



Gemeinde Biblis

Bebauungsplan Nr. 45

„Helfrichsgärtel III” - 1. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF

November 2018

Planverfasser:

Dr. Rolf Schepp
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner BDLA/AKH
Alte Bergstraße 79, 64665 Alsbach
Tel.: 06257/2742 Fax : 06257/7752
Mail: info@gartenplanung-schepp.de

Mitarbeit:
Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann (Stadtplaner AKH)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Erforderlichkeit	2
2.	Ziele und Zweck der Planung.....	2
3.	Geltungsbereich der Änderung	2
4.	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen.....	3
5.	Begründung der Planfestsetzungen	4
6.	Auswirkungen der Planung	4
7.	Verfahrensübersicht.....	4

1. Anlass und Erforderlichkeit

Mit dem Bebauungsplan „Helfrichsgärtel III“ (rechtskräftig seit 15.09.2017) hat die Gemeinde Biblis dem anhaltenden Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen.

Inzwischen ist die Umlegung abgeschlossen und es wurden insgesamt 66 Baugrundstücke ausgewiesen.

Die Vermarktung ist derzeit in vollem Gange. Dabei hat sich eine Nachfrage an Wohngebäuden mit 3 Wohneinheiten ergeben. Bislang sind im Plangebiet lediglich 1-2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

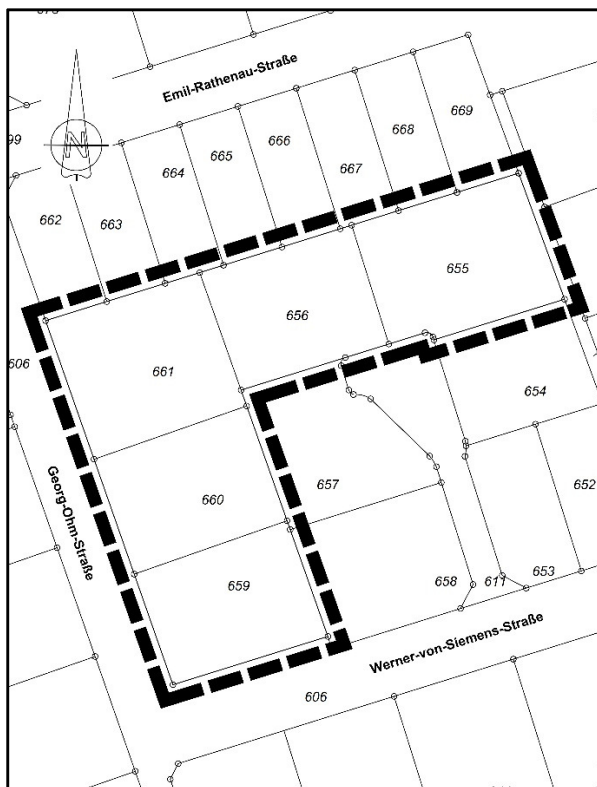
Um der Nachfrage gerecht zu werden, soll der Bebauungsplan in einem Teilgebiet daher entsprechend geändert werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis hat in ihrer Sitzung am 07.03.2018 einen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Helfrichsgärtel III“ gefasst.

2. Ziele und Zweck der Planung

Mit vorliegender Änderung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohngebäuden mit max. 3 Wohneinheiten geschaffen. Die Anzahl der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird daher für insgesamt fünf Baugrundstücke im Zentrum des Baugebietes entsprechend erhöht (bisher 2 Wohneinheiten zulässig).

3. Geltungsbereich der Änderung



Die 1. Änderung des Geltungsbereichs umfasst die neu geschaffenen Flurstücke 655, 656, 659, 660 und 661 in der Flur 4, Gemarkung Biblis.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2.565 m².

Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Helfrichsgärtel III“

4. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Helfrichsgärtel III“ war an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Dies gilt auch für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans.

Hinsichtlich der einzuhaltenden Dichtewerte (25 bis 40 Wohneinheiten je ha) ergeben sich nur marginale Änderungen. Für das Baugebiet „Helfrichsgärtel III“ sowie dessen angrenzende Baugebiete wurde ein Dichtewert (bei 372 WE im Bezugsraum mit 14 ha) von 26,6 WE/ha. Durch die im Zuge der vorliegenden 1. Änderung zusätzlichen max. 5 Wohneinheiten verändert sich der Dichtewert nur marginal auf 26,9 WE/ha.

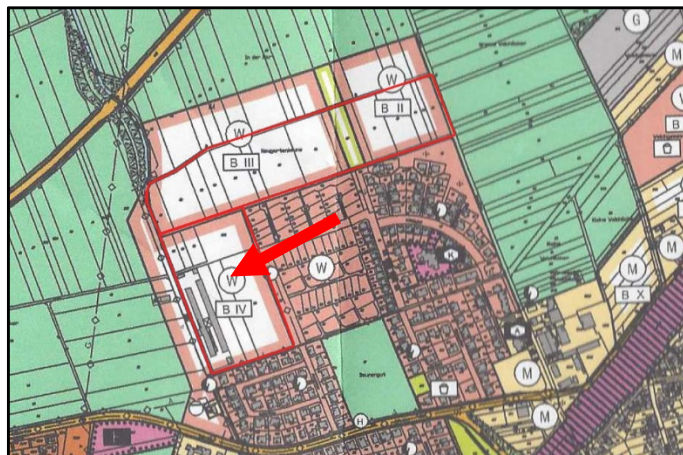


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Bebauungsplan „Helfrichsgärtel III“ ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biblis von 2006 entwickelt (geplante Wohnbaufläche). Da die vorliegende Änderung lediglich die Zahl der Wohnungen betrifft, gilt dies auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebieten.

Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) befindet sich nördlich des Plangebiets (VSG 6216-450 „Rheinauen bei Biblis und Groß-Rohheim“) in mindestens 820 m Entfernung.

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauf Flächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht bekannt.

5. Begründung der Planfestsetzungen

Ziel der Planung „Im Helfrichsgärtel“ war die Entwicklung eines „klassischen“ Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Zur Sicherung dieses Ziels wurde die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den einzelnen WA-Gebieten auf max. 1 bzw. 2 begrenzt. Hierdurch sollte gewährleistet werden, dass der gewünschte Charakter des Baugebietes nicht durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern beeinträchtigt wird.

Im Zuge der Umsetzung und Vermarktung des Baugebietes hat sich inzwischen jedoch eine Nachfrage an Wohngebäuden mit drei Wohneinheiten ergeben. Für einen kleinen Teil des Baugebietes (5 Baugrundstücke im Zentrum) soll daher die Voraussetzung für die Errichtung von 3 Wohneinheiten geschaffen werden. Das städtebauliche Ziel wird hierdurch nicht beeinträchtigt, da weiterhin größere Mehrfamilienhäuser (mit 6 oder mehr Wohneinheiten) ausgeschlossen sind und die Änderung nur einen sehr kleinen Teil des gesamten Baugebietes betrifft. Zudem ist die moderate Erhöhung der städtebaulichen Dichte im Plangebiet im Hinblick auf die regionalplanerischen Dichtewertvorgaben positiv zu beurteilen (der Dichtewert im Plangebiet und dessen Umgebung liegt am unteren Wert der Zielvorgabe).

Sämtliche textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Helfrichsgärtel III“ gelten auch weiterhin für den Bereich der 1. Änderung.

6. Auswirkungen der Planung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt, die soziale und technische Infrastruktur oder den Verkehr zu erwarten.

Die genannten Belange werden durch die mögliche Errichtung von max. 5 zusätzliche Wohnungen nicht wesentlich berührt oder beeinträchtigt.

7. Verfahrensübersicht

Da durch die 1. Änderung lediglich eine einzelne Festsetzung für ein Teilgebiet geändert und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans im Übrigen unverändert bleiben, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung im vereinfachten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13 Abs.1 BauGB:

- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen
- es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

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 (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes).

Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) vor (siehe Kapitel 4.3). Da lediglich Wohngebäude zulässig sind, können von der Planung keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	14.03.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB, Anschreiben vom	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	30.08.2017

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Stellungnahmen	Anregungen zu...
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung		
§ 4 Abs. 2 BauGB			

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt....