

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-64/2020

Biblis den 09.06.2020

Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 600-20/di

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	16.06.2020		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	24.06.2020		öffentlich
Haupt-, Finanz- und Sozialausschuss	25.06.2020		öffentlich
Gemeindevertretung	01.07.2020		öffentlich

Titel

Mögliche Wohnbebauung "Am Werrtor" **hier: Vorhaben der Treufina GmbH sowie Ortsanbindung B44**

Beschlussentwurf:

Die Gemeindevertretung beschließt, der Entwicklung des Gebietes „Am Werrtor“ durch die Firma „Treufina GmbH“ zuzustimmen. Ein Aufstellungsbeschluss kann unter den Voraussetzungen der Kostenübernahme bzgl. der Überplanung der Gewerbefläche ggü. des Geländes der Fa. Jäger, der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Erstellung aller erforderlichen Gutachten sowie der Kostenbeteiligung für die Straßenquerung B44 in Aussicht gestellt werden.

Weiterhin ist der Investor dazu angehalten, auch die Einfahrt zur Straße „Am Werrtor“ auszubauen, sodass sich diese an den bereits in der Planung berücksichtigten Straßenausbau anschließt.

Sach- und Rechtslage:

Der Investor „Treufina GmbH“ beabsichtigt das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Am Werrtor“ zu entwickeln. Der Bebauungsplan setzt auf dem Gelände, welches die Fa. Treufina entwickeln möchte, ein Mischgebiet fest. Daher war zunächst zum Zwecke der Gewährleistung der erforderlichen Durchmischung sowohl Wohnbaufläche als auch Gewerbefläche geplant. Das Kreisbauamt sieht jedoch keine Möglichkeit das Gebiet unter Anwendung des aktuellen Bebauungsplans zu entwickeln und fordert die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da unter anderem die verkehrliche Erschließung nicht gesichert ist. Aus diesem Grund hat die Fa. Treufina ihr Konzept nochmals überarbeitet und plant die Errichtung dreier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 68 Wohneinheiten sowie 17 Einfamilienhäuser. Insgesamt ergibt dies eine Wohnfläche von 6.635m².

Es soll sodann lediglich Wohnbaufläche auf dem Gelände realisiert werden.

Bereits im Jahr 2001, im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren Bebauungsplan Nr. 28 „Am Werrtor“, hat die Straßenverkehrsbehörde in ihrer damaligen Stellungnahme ausgeführt, dass die Anbindung der Ortslage an die B44 auszubauen ist. Die konkreten Forderungen sind der Stellungnahme im Anhang zu entnehmen.

Der Aufforderung der Straßenverkehrsbehörde, die Ortsanbindung „Am Werrtor“ auszubauen, ist bislang keine Folge geleistet worden. Kann das Vorhaben der Treufina GmbH mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

realisiert werden, erklärt sich diese bereit, sich an den Kosten für eine entsprechende Straßenquerung i.H.v. 350.000--, Euro zu beteiligen. Gemäß aktueller Schätzungen würde der Ausbau in etwa mit 1.000.000--, Euro beurteilt werden. Ein weiterer Infrastrukturkostenbeitrag kann dann seitens Treufina nicht mehr getragen werden. Bereits im Jahr 2001 führte die Straßenverkehrsbehörde aus, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans und den darin festgesetzten Nutzungen als Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet zwangsläufig mit erheblichem Mehrverkehr zu rechnen sei und damit ein Ausbau der Anbindung unabdingbar wird. Da ein entsprechender Ausbau jedoch nicht erfolgt ist und nun im Rahmen der möglichen Wohngebietsentwicklung, der Deichsanierung sowie der Erweiterung des Wertstoffhofs ZAKB mit einem erheblichen Mehrverkehr zu rechnen ist, muss die Gemeinde ohnehin ihrer bereits vorliegenden Verpflichtung zum Ausbau aus dem Jahr 2001 nachgehen. Mit der Entwicklung des Gebiets durch die Fa. Treufina könnten sodann die Kosten, welche die Gemeinde ansonsten alleine zu tragen hätte, zwischen den beiden Parteien aufgeteilt werden.

Abschließend ist anzumerken, dass - sollte das Bauvorhaben seitens der Fa. Treufina mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert werden - , diese sich bereit erklären, die folgenden Kosten in Gänze oder anteilig zu übernehmen:

- Überplanung des Gewerbefläche gegenüber der Fa. „Fenster Jäger“
- Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Fläche „Am Werrtor“
- Schall-, Arten- und Bodengutachten für die Fläche „Am Werrtor“
- Realisierung einer Straßenquerung B44 mit einer Beteiligungshöhe von insgesamt 350.000--, Euro.