



## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-102/2010

Biblis den 24.08.2010

### Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen:600-20 Gö/Hr

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	07.09.2010		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	08.09.2010		öffentlich
Gemeindevertretung	15.09.2010		öffentlich

Titel

#### Bauleitplanung der Gemeinde Biblis

hier: a) Änderung des Flächennutzungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Biblis, Flur 16 Nr. 518/1 und

519/1

b) Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Biblis, Flur 16 Nr. 518/1 und 519/1

Beschlussentwurf:

a) Die Gemeindevertretung von Biblis beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Biblis, Flur 16 Nr. 518/1 und 519/1. Diese Flächen sollen künftig als Sondergebiet ausgewiesen werden. Die Gemeindevertretung stellt hierzu fest, dass die Notwendigkeit der Errichtung einer Tankstelle in Biblis gegeben ist, da zum einen der Abstand zu den nächstgelegenen Tankstellen zu groß ist und zum anderen die Versorgung von Biblis mit seinen Ortsteilen gewährleistet sein muss.

b) Die Gemeindevertretung von Biblis beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Biblis, Flur 16 Nr. 518/1 und 519/1. Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die katastermäßigen Grenzen dieser Grundstücke. Der Antragsteller, die Firma Shell-Station Ralph Werr, Darmstädter Straße 129, hat die Möglichkeit, den Entwurf eines Bebauungsplanes in eigener Verantwortung vorzulegen. Danach soll zunächst ein Bürgerbeteiligungsverfahren und die Anhörung der wesentlichen Fachbehörden durchgeführt werden.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge der Beratungen zum neuen Entwurf des Raumordnungsplanes für die Region Südhessen wurde die Entscheidung getroffen, einem Antrag der Shell-Station, Ralph Werr, Darmstädter Straße 129, stattzugeben, südöstlich der B 44 eine Tankstelle mit Nebenanlagen zu errichten. Der entsprechende Beschluss der Gemeindevertretung wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt im Zuge der Stellungnahme zum ROP mitgeteilt.

Von dort war nun zu erfahren, dass aufgrund der in Anspruch zu nehmenden Fläche weder ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden muss noch die Tankstelle im ROP planungsrechtlich festgesetzt

wird. Somit hat die Gemeinde die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses unbeplante Gebiet südöstlich der B 44 im Bereich des neuen Kreisels Süd zu schaffen.

Die Firma Shell-Station Werr hat mit Schreiben vom 19.08.2010 beantragt, für die Grundstücke Flur 16 Nr. 518/1 und 519/1 die Voraussetzungen zum Bau einer Tankstelle zu schaffen.

Tankstellen sind ortsfeste Versorgungseinrichtungen für Kraftfahrzeuge. Ihre Zweckbestimmung liegt in der Versorgung mit Kraft- und Schmierstoffen. Darüber hinaus plant der Investor, Nebenanlagen, wie z. B. einen LKW-Parkplatz und eine Waschanlage, zu installieren. Des Weiteren soll über dem Verkaufsshop ein kleines Hotel errichtet werden, um den LKW-Fahrern Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten (Motel).

Da die im Antrag genannten Grundstücke im Außenbereich von Biblis, südlich der B 44 am Kreisel Süd gelegen sind (siehe Lageplan), ist hierzu die Durchführung eines qualifizierten Bauleitplanverfahrens notwendig.

Wenn auch Tankstellen im „Außenbereich“ grundsätzlich nicht zulässig sind, da sie nicht zu den privilegierten Vorhaben gehören, kann Baurecht geschaffen werden, wenn die Notwendigkeit einer Tankstelle sich ergibt bzw. wenn die Entfernung zur nächstgelegenen Ortschaft und zu einer anderen Tankstelle so groß ist, dass eine Kraftstoffversorgung gefährdet würde. In diesem Fall ist die Tankstelle wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung im Außenbereich privilegiert (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Um diese Baumaßnahme umzusetzen, ist zunächst die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, bevor die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes eingeleitet werden kann. Bei der Festlegung der Planungsdaten ist es ganz besonders wichtig, dass die Flächen von Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen sowie von unterirdischen Geschossen und Bauteilen auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden müssen. Insofern ist es wichtig, dass die Grundfläche für die Anlage und somit auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend ausgedehnt wird.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass dieses Gebiet als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgelegt werden soll. Mit dem Aufstellungsbeschluss legt die Gemeinde lediglich fest, auf diesem Grundstück eine Tankstelle zuzulassen. Der Investor hätte dann die Möglichkeit, ein eigenes Plankonzept vorzulegen, welches durch die Gemeinde geprüft und in ein vorgezogenes Bürgerbeteiligungsverfahren eingebracht wird. Da hierzu parallel mit den wesentlichen Fachbehörden gesprochen wird, lässt sich ermitteln, ob das weitere Verfahren Aussicht auf Erfolg hat.

Aufgrund der im Rahmen der Stellungnahme zum Raumordnungsplan hierzu abgegebenen Erklärung schlägt die Verwaltung die aufgeführten Beschlüsse vor.

Anlage(n):