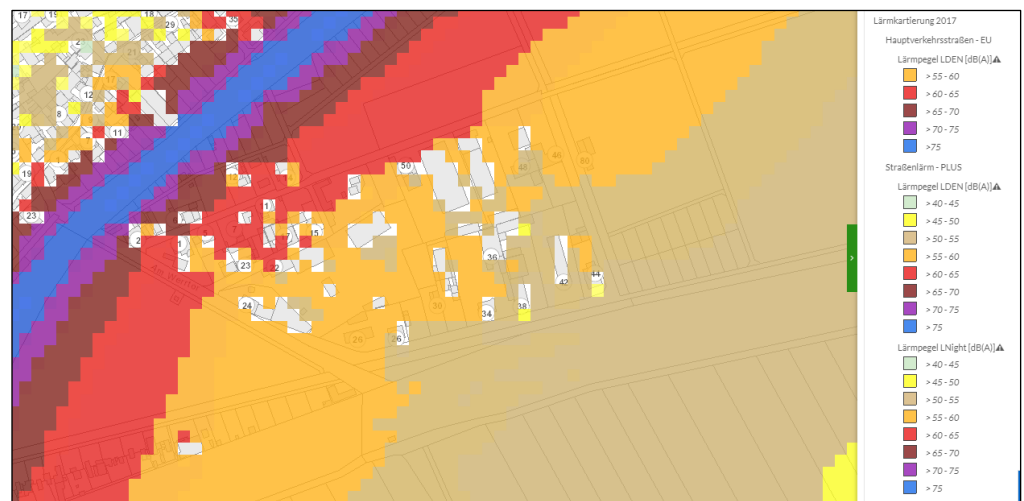
In Hinblick auf die Straßen wird bei jeder baulichen Entwicklung ein Ausbau im Sinne einer erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlich. Jedoch ermöglichen die bestehenden Grundstücksverhältnisse im nördlichen Ast nur einen Ausbau mit einer Gesamtbreite von 6,0 m als Mischverkehrsfläche ohne gesonderte Gehwege. Während im östlichen Teil eine Verbreiterung der Straße auf Kosten der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen denkbar ist, scheidet eine Straßenverbreiterung im westlichen Teil aufgrund der vorhandenen Bebauung aus. Eine Straße mit insgesamt 6,0 m Breite ist als Erschließungsstraße für eine Wohnbebauung noch ausreichend, jedoch als Zufahrt zu einem Gewerbegebiet unzureichend.

#### Immissionsschutzrechtliche Situation

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

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). 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

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.

Ein Neubau weiterer Wohngebäude innerhalb des Mischgebiets ist – auf Grundlage des gültigen Bebauungsplans – zulässig und kann durch die Gemeinde nicht ohne weiteres verhindert werden. Entsprechende Planungsüberlegungen mehrerer Grundstückseigentümer sind der Gemeinde bekannt. Es ist somit davon auszugehen, dass in den bislang vorwiegend gewerblich genutzten Teilen des Mischgebiets sich weitere Wohnungen ergeben werden, die dann Auswirkungen auf die zulässige Betriebstätigkeit für angrenzende Gewerbebetriebe haben werden. Die Standorteignung der bislang als Gewerbegebiet festgesetzten, aber noch nicht entwickelten Flächen, wird dadurch beeinträchtigt.

Zusammenfassend zeigt sich das Gebiet entlang der Straßen „Am Werrtor“ als eine bislang gewerblich geprägte Gemengelage mit einer hohen Umstrukturierungsdynamik in Richtung einer erheblich verstärkten wohnbaulichen Nutzung. Im Interesse einer Wahrung der städtebaulichen Ordnung empfiehlt es sich, in diese Entwicklung steuernd einzugreifen. Eine verstärkte wohnbauliche Nutzung ist auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts, aber auch der Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer, durch die Gemeinde nicht ohne weiteres zu verhindern. Eine weitere gewerbliche Nutzung wäre zwar zulässig und denkbar, würde aber für eine gezielte städtebauliche Entwicklung zunächst einen Ausbau der bestehenden Straßen voraussetzen. Zudem sind künftige Immissionskonflikte absehbar.

Wir möchten Ihnen daher empfehlen, die künftige städtebauliche Entwicklung des gesamten Areals zunächst einmal planerisch zu überdenken und zumindest vorläufig eine gewerbliche Nutzung der als Gewerbegebiet festgesetzten, aber noch nicht entwickelten, Flächen zurück zu stellen.

Sollten Fragen bestehen, rufen Sie gerne an.

Mit freundlichem Gruß

i.V. Ulrich Villinger