

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-168/2021 1. Ergänzung

Biblis den 15.12.2021

Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 600-20/hu

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevertretung	15.12.2021		öffentlich

Titel

Bauleitplanung in der Gemeinde Biblis – 8. Änderung Bebauungsplan Biblis Nr. 16 „Am Hohen Weg“ hier:

a.) Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ 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.

Beschlussentwurf:

a.) Zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine verbesserte Ausnutzung der Gewerbeflächen wird die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Am Hohen Weg" in der Kerngemeinde Biblis gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

b.) Die 8. Änderung des Bebauungsplanes 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 Entwurfsplanung zum Bebauungsplan auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes auszuarbeiten bzw. ausarbeiten zu lassen und das Bauleitplanverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchzuführen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis wird beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Ist eine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie (Covid-19) nicht möglich, ist die förmliche Beteiligung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) 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:

Die Planzeichnung wird, wie im Bauausschuss beraten, nochmals hinsichtlich der Festsetzung des Grüns korrigiert. Der angepasste Planentwurf wird sodann in der Sitzungsrunde im Januar in die Gremien zur Kenntnisnahme eingespielt.

Anlass der Planung und Verfahrenswahl

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ setzt zwischen Gewerbeflächen und den im Bebauungsplan vorgesehenen (Plan-)Straßen jeweils 6,5 m breite Grünflächen fest. Die Baumit GmbH plant im Rahmen einer Erweiterung den Neubau einer Lagerhalle. Diese ist entsprechend der Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ innerhalb der Baufenster grundsätzlich zulässig. Die Planung der Lagerhalle überschreitet jedoch die festgesetzten Baugrenzen geringfügig und ragt in die bislang festgesetzten Grünflächen am Rand des Grundstückes hinein. In weiten Teilen des Gewerbegebietes wurden die 6,5 m breiten Grünstreifen im Sinne der Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe bereits in Änderungsverfahren verkleinert. Durch eine Verkleinerung der entsprechenden Grünfläche und damit einhergehender Erweiterung der Baufenster, ist eine maßvolle Nachverdichtung bzw. Erweiterung der Gewerbebetriebe im Innenbereich möglich. Auch in diesem Abschnitt des Gewerbegebietes „Am Hohen Weg“ sollen die Grünstreifen zugunsten der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen für Baumit und die anderen im Plangebiet ansässigen Firmen verkleinert werden. Pflanzmaßnahmen sollen dann im Sinne einer gewissen Kompensation des Grünflächenverlustes innerhalb des Gebietes vorgeschrieben werden. Dadurch sind die Eigentümer flexibler in der Gestaltung ihrer Grundstücke und können Bestandsgebäude über die bisher zulässigen Bereiche hinaus erweitern.

Die Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind in der 8. Änderung des Bebauungsplanes in zwei Gebiete unterschiedlicher Nutzung gegliedert, um auf die Immissionen der Bahnstrecke reagieren zu können. Durch die Nähe zur Bahnstrecke sollen im GE 2 Wohnungen über die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden, während sie im GE 1 entsprechend der Bestandsbebauung weiterhin zugelassen sein sollen. Im Rahmen der Entwurfsplanung ist ein Schallgutachten zu erstellen und die entsprechend in der Planung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan soll im Sinne einer zügigen Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Da der Bebauungsplan nur an drei Stellen wesentlich geändert wird und im Übrigen nur eine geringe Erhöhung der zulässigen GRZ festgesetzt wird, liegt der Zuwachs an bebaubarer Fläche innerhalb des Geltungsbereiches bei weniger als den in § 13a (1) Nr. 2 BauGB als Anwendungsvoraussetzung genannten 20.000 m² Grundfläche. Mit der Planung wird die Zulässigkeit von Bebauung auf Flächen begründet, die sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs befinden. Durch die Erhöhung der maximal zulässigen GRZ im Plangebiet im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan auf einer Fläche insgesamt ca. 37.636 m² Nettobauland ergeben sich statt bislang ca. 26.845 m² (GRZ 0,7) bebaubare Fläche künftig ca. 30.109 m², was einen Zuwachs von insgesamt ca. 3.264 m² bebaubare Grundfläche bedeutet. Dieser Wert liegt weit unter den in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche. Somit ist das beschleunigte Verfahren entsprechend nachfolgender Kommentierung anwendbar. *„Bei einem Änderungsbebauungsplan ist ausschließlich auf die durch den Änderungsbebauungsplan festgesetzten Flächen abzustellen, dh der Anwendung des § 13a steht es nicht entgegen, wenn ein Bebauungsplangebiet von - zB einer festgesetzten Grundfläche von mehr als 20 000 m² - lediglich eine Fläche von weniger als 20 000 m² ändert, sofern nur kein Fall der unzulässigen „Kumulation“ (siehe hierzu weiter Rn. 43f.) gegeben ist.“* (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger: Kommentar zu § 13a BauGB, Randnummer 41, 2. Absatz).

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. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am hohen Weg" liegt am nordwestlichen Rand der Kerngemeinde Biblis, direkt angrenzend an die Bahnschienen östlich des Betriebsgeländes der DC Action Logistics Germany GmbH bzw. der Gewerbestraße und umfasst den Bereich der Baumit GmbH und die umliegenden Flächen gemäß nachfolgender Skizze.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Biblis, Flur 3, Flurstücke Nr. 213/5, Nr. 214/5, Nr. 215/6, Nr. 215/7, Nr. 216/2, Nr. 216/7, Nr. 216/8, Nr. 216/9, Nr. 240/3 (teilweise), Nr. 242/8, Nr. 242/10, Nr. 242/11, Nr. 242/15, Nr. 242/20, Nr. 242/22, Nr. 242/23, Nr. 242/24, Nr. 242/25, Nr. 242/26, Nr. 242/27, Nr. 242/28, Nr. 242/29, Nr. 242/30, Nr. 242/31, Nr. 243/7, Nr. 244/2 (teilweise) und Nr. 338/1.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,8 ha.

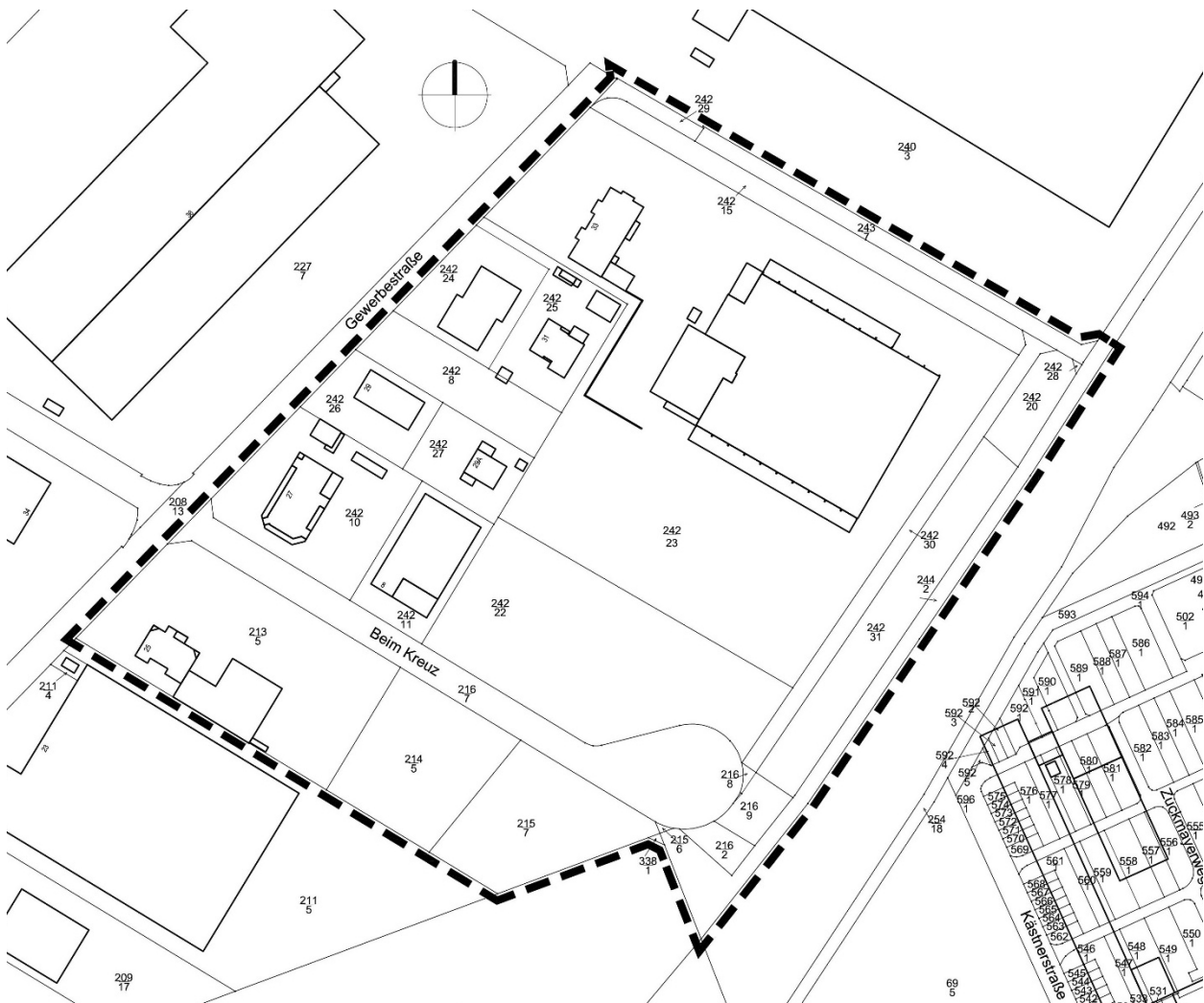


Abbildung 1: Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ in der Kerngemeinde Biblis (unmaßstäblich)

Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt. Auch das Flächenkontingent für Gewerbefläche für den Zeitraum 2006 bis 2020 gemäß Tabelle 3 des Textteiles des Regionalplanes Südhessen von 25 ha ist durch die Gewerbenutzung im benachbarten Gebiet „Waisenstück II“ sowie das vorliegende Planvorhaben noch nicht ausgeschöpft. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten. Somit stehen die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung dem Vorhaben nach Kenntnisstand der Gemeinde Biblis nicht entgegen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich), Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Januar 2011

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Biblis ist der Bereich des Plangebietes mit Ausnahme der Straßenfläche als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die Planung kann daher als gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

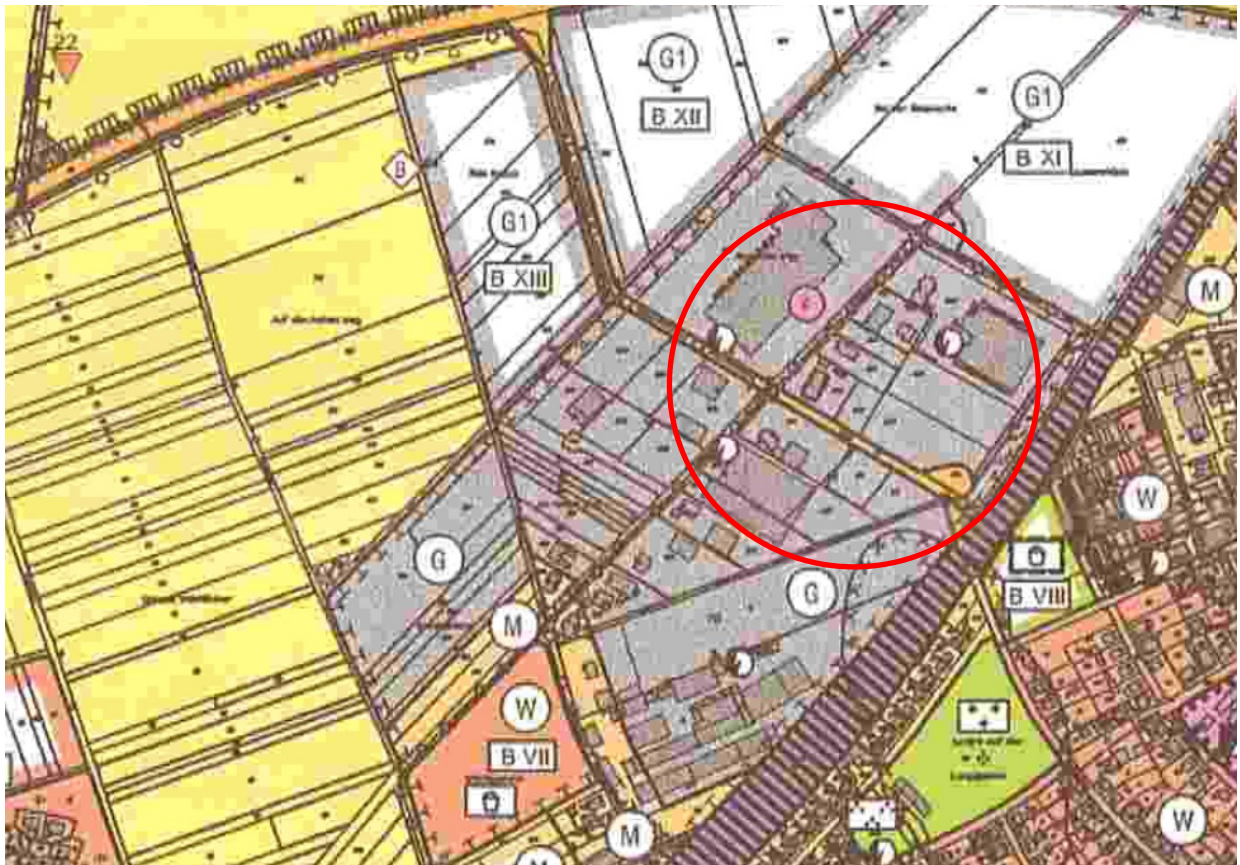


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biblis (unmaßstäblich), Bildquelle: Gemeindeverwaltung Biblis, August 2012

Mit der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ werden der Bebauungsplan Nr. 47 Gewerbegebiet „Waisenstück II“ in der Kerngemeinde Biblis (in Kraft getreten am 30.01.2016), der bestehende Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ (in Kraft getreten am 08.06.1989 und die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ (in Kraft getreten am 10.04.1997) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

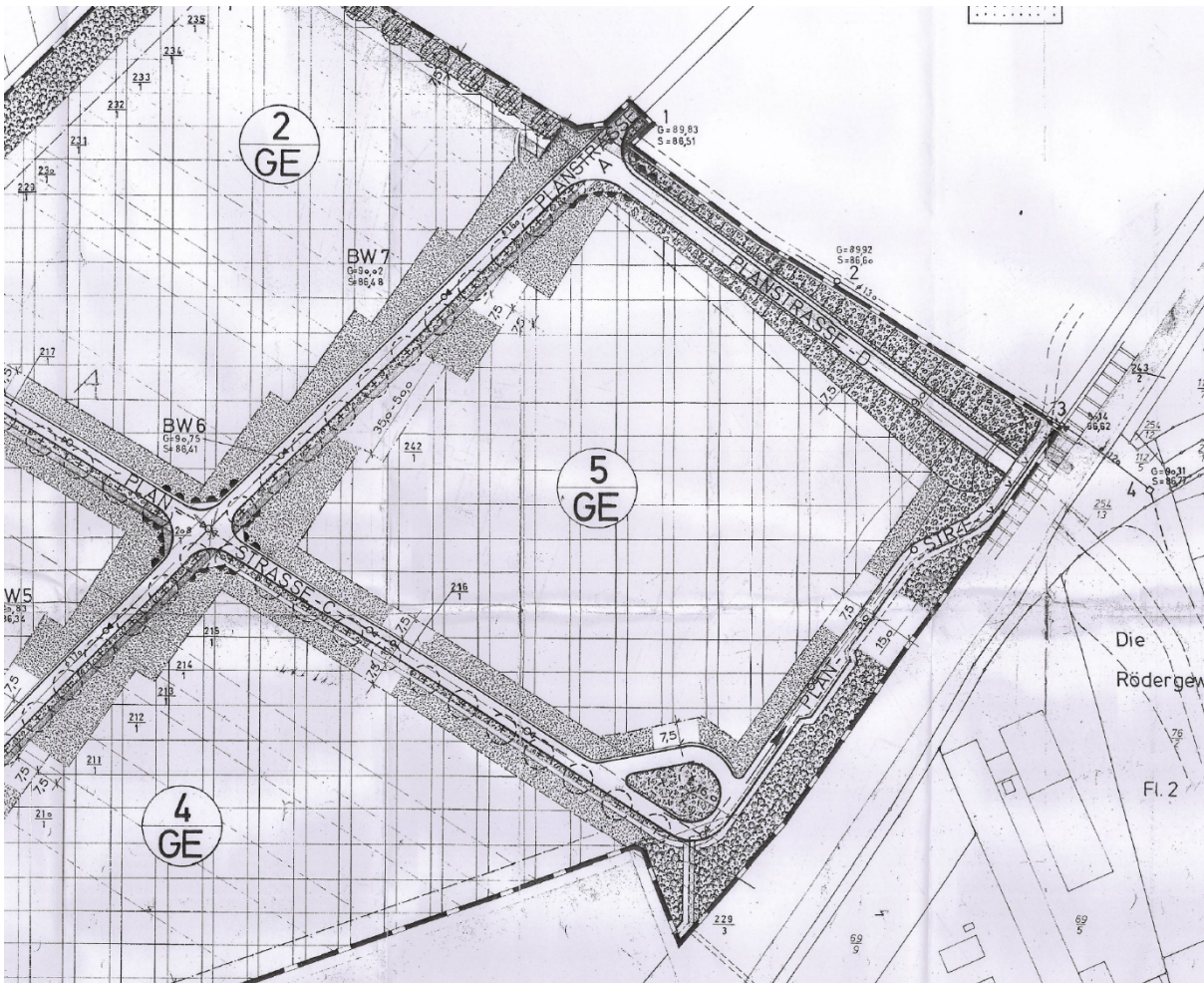


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 "Am Hohen Weg" (in Kraft getreten am 08.06.1989), Bildquelle: Gemeinde Biblis, November 2019

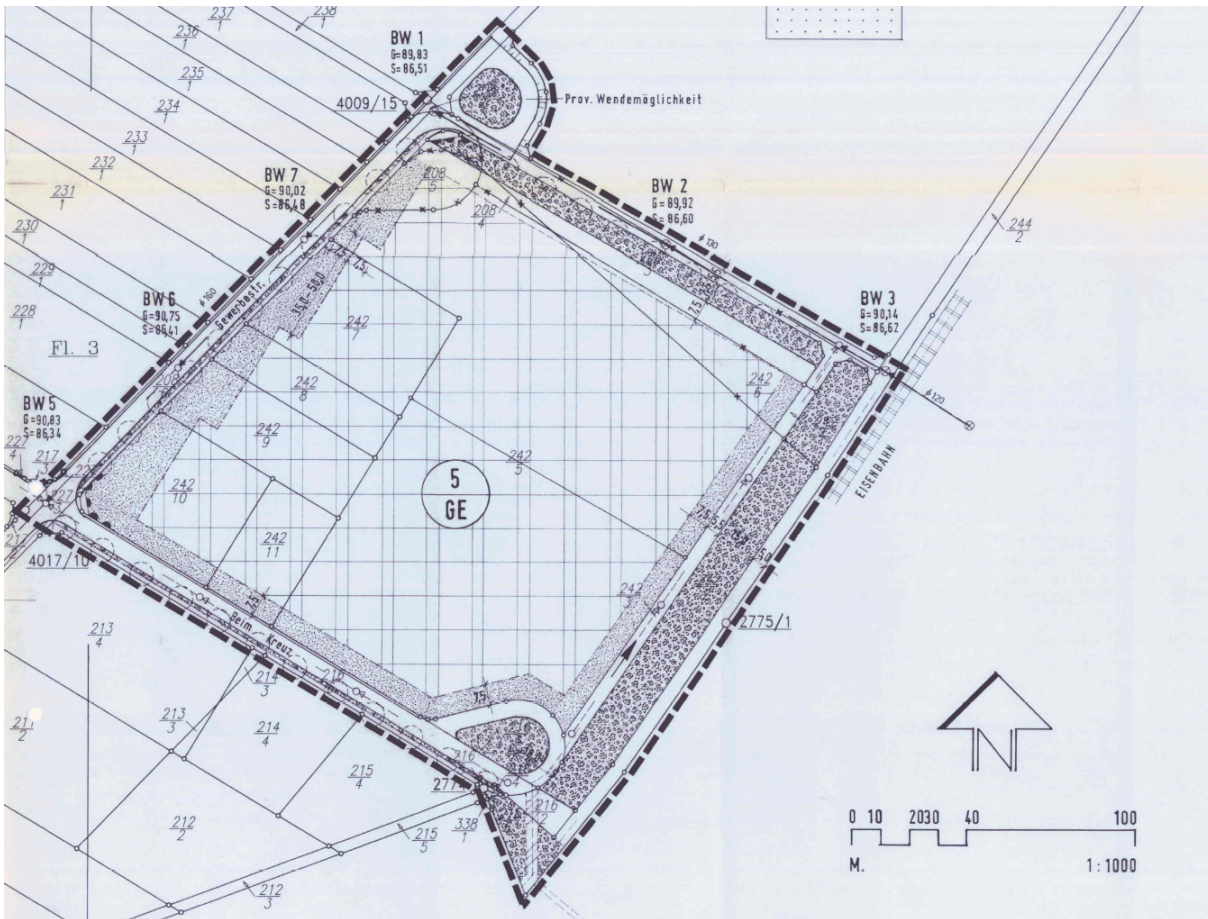


Abbildung 5: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 "Am Hohen Weg" (in Kraft getreten am 10.04.1997), Bildquelle: Gemeinde Biblis, November 2019

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ sind am östlichen Rand des Geltungsbereiches, zur Bahnstrecke ein 15 m breiter und um die Gewerbeflächen herum ein 7,5 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um eine Erweiterung der Betriebe im Rahmen der Innenentwicklung auf den Gewerbeflächen der Gemeinde zu ermöglichen, sollen diese Grünstreifen im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ ebenfalls als Gewerbeflächen festgesetzt werden. Auf den angrenzenden Gewerbeflächen, die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 47 „Waisenstück“ liegen, wurde diese Erweiterung der gewerblichen Baufläche zugunsten der Entwicklung des Gewerbegebietes bereits vorgenommen und soll nun auf den angrenzenden Flächen ebenfalls entsprechend durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Vogelschutzgebietes (VSG) Nr. 6216-450 „Rheinauen bei Biblis und Groß-Rohrheim“. Das Vogelschutzgebiet befindet sich nördlich der Landesstraße (L 3261) und wird durch diese sowie weitere Gewerbeflächen vom Plangebiet getrennt. Die Entfernung zwischen den Gewerbeflächen und dem Schutzgebiet beträgt ca. 300 m.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659).

Das Vorhaben liegt für den aus Gemeindesicht kaum zu erwartenden Fall eines Deichbruchs der Rheindeiche im überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsjahr:	
Produkt:	
Sachkonto:	
Finanzkonto:	
Bedarf:	
Jährliche Folgekosten:	
Mittel vorhanden (ja/nein)	

Anlage(n):

8. Änderung BPlan Nr. 16

8. Änderung BPlan Nr. 16 DIN A4