

Gemeinde Bickenbach

1. Änderung (in Textform) des Bebauungsplanes „An den Linden, 1. Änderung und Ergänzung“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80073-P
Bearbeitet: August 2018

Inhalt

1. Ziel der Planung.....	3
2. Beschreibung des Bestandes	3
3. Derzeitiges Baurecht	3
4. Planung	4
5. Eingriff / Ausgleich	5
6. Umweltprüfung	6

1. Ziel der Planung

Durch diese 1. Änderung (in Textform) des Bebauungsplanes „An den Linden, 1. Änderung und Ergänzung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um innerhalb des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 63/65/67 explizit die Errichtung von Prüfungslaboratorien zu ermöglichen. Alle sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen bzw. Hinweise des Bebauungsplanes „An den Linden, 1. Änderung und Ergänzung“ gelten auch weiterhin fort.

Das Planverfahren dieses 1. Änderungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13 BauGB, da durch die o. g. Regelung, wonach lediglich eine einzelne bisher unzulässige Nutzung nunmehr allgemein zugelassen wird, die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

2. Beschreibung des Bestandes

Das Anwesen Darmstädter Straße Nr. 63/65/67 liegt am östlichen Ortsrand von Bickenbach unmittelbar an der Darmstädter Straße (B 3). In den mehrgeschossigen Gebäuden sind die verschiedenen Büro- und Verwaltungsräume eines Unternehmens untergebracht, das nach ökologischen Gesichtspunkten produzierte Lebensmittel und Textilien in unternehmenseigenen Bio-Supermärkten vertreibt. Die Grundstücksfreibereiche sind, mit Ausnahme der Zufahrt und der Stellplätze, als Grünflächen angelegt. Diese stellen sich dabei weitgehend als Rasenflächen dar, innerhalb derer Laub- und Ziergehölzpflanzungen vorhanden sind. Insbesondere in den nördlichen und westlichen Randbereichen ist das Gelände durch heckenartig gepflanzte Gehölze optisch abgeschirmt.

Im Jahr 2008 wurde, insbesondere aufgrund der stark angestiegenen Anzahl an Mitarbeitern, nördlich des o.g. Betriebsgeländes und durch den sogenannten Schuldorfweg von diesem getrennt, eine großflächige Stellplatzanlage errichtet. Auch diese ist dabei entlang der Darmstädter Straße durch dichtgewachsene Heckenstrukturen und Baumpflanzungen eingegrünt.

Im Süden grenzt an das o.g. Betriebsgelände (Anwesen Darmstädter Straße Nr. 63/65/67) ein kleineres Wohngebiet („Im Sachsenhausen“), im Westen das Gelände eines Kfz-Betriebes an. Östlich liegen, von einem wohnungsfernen Garten abgesehen (Grundstück Flur 2 Nr. 34), ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. Derzeitiges Baurecht

Im Jahr 1991 wurde der Bebauungsplan mit Landschaftsplan „An den Linden“ aufgestellt, um im Bereich des Grundstücks Flur 2 Nr. 39/20 ein Schulungs- und Verwaltungsgebäude für ein ortsansässiges Unternehmen, welches zum damaligen Zeitpunkt Gesundheitsprodukte vertrieben hat, errichten zu können. Dabei wurden die Bauflächen als „Sondergebiet - Schulungs- und Verwaltungseinrichtungen“ festgesetzt, innerhalb dessen Schulungs-, Verwaltungs- und Bürogebäude sowie Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsin-

haber und Betriebsleiter errichtet werden dürfen. Unzulässig sind dagegen Gewerbebetriebe des produzierenden Gewerbes, insbesondere solche, die der Herstellung von Gesundheitsprodukten dienen, Forschungs- und Prüfungslaboratorien, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Hallen zur Lagerung von Produkten sowie Lagerhäuser und Lagerplätze. Neben den Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl, zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Bauweise enthält der Bebauungsplan u.a. Regelungen zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen, zu Dachformen, zu den Traufaußenwandhöhen und zur Bepflanzung von Stellplatzanlagen. Zudem weist er, um auch den naturschutzrechtlichen Vorgaben gerecht zu werden, innerhalb der Grundstücke Flur 2 Nr. 37/5 und 38/5 Flächen für ausgleichende Maßnahmen aus.

Im Jahr 2007 wurde, nachdem das o.g. Unternehmen für Bioprodukte in das Gebäude einbezogen war, der Bebauungsplan „An den Linden, 1. Änderung und Ergänzung“ aufgestellt, wobei dieser den „Ursprungsbebauungsplan“ vollständig ersetzt hat. Diese Planänderung war erforderlich, um im Bereich der Grundstücke Flur 2 Nr. 37/5 und 38/5 Bauungsmöglichkeiten für betriebsbedingte Erweiterungsbauten zu schaffen. Zudem wurden auf den nördlich des Schuldorfweges gelegenen Grundstücken Flur 2 Nr. 55 und 56 Flächen für die Errichtung weiterer Mitarbeiterstellplätze ausgewiesen. Ansonsten wurden die verschiedenen Regelungen des „Ursprungsbebauungsplanes“, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie die verschiedenen o. g. bauordnungsrechtlichen Regelungen (z.B. Dachformen, Traufaußenwandhöhen, Begrünung der Stellplatzflächen) in diesen 1. Änderungsplan übernommen bzw. einzelne Festsetzungen an die aktuelle Situation angepasst. Da zudem die vorgenannten und im „Ursprungsbebauungsplan“ auf den Grundstücken Flur 2 Nr. 37/5 und 38/5 ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen nunmehr als Bauflächen für die vorgenannten Erweiterungsbauten herangezogen wurden, wurden auf einer extern gelegenen Fläche (Grundstück Gemarkung Bickenbach, Flur 15 Nr. 117) entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

4. Planung

Dieser Änderungsplan enthält und ändert ausschließlich die bisherigen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An den Linden, 1. Änderung und Ergänzung“ gelten weiterhin fort.

So wird das Plangebiet, wie bisher, auch weiterhin als „Sondergebiet - Schulungs- und Verwaltungseinrichtungen“ festgesetzt, innerhalb dessen Schulungs-, Verwaltungs- und Bürogebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind.

Das bisher in dem Gebäude Darmstädter Straße Nr. 63/65//67 ansässige o. g. Unternehmen beabsichtigt, seine dortige Verwaltungszentrale in eine Nachbarkommune zu verlegen. Als Folgenutzung ist daher geplant, dass die vorhandenen Gebäude von einem international tätigen Ingenieurunternehmen für einen längeren Zeitraum angemietet werden. Dieses ist dabei für öffentliche und private Kunden in mehr als 100 Ländern in den Geschäftsfeldern Wasser, Umwelt, Infrastruktur, Bauwerke, Energie und Geotechnik tätig. Bedient werden dabei die Be-

reiche Beratung, Baubegleitung, Planung und Projektsteuerung. Außerdem werden aber auch Gutachten zur Beweissicherung sowie in Schieds- und Schadensfällen erstellt.

Da dieses Unternehmen im Rahmen seiner o.g. Tätigkeiten darauf angewiesen ist, auch geotechnische Versuche an Böden vornehmen zu können (u.a. Bestimmung des Wassergehalts, der Korngrößenverteilung, der Dichte des Bodens, des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes oder des Wasseraufnahmevermögens), soll in einem Teilbereich des Gebäudes Darmstädter Straße Nr. 63/65/67 ein zertifiziertes Prüflaboratorium eingerichtet werden. Gleichzeitig sollen in den Räumlichkeiten des Labors aber auch Grundwasser- bzw. Wasserproben für den Versand verpackt und ggf. kurzfristig zwischengelagert werden.

Da der bisher geltende Bebauungsplan „Unter den Linden, 1. Änderung und Ergänzung“ in dem Katalog der unzulässigen Nutzungen explizit Prüfungslaboratorien ausschließt, gleichzeitig aber die o.g. Folgenutzung uneingeschränkt an diesem Standort ermöglicht werden soll, werden deshalb auch Prüfungslaboratorien allgemein zugelassen. Damit diese aber lediglich in einem städtebaulich verträglichen Umfang eingerichtet werden können, wird deren Flächenanteil auf 500 m² begrenzt.

Wie bereits erwähnt, sind gemäß dem o.g. Nutzungskatalog u.a. auch Hallen zur Lagerung von Produkten sowie Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig. Diese Regelung gilt auch weiterhin fort. Zur Klarstellung, dass das zukünftige Ingenieurunternehmen aber, wie geplant, im Rahmen seiner Tätigkeiten auch Grundwasser- und Wasserproben für den Versand verpacken und kurzfristig zwischengelagern kann, wird der Nutzungskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen dahingehend ergänzt, dass auch Lagerräume zulässig sind.

Die ansonsten nach dem Bebauungsplan „Unter den Linden, 1. Änderung und Ergänzung“ bisher unzulässigen Nutzungen (Gewerbebetriebe des produzierenden Gewerbes, insbesondere diejenigen, die der Herstellung von Gesundheitsprodukten dienen, Forschungslaboratorien, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Hallen zur Lagerung von Produkten, Lagerhäuser und Lagerplätze) sind dagegen auch weiterhin unzulässig.

5. Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplanes bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Da allerdings, wie in Pkt. 4 dieser Begründung dargelegt, dieser 1. Änderungsplan innerhalb des „Sondergebietes Schulungs- und Verwaltungseinrichtungen“ lediglich einzelne Nutzungsarten allgemein für zulässig erklärt, werden durch diesen Änderungsplan – gegenüber der bisherigen Rechtssituation - keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Vor diesem Hintergrund wird deshalb kein Erfordernis gesehen, über die im Bebauungsplan „An den Linden, 1. Änderung und Ergänzung“ enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen bzw. Flächen für ausgleichende Maßnahmen (Grundstück Gemarkung Bickenbach Flur 15 Nr. 117) hinausgehende gründerische Festsetzungen zu treffen.

6. Umweltprüfung

Wie bereits erörtert, wird das Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB und damit im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.