



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

|                                                                              |                            |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Bauamt<br><i>Bearbeitung:</i><br>Ralf Gawlik | <i>Datum</i><br>20.06.2024 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>                                     | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Magistrat der Stadt Birstadt (Anhörung)                   | 25.06.2024                      | Ö            |
| Stadtverordnetenversammlung (Entscheidung)                | 03.07.2024                      | Ö            |
| Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung<br>(Entscheidung) | 02.07.2024                      | Ö            |

### **Beschlussvorschlag**

- a) Es wird zur Kenntnis genommen, dass Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes eingegangen sind.
- b) Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.

Der Magistrat der Stadt Birstadt 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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Mittelfeld Nord“ im Stadtteil Bobstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den in der Begründung genannten Anlagen, wird hiermit als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom April 2024, unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt unter dem Vorbehalt der positiven Entscheidung der Regionalversammlung zum Zielabweichungsantrag in Bezug auf die Fläche

**des Plangebiets „Mittelfeld Nord“.**

**Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Bebauungsplanänderung erst**

**nach Vorliegen des im Sinne des Antrags hinsichtlich der Fläche „Mittelfeld Nord“ positiven Zielabweichungsbescheids zu**

**veranlassen. Bei einer negativen Entscheidung der Regionalversammlung in Bezug auf die Fläche „Mittelfeld Nord“ ist die**

**Bebauungsplanänderung der Stadtverordnetenversammlung erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen**

#### **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.

Weiter wurde, um die verpflichtende Umsetzung der Dachbegrünung mit einem Anteil von 75% nicht eventuell durch mögliche Ausnahmeregelungen auszuhebeln, zum Entwurf der vorliegenden Bebauungsplanänderung, die bisher zulässige Ausnahmeregelung gestrichen, die erlaubte, dass auf eine extensive Begrünung des Daches verzichtet werden kann, sofern ersatzweise die entsprechende Grundstücksfreifläche als Gehölzfläche zusätzlich zu der zu begrünenden Flächen angelegt und dauerhaft extensiv gepflegt wird.

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). Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2023 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 wurde 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 in der Zeit vom 27.02.2023 bis einschließlich 29.03.2023 bei der Stadtverwaltung Bürstadt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.02.2023 hingewiesen wurde. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die entsprechenden Vorentwurfsunterlagen während dieses Zeitraumes 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 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2023 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, mit einer Frist bis zum 29.03.2023 gegeben. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung wurde seitens der Stadt Bürstadt um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Planung frühzeitig einfließen können.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich Überarbeitung des Umweltberichtes. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Bestands- und Entwicklungsplänen wurden aktualisiert ergänzt. Ferner wurden die Belange des Bodenschutzes in einem Gutachten zur Kompensation des Schutzgutes Boden bewertet. Zur Betrachtung der artenschutzfachlichen Auswirkungen wurde der Artenschutzbeitrag überarbeitet und in der Planung berücksichtigt.

Die Bebauungsplanänderung wurde in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bürstadt am 24.04.2024 gegenüber der Vorentwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt erfolgt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Veröffentlichung der Entwurfsplanung in der Zeit vom 30.04.2024 bis einschließlich 31.05.2024, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.04.2024 hingewiesen wurde. Die Bürgerinnen und Bürger haben während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu der Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die förmliche Beteiligung informiert. Auch ihnen wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 31.05.2024 gegeben.

## **Fortführung des Verfahrens**

Alle aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der 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 ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes erfordern würden und damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

## Finanzielle Auswirkungen

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

### Anlage/n

|    |                                                                                          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | s_1000_240620                                                                            |
| 2  | s_1500_A4-A3_240620                                                                      |
| 3  | E_Behandlung_240619                                                                      |
| 4  | S_Textliche Festsetzungen_240620                                                         |
| 5  | S_Teil I Begründung_240620                                                               |
| 6  | S_Teil II Begründung_240404                                                              |
| 7  | S_Begründung_Anlage 1 Realer Bestand_240318                                              |
| 8  | S_Begründung_Anlage 1A fiktiver Bestand_240318                                           |
| 9  | S_Begründung_Anlage 2 Entwicklung_240318                                                 |
| 10 | S_Begründung_Anlage 3 Ausgleich_240318                                                   |
| 11 | S_Begründung_Anlage 4 Bilanz_240318                                                      |
| 12 | S_Begründung_Anlage 5 Artenschutzprüfung_240404                                          |
| 13 | S_Begründung_Anlage 6 Landschaftspflegerischer Begleitplan_BÜ_Bobstadt_191030            |
| 14 | S_Begründung_Anlage 7 Wasserrahmenrichtlinie-Fachbeitrag_191030                          |
| 15 | S_Begründung_Anlage 8 Schalltechnische Untersuchung (Geräuschkontigentierung)_230205     |
| 16 | S_Begründung_Anlage 9 Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm)_230115                |
| 17 | S_Begründung_Anlage 10 Schalltechnische Untersuchung (Baulärm)_1903                      |
| 18 | S_Begründung_Anlage 10A Schalltechnische Untersuchung (Unterführung)_1606                |
| 19 | S_Begründung_Anlage 11 Ergebnisbericht archäologisch geophysikalische Prospektion_181129 |
| 20 | S_Begründung_Anlage 12 Gutachten Schutzgut Boden_240318 mit Anlagen                      |
| 21 | S_Begründung_Anlage 13 Erläuterungsbericht zur Verkehrsuntersuchung_191121               |
| 22 | S_Begründung_Anlage 14 Querschnitt_B-B_A3_191007                                         |

|    |                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 23 | S_Begründung_Anlage 15 Baugrundgutachten_191122                                     |
| 24 | S_Begründung_Anlage 16 Geotechnischer_Bericht_1410                                  |
| 25 | S_Begründung_Anlage 17 Hydrogeotechnischer Bericht_1611                             |
| 26 | S_Begründung_Anlage 18 Geotechnischer Ergänzungsbericht_1609                        |
| 27 | S_Begründung_Anlage 19 Bodenverwertungs- und Entsorgungskonzept_1701                |
| 28 | S_Begründung_Anlage 20 03.01_GP-IB-LP-001_Lageplan                                  |
| 29 | S_Begründung_Anlage 21 08.01.04_EP-IB-BW-003_Rampe_West                             |
| 30 | S_Begründung_Anlage 22 08.01.05_EP-IB-BW-004_Rampe_Ost                              |
| 31 | S_Begründung_Anlage 23 Erläuterungsbericht Beseitigung Bahnübergang                 |
| 32 | S_Begründung_Anlage 24 Protokoll Bürgerinformationsveranstaltung<br>Bobstadt_190321 |
| 33 | S_Teil I Begründung_240620_farbig                                                   |
| 34 | S_Textliche Festsetzungen_240620_farbig                                             |