

**Bauleitplanung der Stadt Birstadt;****1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Mittelfeld Nord“ im Stadtteil Bobstadt**

a) Kenntnisnahme des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

b) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

c) Beschlussfassung der Bebauungsplanänderung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Ralf Gawlik	<i>Datum</i> 16.04.2024
--	-----------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung (Entscheidung)	24.04.2024	Ö

Beschlussvorschlag

a) Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung eingegangen sind.

b) Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.

Der Magistrat wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt der Bebauungsplanänderung vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

c) Die Bebauungsplanänderung wird hiermit als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Februar 2023 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und b) ergeben. Der Magistrat der Stadt Birstadt wird beauftragt, die Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet mit gleichzeitiger öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats

durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die förmliche Auslegung zu unterrichten und um Stellungnahme mit Monatsfrist zu bitten. Alle im Rahmen der förmlichen öffentlichen Auslegung sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Einwendungen und sonstigen Äußerungen sind zu prüfen und mit fachlicher Beurteilung zur Beratung sowie abschließenden Behandlung und Beschlussfassung vorzulegen.

Dieser Beschluss ist mit Angabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in den ortsüblichen Bekanntmachungsblättern des Magistrates zu veröffentlichen.

Sachverhalt

Anlass der Planung

Im Regionalplan Südhessen 2010 wurde der zwischen der Ortsumgehung Bobstadt (B44) und der Bahnstrecke Mannheim-Frankfurt gelegene Gemarkungsbereich vollständig als Zuwachsfläche für Gewerbe ausgewiesen.

Die Stadt Bürstadt verfolgt mit der Ausweisung des Gewerbegebiets „Im Mittelfeld Nord“ die Schaffung von Gewerbebauflächen für Unternehmen mit geringerem Flächenbedarf. Es sollen hier vor allem ortsansässige Firmen mit Expansionsbedarf geeignete Entwicklungsflächen vorfinden.

Im Rahmen des aktuell geltenden Bebauungsplanes wurden zudem das Bauplanungsrecht für die Schließung des Bahnübergangs Bobstadt (BÜ26) geschaffen und die Straßenanbindung des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets „In den Weißen Aspen“ an den neu errichteten Kreisverkehr an der B44 planungsrechtlich vorbereitet.

Der aktuell geltende Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Im Mittelfeld Nord“ wurde am 18.03.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt als Satzung beschlossen und nach erfolgter Genehmigung der im Parallelverfahren durchgeführten 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Mittelfeld Nord“ durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 15.07.2020 (Aktenzeichen: Az. III 31.2 - 61 d 02/01 - FNP -) durch die entsprechende ortsübliche Bekanntmachung am 15.08.2020 rechtskräftig.

Mit der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus der Ursprungsplanung weitgehend unverändert übernommen. Es erfolgen hauptsächlich Änderungen im Bereich der Erschließungsstraßen, um die Belange der Grundstückseigentümer besser als im bisherigen Bebauungsplan berücksichtigen zu können. So soll die Haupteerschließungsstraße, die vom neu errichteten Kreisverkehr südlich des Plangebietes nach Norden verläuft, im Bereich des „Verschwenks“ um ca. 5 m in nördliche Richtung verschoben werden, um dort die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu minimieren. Nach Kenntnisstand der Stadt ist eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung einer Obstbauplantage vorgesehen. Das Baurecht einer Gewerbefläche soll dennoch festgesetzt bleiben, da die Stadt mittel- bis langfristig von einer entsprechenden Nutzung ausgeht. Weiter soll aus dem gleichen Grund eine bedingte Festsetzung erfolgen, dass der Ausbau der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Bereich zwischen dem Mischgebiet bzw. den Flächen des Kleintierzuchtvereins und der Anbindung an die Haupteerschließungsstraße erst dann zulässig ist, wenn die hier bestehende landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird. Das Straßenbauvorhaben wird insofern planungsrechtlich so lange zurückgestellt, bis der Erschließungsbedarf aufgrund einer gewerblichen Grundstücksnutzung gegeben ist.

Am nördlichen Rand des Plangebiets wurde im Zuge der Erschließungsplanung festgestellt, dass die Einfriedung der dort bestehenden Holzhandlung ebenfalls teilweise auf der städtischen Straßenparzelle liegt. Hier ist eine Grundstücksbereinigung durch Ankauf der genutzten städtischen Flächen durch die Holzhandlung vorgesehen. Die betreffende Fläche ist im geltenden Bebauungsplan Teil der festgesetzten Straßenfläche. Im Zuge der Straßenplanung wurde die Entbehrlichkeit dieser Fläche nachgewiesen. Die betreffende

Teilfläche soll daher aus der Straßenfestsetzung entlassen und in eine Festsetzung von Gewerbefläche überführt werden. Hiermit wird auch der seitens der Stadt Bürstadt anzusetzende Grundstückskaufpreis begründet und die Fläche kann auch bauplanungsrechtlich durch die Holzhandlung als Teil der Gewerbefläche genutzt werden.

Eine weitere inhaltliche Änderung des Bebauungsplanes soll eine Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) auf Dächern betreffen. Bisher wurde die Errichtung von Solaranlagen im Bebauungsplan nur empfohlen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll nun eine verpflichtende Festsetzung zur Errichtung von Solaranlagen auf neuen Dachflächen erfolgen. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Situation gewinnen Bauherren durch Solaranlagen eine relative Unabhängigkeit von der öffentlichen Stromversorgung, können die ohnehin versiegelten Flächen einer zusätzlichen Nutzung zuführen und einen Beitrag zur regenerativen Energiegewinnung leisten. Durch die seit Beschluss des Bebauungsplans eingetretenen Veränderungen der steuerlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen erscheint diese zwingende Festsetzung der Photovoltaiknutzung angemessen und gegenüber den künftigen Gewerbetreibenden auch vertretbar.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Mittelfeld Nord“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Mittelfeld Nord“ überplant und ersetzt werden.

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 15.12.2022 beschlossen, das Verfahren 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Mittelfeld Nord“ im Stadtteil Bobstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluss). Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanung zur Bebauungsplanänderung wurde ebenfalls in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 15.12.2022 zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wird dementsprechend mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung fortgesetzt.

Die Öffentlichkeit hatte hierbei gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und diese bei der Stadtverwaltung Bürstadt zu erörtern. Die Vorentwurfsplanung wurde hierzu bei der Stadtverwaltung Bürstadt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung hingewiesen wurde. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die entsprechenden Vorentwurfsunterlagen während dieses Zeitraumes zusätzlich auch ins Internet eingestellt. Stellungnahmen konnten während dieser Zeit elektronisch bei der Stadtverwaltung Bürstadt abgegeben werden. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Stadt Bürstadt oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abzugeben.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gegeben. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung wurde seitens der Kreisstadt Bürstadt um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Planung frühzeitig einfließen konnten.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der frühzeitigen Beteiligung der der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen

Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung des Verfahrens sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Planfassung des Bebauungsplanes ist als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Unter der Buchungsstelle 090101.612100 sind die Mittel im Haushalt 2024 enthalten.

Anlage/n

1	VE_Behandlung_240403
2	E_Textliche Festsetzungen_240404
3	E_Teil I Begründung_240404
4	E_Teil II Begründung_240404
5	e_1500_A4-A3_240404
6	E_Begründung_Anlage 1 Realer Bestand_240318
7	E_Begründung_Anlage 1A fiktiver Bestand_240318
8	E_Begründung_Anlage 2 Entwicklung_240318
9	E_Begründung_Anlage 3 Ausgleich_240318
10	E_Begründung_Anlage 4 Bilanz_240318
11	E_Begründung_Anlage 5 Artenschutzprüfung_240404
12	E_Begründung_Anlage 6 Landschaftspflegerischer Begleitplan_BÜ_Bobstadt_191030
13	E_Begründung_Anlage 7 Wasserrahmenrichtlinie-Fachbeitrag_191030
14	E_Begründung_Anlage 8 Schalltechnische Untersuchung (Geräuschkontigentierung)_230205
15	E_Begründung_Anlage 9 Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm)_230115
16	E_Begründung_Anlage 10 Schalltechnische Untersuchung (Baulärm)_1903
17	E_Begründung_Anlage 10A Schalltechnische Untersuchung (Unterführung)_1606
18	E_Begründung_Anlage 11 Ergebnisbericht archäologisch geophysikalische Prospektion_181129
19	E_Begründung_Anlage 12 Gutachten Schutzgut Boden_240318 mit Anlagen
20	E_Begründung_Anlage 13 Erläuterungsbericht zur Verkehrsuntersuchung_191121
21	E_Begründung_Anlage 14 Querschnitt B-B_A3_191007
22	E_Begründung_Anlage 15 Baugrundgutachten_191122
23	E_Begründung_Anlage 16 Geotechnischer_Bericht_1410
24	E_Begründung_Anlage 17 Hydrogeotechnischer Bericht_1611
25	E_Begründung_Anlage 18 Geotechnischer Ergänzungsbericht_1609
26	E_Begründung_Anlage 19 Bodenverwertungs- und Entsorgungskonzept_1701
27	E_Begründung_Anlage 20 03.01_GP-IB-LP-001_Lageplan
28	E_Begründung_Anlage 21 08.01.04_EP-IB-BW-003_Rampe_West
29	E_Begründung_Anlage 22 08.01.05_EP-IB-BW-004_Rampe_Ost
30	E_Begründung_Anlage 23 Erläuterungsbericht Beseitigung Bahnübergang
31	E_Begründung_Anlage 24 Protokoll Bürgerinformationsveranstaltung Bobstadt_190321