

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-103/2020

Biblis den 05.11.2020

### Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 600-20

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	10.11.2020		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	16.11.2020		öffentlich
Gemeindevertretung	18.11.2020		öffentlich

Titel

**Bauleitplanung der Gemeinde Biblis; hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes Biblis Nr. 55, "Neugartenbeune"**

**Beschlussentwurf:**

Es wird beschlossen, für das nachstehend näher bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Biblis Nr. 55, „Neugartenbeune“ aufzustellen.

Das Baugebiet Neugartenbeune, „B II“, wird begrenzt durch:

Im Norden: Flur 4, Flurstück 199, Feldweg  
 Im Osten: Flur 4, Flurstück 211, landw. Grundstück  
 Im Süden: Flur 4, Flurstück 215, Feldweg  
 Im Westen: Flur 4, Flurstück 200, Mersgraben

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, ein qualifiziertes Stadtplanungsbüro mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens zu beauftragen.

**Sach- und Rechtslage:**

Im Jahr 2005 wurde für die Gesamtgemeinde auf der Grundlage des Regionalen Raumordnungsplanes ein neuer Flächennutzungsplan (FNP) erstellt. Grund hierfür war zum einen, dass die im alten FNP dargestellten Siedlungserweiterungsflächen bereits ausgeschöpft waren und die Gemeinde sich hinsichtlich ihrer Siedlungsflächenentwicklung sowohl im Wohn- als auch im gewerblichen Bereich neu orientieren musste. Des Weiteren war es gesetzlich erforderlich, einen Landschaftsplan zu erstellen, der in diesen FNP zu integrieren war.

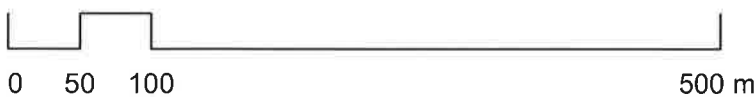
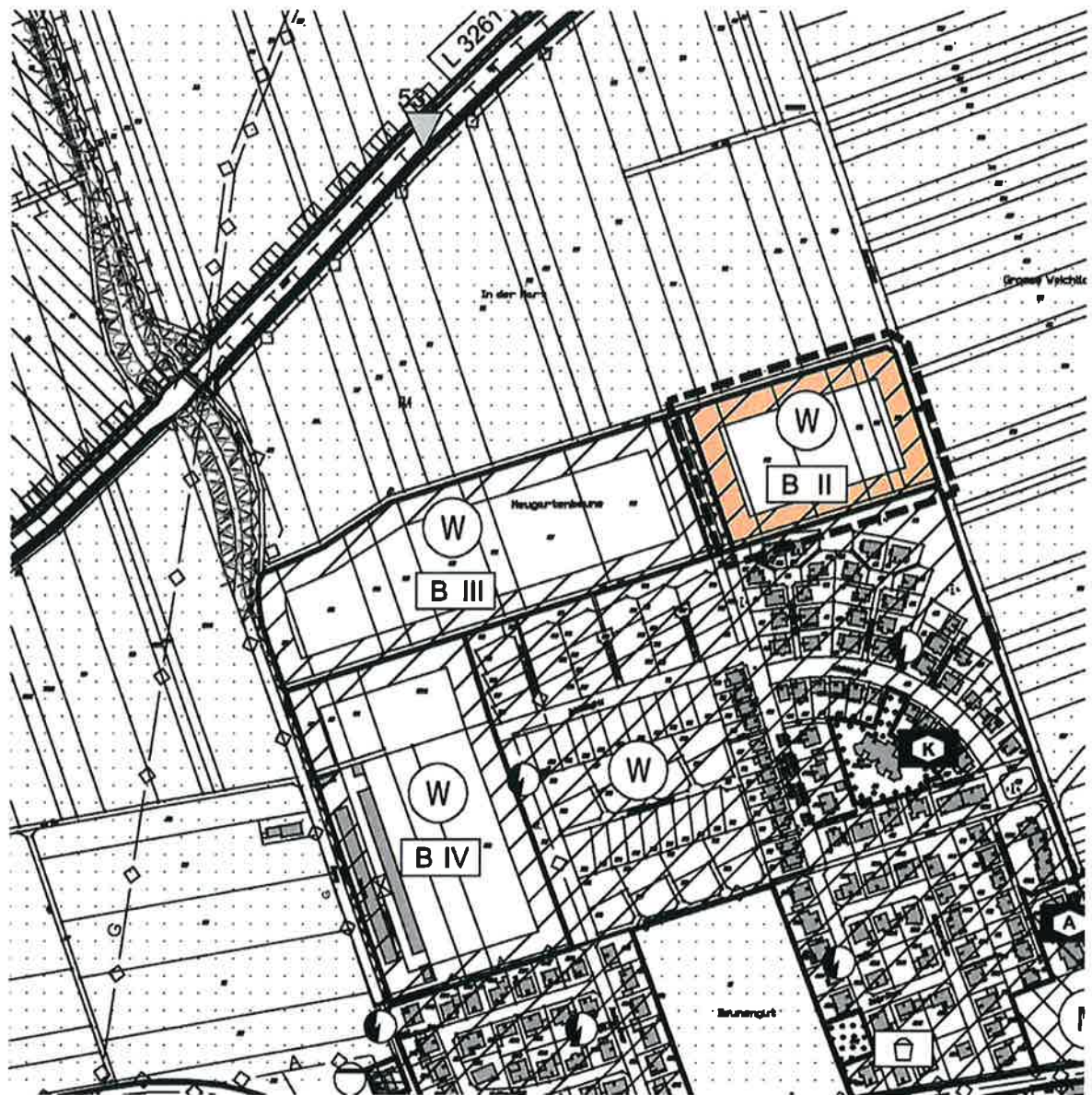
Somit wurde die Weichenstellung für die künftige Siedlungsentwicklung eingeleitet.

Wie Sie aus beiliegendem Lageplan ersehen, gibt es noch offene Wohnbauflächen, die mit der Bezeichnung „B III“, und „B II“ dargestellt sind. Diese Flächen befinden sich sowohl westlich als auch nordwestlich des derzeitigen Baugebietes „Helfrichsgärtel I, II und III“.

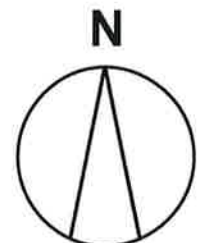
Für die Fläche „B II“ ist ein Bebauungsplan vorzubereiten.

# Neuausgewiesene Wohnbaufläche

Bezeichnung im Plan	B II	Geplante Nutzung	W
Ortsteil	Biblis	Derzeitige Nutzung	Ackerfläche
Gebietsname	Große Weichäcker	Zielaussage Regionalplan	Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege
Größe	1,84 ha	Darstellung FNP '78	Fläche für die Landwirtschaft



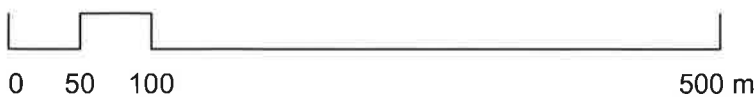
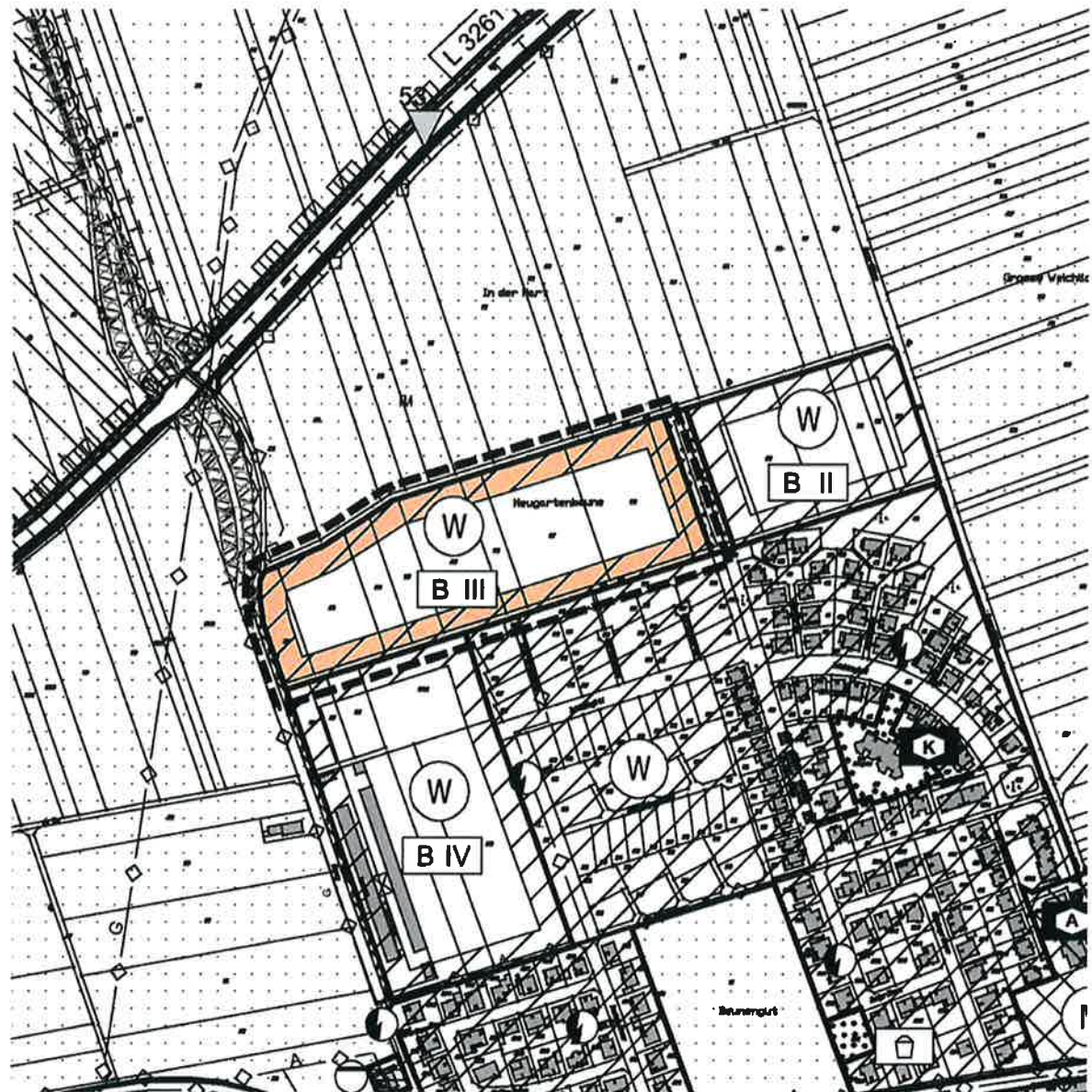
M 1:5000



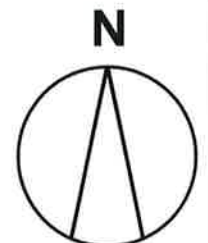
<b>Bewertung und Abwägung</b>	
<b>B II – Große Weichäcker</b>	
<b>1. Städtebauliche Beurteilung</b>	
<p>Die Flächen B II – „Große Weichäcker“ und B III – „Neugartenbeune“ sind im Zusammenhang zu sehen mit der vorgenannten Ringstraße, die zudem in Teilen die Trasse einer neuzubauenden notwendigen Abwasserleitung hergeben soll. Beide Flächen sind die nordwestliche Abrundung dieser Siedlungserweiterung und bilden mit den noch folgenden Flächen das neue Biblis jenseits der Bahn, das junge Biblis. Die Fläche B II stößt dabei in unbeplantes Gebiet vor, während die Fläche B III im Alt-FNP bereits als Wohngebietserweiterung vorgesehen war, wenn auch jenseits des Zieljahres (1985) des damaligen Regionalen Raumordnungsplanes. Die Geländeverhältnisse in Verbindung mit den Grundwasserständen entsprechen denen im umliegenden Gebiet. Mit einer Wohngebietserweiterung um diese Flächen wird die Frage nach der Versorgung für den täglichen Bedarf dringender. In wie weit die Nähe der Umgehungsstraße Maßnahmen zum Lärmschutz erfordert, sollte eine Überprüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung klären. Insgesamt ist die Fläche aus städtebaulicher Sicht gut geeignet.</p> <p>Die Flächen sind Bestandteil der bereits im Alt-FNP '78 aufgezeigten Entwicklungsrichtung für die Wohngebietserweiterung nordwestlich der Bahn.</p> <p>Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden Anregungen vorgebracht, als Standortalternativen östlich gelegene Flächen in unmittelbarer Zuordnung zur Bahnlinie aufgrund der besseren Zuordnung zum ÖPNV den Vorrang zu geben. Hier müssen jedoch die Belastungen aufgrund der Lärmimmissionen durch die Bahn und das angrenzenden Gewerbegebiet als Argumente entgegengehalten werden.</p> <p>Folgende Daten zur Grundwassersituation (Quelle: Hessen-Wasser-Gutachten, 2004) sind im Rahmen der Bebauungsplanung nochmals auf ihre Gültigkeit hin zu überprüfen und entsprechend zu beachten:</p> <p>Bemessungsgrundwasserstand: 87,50 – 88,00 m ü NN Flurabstand: 0,50 – 1,50 m</p>	<b>2</b>
<b>2. Landschaftspflegerische Beurteilung</b>	
<p>Die Reduzierung der ursprünglich bis fast an die L 3261 heranreichenden Bebauung wird begrüßt. Die verbleibende Fläche bis zur L 3261 ist aus landschaftspflegerischer Sicht für eine ansprechende Eingrünung des gesamten Siedlungskomplexes unverzichtbar.</p> <p>Höhe ü.NN: 89-91 m.</p> <p>Ausgleichsbedarf: 0,9 ha</p>	<b>2</b>
<b>3. Gesamtbewertung / Entscheidung</b>	
<p>Die gute städtebauliche Eignung steht im Einklang mit der landschaftspflegerischen Beurteilung, wonach die Siedlungserweiterungsfläche mittels Durchführung einfacher planerischer Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich als vertretbar angesehen werden kann.</p>	

# Neuausgewiesene Wohnbaufläche

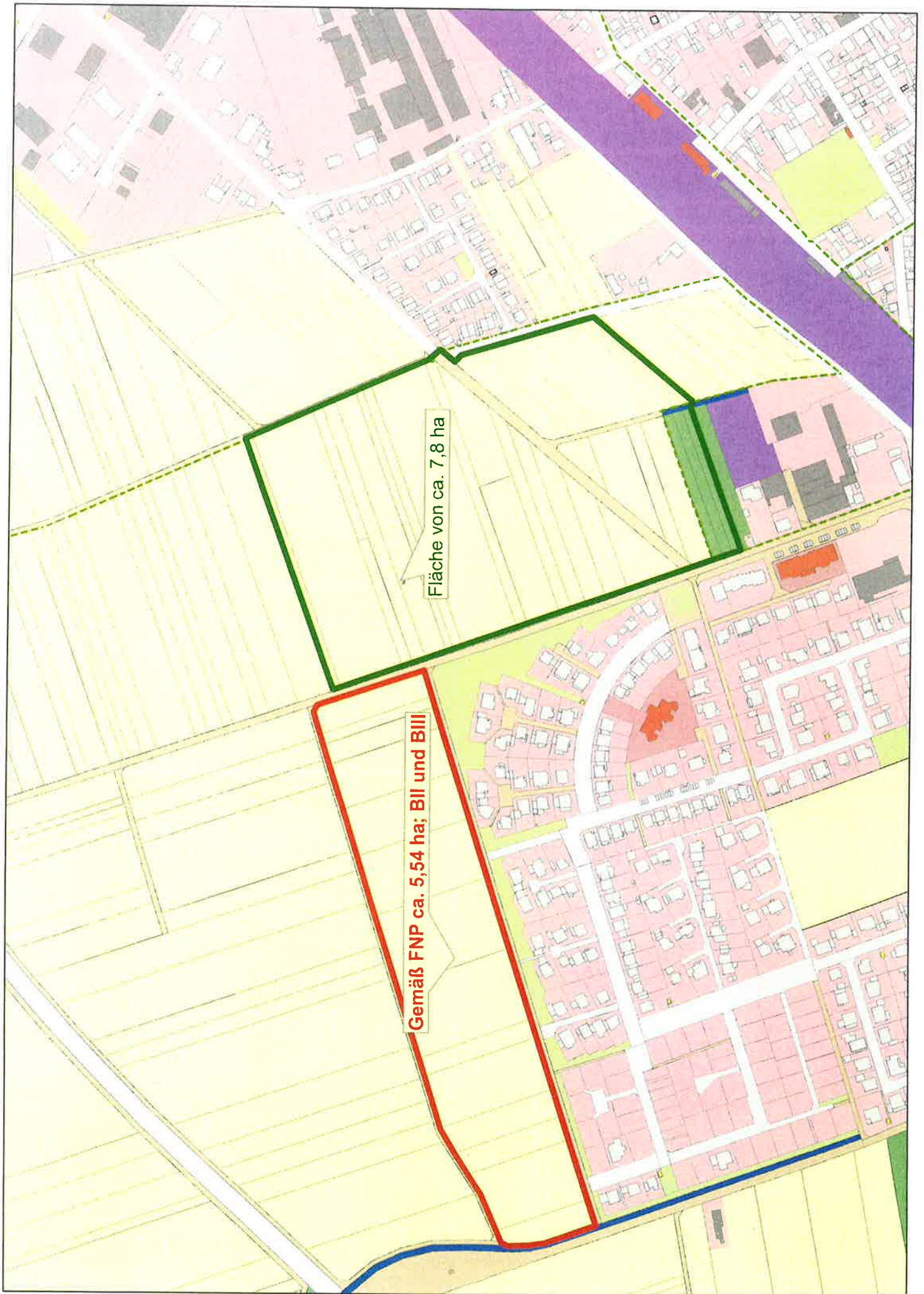
Bezeichnung im Plan	B III	Geplante Nutzung	W
Ortsteil	Biblis	Derzeitige Nutzung	Ackerfläche
Gebietsname	Neugartenbeune	Zielaussage Regionalplan	Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege
Größe	3,70 ha	Darstellung FNP '78	teils Wohnen mit Grünfläche, teils Fläche f. d. Landwirtschaft



M 1:5000



<b>Bewertung und Abwägung</b>	
<b>B III – Neugartenbeune</b>	
<b>1. Städtebauliche Beurteilung</b>	
<p>Die Flächen B II – „Große Weichäcker“ und B III – „Neugartenbeune“ sind im Zusammenhang zu sehen mit der vorgenannten Ringstraße, die zudem in Teilen die Trassen einer neuzubauenden notwendigen Abwasserleitung hergeben soll. Beide Flächen sind die nordwestliche Abrundung dieser Siedlungserweiterung und bilden mit den noch folgenden Flächen das neue Biblis jenseits der Bahn, das junge Biblis. Die Fläche B II stößt dabei in unbeplantes Gebiet vor, während die Fläche B III im Alt-FNP bereits als Wohngebietserweiterung vorgesehen war, wenn auch jenseits des Zieljahres (1985) des damaligen Regionalen Raumordnungsplanes. Die Geländeverhältnisse in Verbindung mit den Grundwasserständen entsprechen denen im umliegenden Gebiet. Mit einer Wohngebietserweiterung um diese Flächen wird die Frage nach der Versorgung für den täglichen Bedarf dringender. In wie weit die Nähe der Umgehungsstraße Maßnahmen zum Lärmschutz erfordert, sollte eine Überprüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung klären. Insgesamt ist die Fläche aus städtebaulicher Sicht gut geeignet.</p> <p>Die Flächen sind Bestandteil der bereits im Alt-FNP '78 aufgezeigten Entwicklungsrichtung für die Wohngebietserweiterung nordwestlich der Bahn.)</p> <p>Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden Anregungen vorgebracht, als Standortalternativen östlich gelegenen Flächen in unmittelbarer Zuordnung zur Bahnlinie aufgrund der besseren Zuordnung zum ÖPNV den Vorrang zu geben. Hier müssen jedoch die Belastungen aufgrund der Lärmimmissionen durch die Bahn und das angrenzenden Gewerbegebiet als Argumente entgegengehalten werden.</p> <p>Folgende Daten zur Grundwassersituation (Quelle: Hessen-Wasser-Gutachten, 2004) sind im Rahmen der Bebauungsplanung auf ihre Gültigkeit hin nochmals zu überprüfen und entsprechend zu beachten:</p> <p>Bemessungsgrundwasserstand: 87,50 – 88,00 m ü NN Flurabstand: 0,50 – 1,50 m</p>	<b>2</b>
<b>2. Landschaftspflegerische Beurteilung</b>	
<p>Die Reduzierung der ursprünglich bis fast an die L 3261 heranreichenden Bebauung wird begrüßt. Die verbleibende Fläche bis zur L 3261 ist aus landschaftspflegerischer Sicht für eine ansprechende Eingrünung des gesamten Siedlungskomplexes unverzichtbar.</p> <p>Höhe ü.NN: 89-91 m.</p> <p>Ausgleichsbedarf: 1,8 ha</p>	<b>2</b>
<b>3. Gesamtbewertung / Entscheidung</b>	
<p>Die gute städtebauliche Eignung steht im Einklang mit der landschaftspflegerischen Beurteilung, wonach die Siedlungserweiterungsfläche mittels Durchführung einfacher planerischer Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich als vertretbar angesehen werden kann.</p>	



Fläche von ca. 7,8 ha

Gemäß FNP ca. 5,54 ha; BII und BIII