

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-6/2025

Biblis den 16.01.2025

Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 600 - 65 / Hu

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	22.01.2025		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	29.01.2025		öffentlich
Gemeindevertretung	05.02.2025		öffentlich

Titel

Städtebauliche Entwicklung des Gebietes "Am Werrtor" hier: Festlegung zum weiteren Vorgehen

Beschlussentwurf:

Der Gemeindevorstand und der BGLU-Ausschuss empfehlen, die Gemeindevertretung beschließt;

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Werrtor“ zu erwirken. Hierbei sollen auch die Planungen des Investors „Treufina GmbH“ zur Realisierung einer etwaigen Wohnbebauung berücksichtigt werden.

Sach- und Rechtslage:

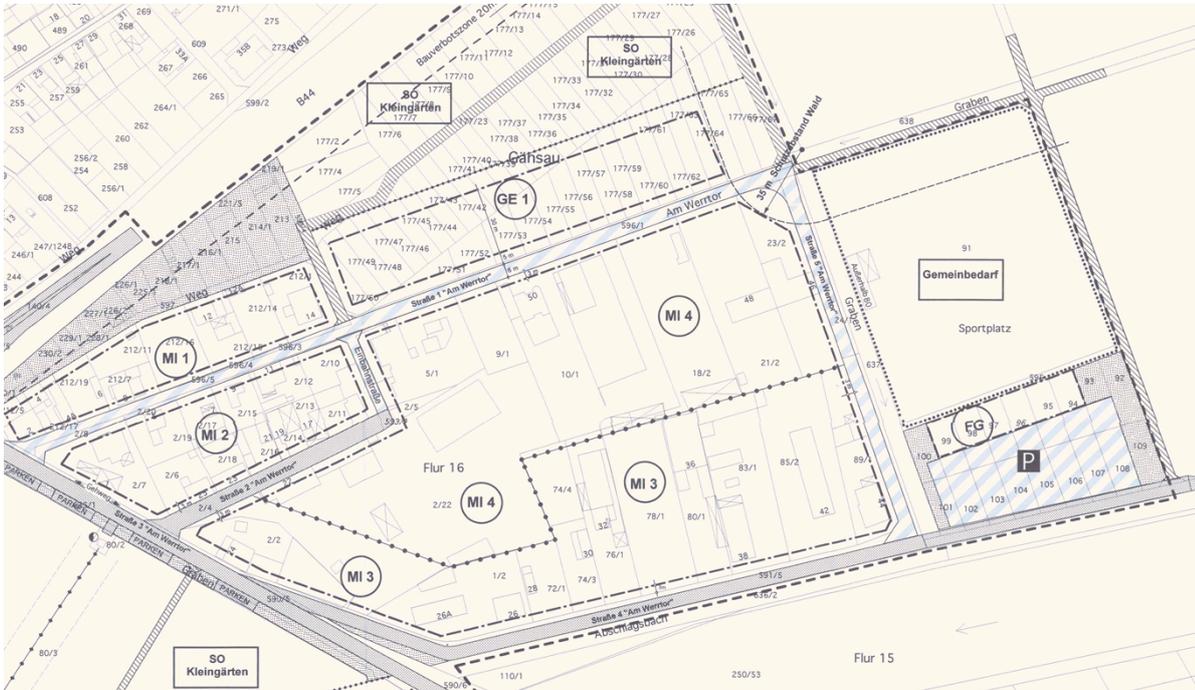
Die Entwicklung des Areals „Am Werrtor“ wird seit einigen Jahren intensiv diskutiert. Mehrere Investoren haben seitdem Interesse bekundet, das etwa 10.000qm große Areal um das Gelände „Am Werrtor 22“ in verschiedenen Nutzungsvarianten zu entwickeln.

Seit dem Jahr 2019 steht die Gemeinde Biblis mit dem Investor „Treufina GmbH“ in Kontakt, welcher beabsichtigt, das Areal als Wohngebiet zu entwickeln.

Im Jahr 2021 ist zudem eine städtebauliche Betrachtung und Bewertung durchgeführt worden. Hierzu konkret:

Städtebauliche Entwicklungstendenzen „Am Werrtor“

Im Bereich der als Mischgebiet festgesetzten Flächen zeichnet sich ein grundlegender Strukturwandel ab. Der Auszug aus dem Bebauungsplan zeigt die aktuell festgesetzten Nutzungsarten:



Der überwiegende Teil der früher ansässigen Gewerbebetriebe hat die Betriebstätigkeit eingestellt bzw. erheblich reduziert.

Eine Nachnutzung durch neue qualifizierte Gewerbebetriebe ist angesichts der gegebenen Erschließungssituation, der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und der erheblichen Wohnbaulandnachfrage in Biblis nicht zu erwarten.

Stattdessen zeichnen sich folgende Entwicklungsperspektiven ab:

- Kurzfristige Zwischennutzung aufgegebenen Gewerbeflächen durch Kleingewerbe oder als Lager- und Abstellflächen. Dieser Strukturwandel ist im Gebiet bereits deutlich erkennbar und führt zu einer städtebaulichen Entwertung der Flächen.
- Ausschöpfung der bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten durch Planungen zur Errichtung von Wohngebäuden auf früher gewerblich genutzten Grundstücken. Auch dieser Strukturwandel zeichnet sich – auch wenn noch keine Umsetzung erfolgt ist - konkret ab, da bereits Bauabsichten und Bauanträge für ergänzende Wohngebäude im östlichen Teil des Planungsgebiets bekannt sind.
- Mit jeder ergänzenden Wohnbebauung sinkt die Eignung der Fläche für werthaltige gewerbliche Nutzungen, da – ungeachtet der öffentlich-rechtlichen immissionsschutzrechtlichen Einstufung des Gebiets als Mischgebiet – verstärkte Anforderungen an die Wohnruhe absehbar sind. Zugleich wird sich der Druck auf die Gemeinde, die öffentlichen Erschließungsanlagen verkehrsgerecht auszubauen, erhöhen.
- Großflächige Überplanungen zusammenhängender Flächen durch Investoren mit der Zielrichtung Wohnen. Auch diese Entwicklungsperspektive ist zwischenzeitlich konkretisiert durch die Bebauungsabsichten für die zentralen Flächen des Planungsgebiets mit einer verdichteten Mehrfamilien- bzw. Reihenhausbauung.

Die großflächige Überplanung zusammenhängender Flächen durch Investoren mit der Zielrichtung Wohnen ist auf Grundlage des aktuellen Bebauungsplans nicht möglich. Eine gezielte Veränderung des Gebietscharakters von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet ist nicht zulässig und erfordert die entsprechende Änderung des Bebauungsplans.

Betrachtung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Entwicklungs- und Nutzungsvarianten:

1. Entwicklung als Gewerbeflächen:

Vorteile:

- Keine planungsrechtlichen Handlungserfordernisse
- Kurzfristiger Erlös durch Grundstücksverkäufe
- Keine Schallschutzerfordernisse Richtung B 44

Nachteile:

- Ohne Straßenausbau ist die Fläche für Gewerbebetriebe uninteressant
- Ausbau der Straße „Am Werrtor“ erforderlich
- Erlös in keinster Weise ausreichend um die Erschließungskosten zu decken
- Erhebliche Nutzungskonflikte mit der vorhandenen verstärkten wohnbaulichen Nutzung südlich des Geländes

Die Variante ist daher ungeeignet.

2. Entwicklung als Mischgebiet:

Vorteile:

- Erhöhter Erlös durch Grundstücksverkäufe
- Gegenüber Wohnbebauung werden hier geringere Schallschutzerfordernisse Richtung B44 erforderlich
- Geringere Konflikte mit der verstärkten wohnbaulichen Nutzung

Nachteile:

- Ohne Straßenausbau ist die Fläche für Gewerbebetriebe uninteressant
- Ausbau der Straße „Am Werrtor“ erforderlich
- Erlös in keinster Weise ausreichend um die Erschließungskosten zu decken
- Es ist absehbar, dass sich eine Nachfrage vorrangig nach Wohnbaugrundstücken ergibt – damit besteht die Gefahr des „Etikettenschwindels“

3. Überplanung der Flächen, Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet:

Vorteile:

- Beitrag zur Deckung der erheblichen Wohnbaulandfrage in Biblis
- Deutlich erhöhter Erlös durch Grundstücksverkäufe
- Es ist absehbar, dass der Erlös der Grundstücksverkäufe ausreicht um die Erschließungskosten sowie die ggf. erforderlichen Kosten für einen Lärmschutz an der B44 zu decken
- Keine Konflikte mit der bereits vorhandenen Nutzung

Nachteile:

- Der Bebauungsplan muss geändert werden
- Die innere Erschließung muss überdacht werden
- Es muss eine Ersatzfläche für die bestehenden Kleingärten gesucht werden. Diese könnten auf dem Gelände des Alten Sportplatzes umgesetzt werden.
- Evtl. Schallschutzerfordernisse aufgrund der B44
- Es können sich Konflikte mit den mglw. verbleibenden gewerblichen Nutzungen ergeben.

Es wird empfohlen, die Veränderung des Gebietscharakters von einem gewerblich dominierten Mischgebiet in ein durch Wohnen dominiertes Mischgebiet zu steuern.

Die Treufina GmbH hat die Möglichkeit durch eine Änderung des Bebauungsplans die Ihrerseits beabsichtigte Wohnbebauung zu entwickeln.

Die in Gemeindeeigentum befindlichen Flächen (aktuell GE und SO Kleingärten) können als MI festgesetzt werden. Damit kann sich auch die gewerblich geprägte Infrastruktur im Gebiet in Form von nichtstörenden und gebietsverträglichen Gewerbebetrieben weiterentwickeln.

Die Grundversorgung in Form von etwa einer Bäckerei oder auch kleinteiligen Einkaufsmöglichkeiten sowie einer medizinischen Versorgung kann planerisch abgebildet werden.

Durch die Festsetzungen „MI“ (Mischgebiet) und „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) soll ein durch Wohnnutzung dominierter Gebietscharakter entstehen. Gegenüber der gemeindeeigenen Fläche (aktuell GE) sollen entsprechend auf dem Areal des Investors auch gewerblich nutzbare Einheiten entstehen. Entsprechend soll dort auch „MI“ (Mischgebiet) festgesetzt werden.

Über die detaillierten Inhalte der Planung muss ohnehin im Rahmen der etwaigen Bebauungsplanänderung gesondert beraten und abgestimmt werden.