

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-61/2019

Biblis den 29.05.2019

Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 600-25/di

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	04.06.2019		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	05.06.2019		öffentlich

Titel

**Bebauungsplan Nr. 16 "Am Hohen Weg", 4. Änderung
hier: Schaffung von Bauland im Teilgeltungsbereich 2, Buchstabe B**

Beschlussentwurf:

Zur Fortführung der weiteren Planung beschließt der BGLU die Festsetzung eines im Teilgeltungsbereich 2, Buchstabe B.

Sach- und Rechtslage:

Mit der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „ Am Hohen Weg“ (Gewerbegebiet) wurde im Jahr 2001 im Teilbereich zwei, Buchstabe B, ein Mischgebiet ausgewiesen (s. Anlage 1). Die beiden betreffenden Flurstücke befinden sich im gemeindlichen Eigentum und die dazugehörigen landwirtschaftlichen Pachtverträge wurden vorsorglich zum Oktober dieses Jahres gekündigt (hier war eine verkürzte Kündigungsfrist Vertragsbestandteil). Auf der zuvor näher beschriebenen Fläche ist die Ausweisung einer ausschließlichen Wohnbebauung, aufgrund der dahinter zu entwickelnden Gewerbefläche unter dem Großbuchstaben C im Teilgeltungsbereich zwei, nicht möglich. Es bedarf zur Vermeidung von Emissionen, ausgehend aus dem zuvor genannten Gewerbegebiet (GE), auf das Allgemeine Wohngebiet, Großbuchstabe A (WILMA-Bau), einer Ausweisung eines Mischgebietes (MI) oder eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe). In einem MI sind nach §6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) neben Gewerbebetrieben auch Wohngebäude zulässig. In einem GE bzw. GEe kann das Wohnen ausgeschlossen werden. Zwar sind in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig, aber aufgrund der derzeit gültigen Rechtsprechung nur noch schwer zu begründen. Diese Ausnahmen wurden einst begründet mit dem Schutz des Betriebes bzw. zur Überwachung der Produktion. Aufgrund der fortschreitenden Entwicklung der Sicherheitstechnik und sonstigen Überwachungsanlagen wird von diesen Ausnahmen, auch von der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Bergstraße, davon Abstand genommen.

In der Anlage zwei ist ein erstes städtebauliches Grobkonzept dargestellt. Zur weiteren Verfolgung der Maßnahme ist eine Entscheidung zu treffen, ob hier im Teilbereich zwei, Buchstabe B, ein Mischgebiet oder ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll. Für beide Gebiete liegt der Gemeinde Biblis derzeit eine Vielzahl von Anfragen vor. Über den Verkaufspreis ist nach Beschluss zu entscheiden. Hierzu kann zum September dieses Jahres eine weitere Vorlage erstellt werden. Unsere ersten Rechercheergebnisse auf Grundlage von: Bodenrichtwert, Umfrage bei den Nachbarkommunen des Mittelzentrums Ried und der zu erwartenden Kosten der Erschließung auf Grundlage des als Anlage zwei beigefügten städtebaulichen Grobkonzeptes kann hier von einem Quadratmeterpreis für MI von 120,00 Euro und GEe von 70,00 Euro ausgegangen werden.

Außerdem ist anzumerken, dass der Bebauungsplan an dieser Stelle auf jeden Fall zu ändern ist, denn die 6,50 Meter bis 16,00 Meter breite nicht überbaubare Grundstücksfläche als dargestellte private Gartenfläche lässt eine adäquate Bebauung der entstehenden Baugrundstücke nicht zu.

Wenn aus diesem Umstand Flächen aufgrund der zu erbringenden Eingriffs- und Ausgleichbilanz anderweitig ausgewiesen und realisiert werden müssen, so sind die Kosten in der Kaufpreisfindung zu berücksichtigen.

Abschließend sehen wir es, aufgrund der häufigen Nachfragen auf Baugrund zur Errichtung sog. Veranstaltungshallen für dringend geboten in einem GEE Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten auszuschließen.

Anlage(n):

BP_Nr_16_4_Aenderung_2001

StaedtebaulicherGrobentwurf