

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-59/2020

Biblis den 08.06.2020

### Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 600-20/di

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	16.06.2020	5	nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	24.06.2020	3	öffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	29.06.2020		öffentlich
Gemeindevertretung	01.07.2020	8	öffentlich

Titel

#### 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.

Beschlussentwurf:

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.**

Sach- und Rechtslage:

#### **Anlass der Planung und Verfahrenswahl**

Im Bereich des Gewerbegebiets „Am Hohen Weg“ in Biblis fanden in den letzten Jahren verschiedene Eigentumsänderungen statt, die in einzelnen Fällen auch Nutzungsänderungen zur Folge hatten. Die Gemeinde sieht diese Veränderungen grundsätzlich positiv, da hierdurch Leerstände vermieden und bestehende Gebäude optimierten Folgenutzungen zugeführt werden können. Auch im Bereich des Grundstücks Gewerbestraße 30 soll eine Nutzungsänderung durchgeführt werden. Statt der derzeitigen Gewerbebetriebe sollen die Räume des Gebäudes zu Beherbergungsräumen um bzw. ausgebaut werden. Die Gemeinde sieht in einem Beherbergungsangebot eine gute Erweiterung und Ergänzung des bereits ortsansässigen Gewerbes, da Beherbergungsangebote von ortsansässigen Firmen für deren Kunden und Gäste angenommen werden können, aber auch Tourismus mit einem entsprechenden Angebot gefördert werden könnte. Um diese Nutzungsänderung bzw. die entsprechende Beherbergungsnutzung zulässig zu machen, soll der Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ geändert werden. Dabei soll die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben nicht nur für ein Grundstück gelten, sondern für ein Teilgebiet des Bebauungsplans „Am Hohen Weg“, das auch bislang schon durch eine kleinteiligere und eher ruhige Gewerbenutzung geprägt ist.

Durch diese Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Hohen Weg“ soll die baurechtliche Voraussetzung zum Betrieb von Beherbergungsgewerbe geschaffen werden. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche handelt, kann das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist keine Umweltprüfung erforderlich. Da es einen bestehenden Bebauungsplan gibt, nach welchem die vorhandenen Gebäude errichtet wurden, gelten alle Eingriffe in die Natur und die Landschaft bereits als ausgeglichen und alle entsprechenden Belange als berücksichtigt. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Kreuz“ werden alle Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes bereits hinreichend über die Inhalte des Ursprungsplanes behandelt, bzw. sind aufgrund der des Inhalts und Umfangs Änderungsplanung nicht weitergehend berührt. Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes im Übrigen zu sichern, bleiben alle sonstigen derzeit geltenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, bestehen und werden in dieser Begründung nicht erneut aufgenommen. Durch die bestehende Bebauung und den geringen Umfang der Änderung ist nach Auffassung der Gemeinde auch kein Artenschutzbeitrag erforderlich. Im Bereich des Grundstücks bestehen keine Gehölze und es sollen auch keine Gebäudeabgebrochen werden. Die Freiflächen sind sehr weitgehend befestigt und versiegelt, so dass für die Gemeinde derzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte infolge der Planung erkennbar sind. Entsprechende Hinweise auf die unabhängig vom Bebauungsplan bestehenden Regelungen des Artenschutzrechts werden jedoch im Rahmen der vorliegenden Begründung berücksichtigt.

#### **Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ liegt in Biblis und umfasst folgende Flurstücke Flur 3, Flurstücke Nr. 207/11 (teilweise), Nr. 207/13 und Nr. 207/15.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,72 ha

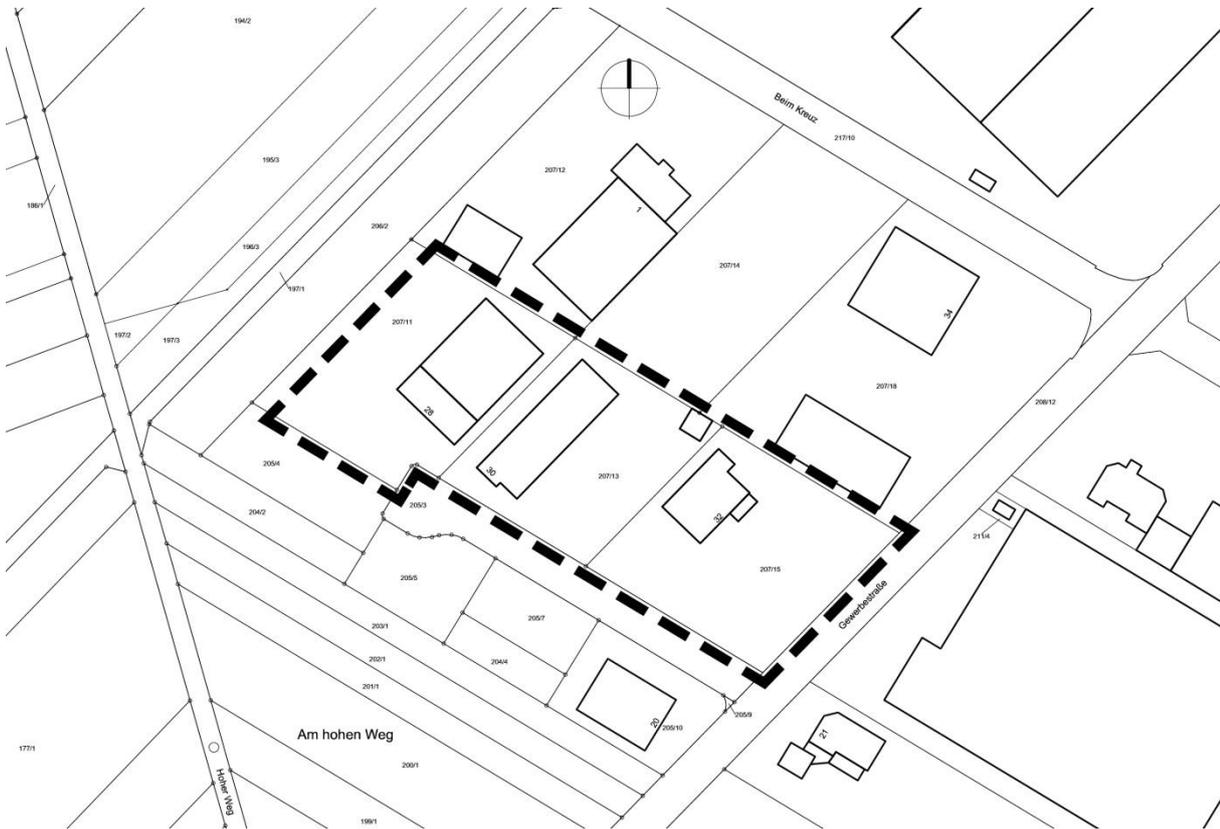


Abbildung 1: Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Hohen Weg" in der Kerngemeinde Biblis (unmaßstäblich)

### Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten. Somit steht das Vorhaben den Vorgaben der Regionalplanung nicht entgegen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich), Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Januar 2011

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Biblis ist der Bereich des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die Planung kann als gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, sodass kein paralleles Änderungsverfahren erforderlich wird.

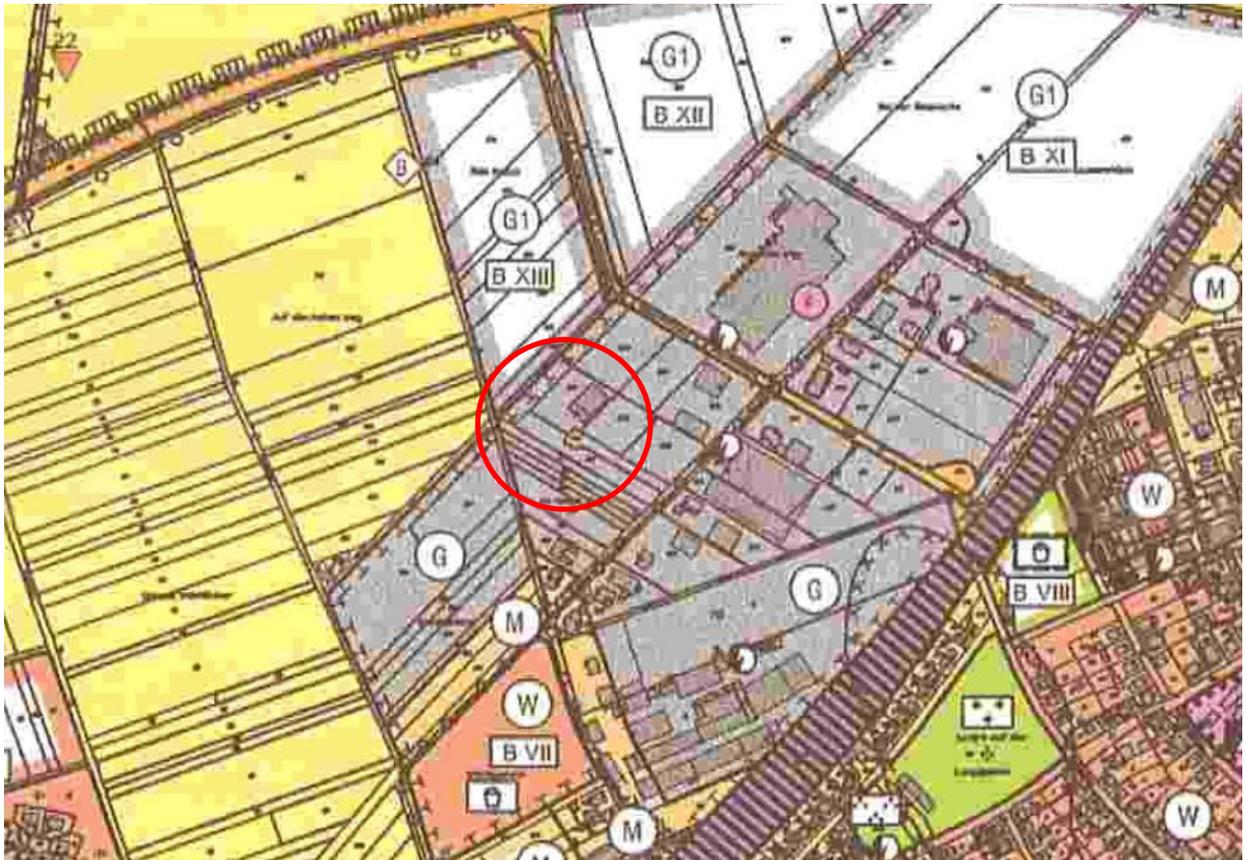


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biblis (unmaßstäblich),  
Bildquelle: Gemeindeverwaltung Biblis, August 2012

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans soll hier die planungsrechtliche Grundlage für eine bauordnungsrechtlich legale Beherbergung geschaffen werden. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ in Biblis wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ (in Kraft getreten am 08.06.1989) in dem entsprechend überlagerten Teilbereich nicht überplant und ersetzt sondern lediglich um eine weitere Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt.

Anlage(n):

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Am Hohen Weg"

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Am Hohen Weg" DIN A4

Begründung zur Bebauungsplan Änderung

Textliche Festsetzungen zur 7. Änderung des Bebauungsplans