

Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen



Bebauungsplan

„Gewerbezentrum Westerwaldstraße“ – 1.Änderung

im Ortsteil Waldernbach

- Begründung -



Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen.....	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	1
1.3	Bestehendes Planungsrecht	1
1.4	Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	3
1.5	Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB	3
2.	Festsetzungen	4
2.1	Überbaubare Grundstücksflächen	4
2.2	Zufahrtsverbote	4
3.	Umweltbericht und Eingriffsregelung.....	5

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

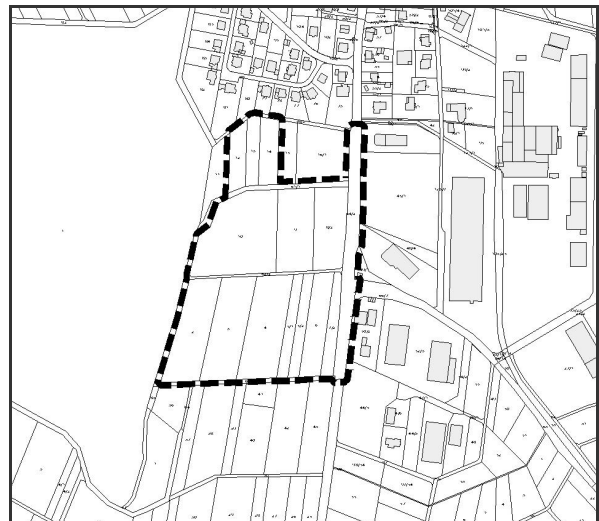
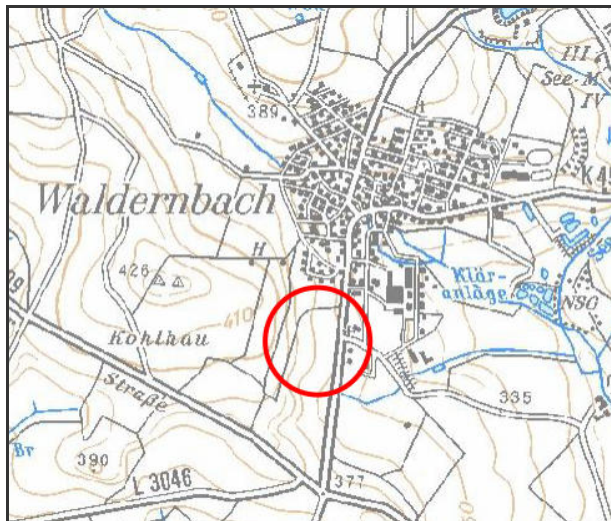
1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Eine eigenständige gewerbliche Entwicklung zur Erhaltung bestehender Arbeitsplätze und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze ist für eine Gemeinde wie Mengerskirchen von zentraler Bedeutung für deren Zukunftsfähigkeit. In der gemeindlichen Entwicklungskonzeption übernimmt der Ortsteil Waldernbach die Funktion als gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt. Am südlichen Ortsrand wurde in der Vergangenheit beiderseits der L 3046 ein größeres Gewerbegebiet entwickelt. Planungsrechtlich ist das Gewerbegebiet über verschiedene Bebauungspläne geordnet. Aufgrund der straßenrechtlichen Bestimmungen konnten die an die L 3046 angrenzenden Bauflächen bis zu einer Tiefe von 20m nur sehr eingeschränkt genutzt und nicht bebaut werden. Dies wurde auch im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt. Sowohl im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch in finanzieller Hinsicht sind solche Einschränkungen auf vollständig erschlossenen Bauflächen aber nicht sinnvoll. Mit der Verlegung des Beginns der Ortsdurchfahrt südlich des neuen Kreisels im Zuge der L 3046 zu Beginn des Jahres 2020 ergeben sich nun neue Möglichkeiten zur Nutzung dieser Flächen. Hierfür sind auch die geltenden planungsrechtlichen Regelungen anzupassen. Dies betrifft alle Bebauungspläne, welche Bauflächen ordnen, die unmittelbar an die L 3046 angrenzen. Die betreffenden Bebauungspläne sind einem Änderungsverfahren zu unterziehen. Hierzu zählt auch der Bebauungsplan „Gewerbezentrum Westerwaldstraße“, welcher die Bauflächen westlich der L 3046 ordnet.

Die Gemeindevertretung des Marktfleckens Mengerskirchen hat hierzu in ihrer Sitzung am 30.06.2020 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Westerwaldstraße“ gefasst. Formale handelt es sich um die 1.Änderung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Die Planänderung ist somit von der Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Waldernbach westlich der L 3046. Er umfasst in der Gemarkung Waldernbach, Flur 36 die Flurstücke 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/8, 10/9, 10/10, 12, 13 und 14 jeweils vollständig und die Flurstücke 61/1 und 64/2 jeweils teilweise. Die Größe beträgt insgesamt rund 5,7 ha. Die Lage des Geltungsbereichs ist in den nachstehenden unmaßstäblichen Karten dargestellt.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Gewerbezentrum Westerwaldstraße“ wurde im Jahr 2016 rechtskräftig. Auf der Grundlage des Bebauungsplans wurde das bestehende Gewerbegebiet westlich der L 3046 erweitert. Die äußere Erschließung erfolgt über den Anschluss einer zentralen Erschließungsstraße an die L 3046 im

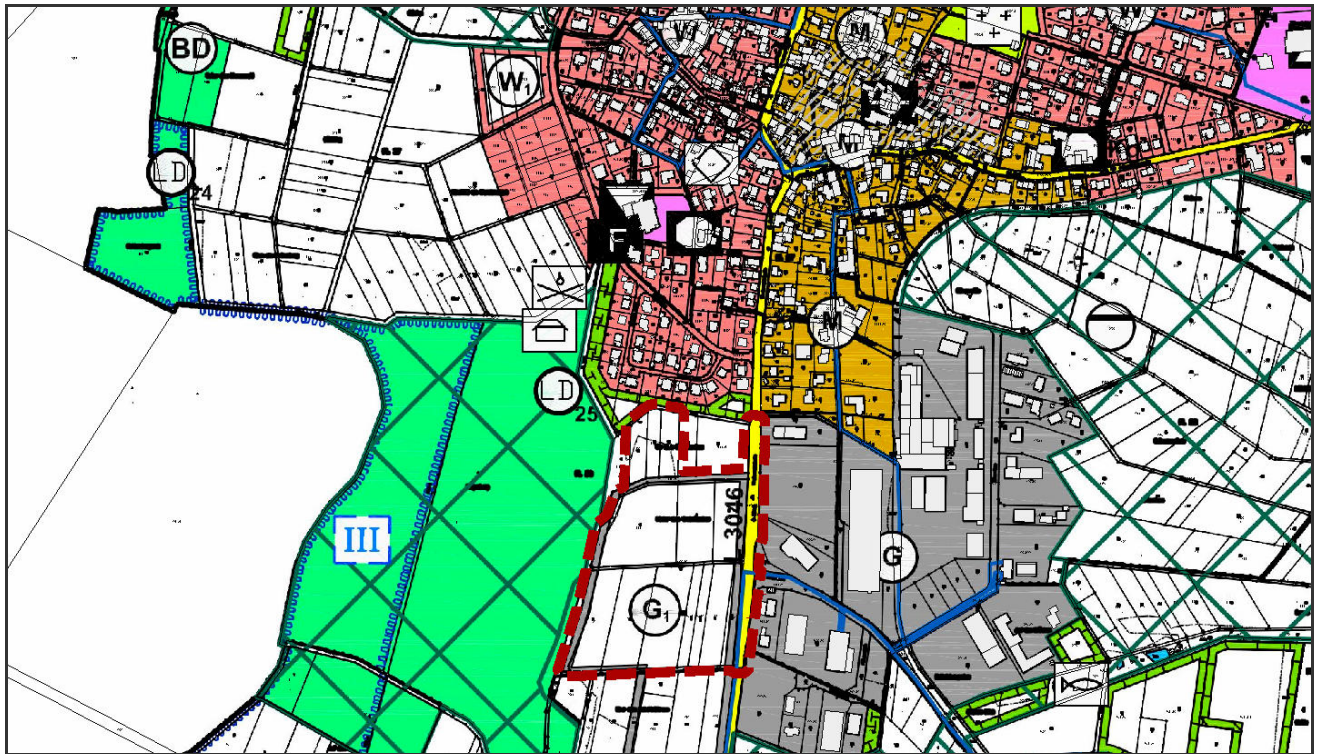
Einmündungsbereich der Straße „Erlenwiese“, welche die zentrale Erschließungsstraße der östlich der L 3046 befindlichen Gewerbeflächen darstellt. Auf der Grundlage des Bebauungsplans wurde der Kreuzungsbereich zu einem Kreisverkehrsplatz (KVP) umgebaut. Formale handelte es sich bei dem Abschnitt zwischen Ortslage und dem KVP der L 3046 um „Freie Strecke“ im Sinne des Hessischen Straßengesetzes (HStrG). Gemäß § 23 HStrG gilt hier eine Bauverbotszone für Hochbauten jeder Art bis zu einer Entfernung von bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Weiterhin galt ein Zufahrtsverbot von den angrenzenden Grundstücken auf die Landesstraße. Die Festsetzung der Baugrenze folgte der Bauverbotszone, weiterhin wurde auch planungsrechtlich ein Zufahrtsverbot festgesetzt.



Ausschnitt aus dem BBPL „Gewerbezentrum Westerwaldstraße“ aus dem Jahr 2016 (unmaßstäblich)

1.4 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Mittelhessen ist die Fläche als "Vorranggebiet - Industrie und Gewerbe - Planung" dargestellt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengerskirchen aus dem Jahr 2012 sind die Bauflächen als geplante Gewerbefläche dargestellt. Damit erfüllt der Bebauungsplan das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengerskirchen (unmaßstäblich)

1.5 Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB

Seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und geändert werden. Zunächst ist zu klären, ob die Anwendungsvoraussetzungen für eine Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben sind. Neben Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung ist das Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB auch für sonstige Maßnahmen anwendbar (Auffangtatbestand). Unter sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung sind auch solche zum Erhalt, der Fortentwicklung oder dem Umbau bereits bebauter Ortsteile zu verstehen.

Mit der vorliegenden Planänderung soll durch die Erweiterung der Baugrenzen eine bessere und effektivere Ausnutzung der bestehenden Baugrundstücke erreicht werden. Die Zielsetzung der vorliegenden Planänderung kann somit als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung eingeordnet werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit grundsätzlich gegeben.

Im nächsten Schritt ist die Planung einem der beiden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB zuzuordnen, die nach festgesetzter Grundfläche bemessen werden. Der Änderungsbereich beschränkt sich auf eine 20m breite Zone entlang der L 3046, der Gesamtumfang beträgt rund 7.400 m². Bei einer GRZ von 0,8 beträgt die festgesetzte Grundfläche im Bereich der Änderung rund 5.900 m². Die GRZ wird nicht geändert, so dass sich die festgesetzte Grundfläche durch die Planung nicht verändert.

Andere Bauleitplanverfahren, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planänderung stehen, sind zu ebenfalls berücksichtigen. Hierzu zählen die beiden parallel erfolgenden Bauleitplanverfahren zur Änderung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet“ und „Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück“. Die relevanten Grundflächen betragen bei diesen beiden Bauleitplanverfahren 4.500 m² und 2.400 m², die Summe der relevanten Grundflächen beträgt damit 12.800 m².

Die Planung ist somit dem Typ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB zuzuordnen.

Gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Pflicht einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Für den vorliegenden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a (2) Nr. 4 als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass auch auf eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung verzichtet werden kann.

Weitere Voraussetzungen sind, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Umweltverträglichkeit unterliegt, sowie dass es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 – Gebieten gibt. Beides ist im vorliegenden Fall erfüllt.

2. Festsetzungen

Mit der Verlegung des Beginns der Ortsdurchfahrt südlich des KVP kann die Berücksichtigung der Bauverbotszone und des Zufahrtsverbots nördlich des KVP entfallen. Südlich des KVP gilt die Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG weiterhin. Die vorliegende Änderung belegt allerdings, dass es nicht sinnvoll ist, fachgesetzliche Regelungen als Satzungsregelung zu wiederholen. Ändern sich die fachgesetzlichen Regelungen oder werden Ausnahmen von diesen Regelungen erteilt ist in diesen Fällen zunächst eine weitere Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um die sich daraus ergebenden zusätzlichen Baurechte auch nutzen zu können. Im Hinblick auf die bestehende Linienführung der L 3046 zwischen dem neuen KVP und dem in 650m Entfernung weiter südlich bereits bestehenden KVP (Kreuzung mit der L 3109 und L 3278) ist die Notwendigkeit einer solchen Bauverbotszone auch zu hinterfragen, die den Sinn hat, Flächen für mögliche zukünftige Straßenbaumaßnahmen freizuhalten. Die Linienführung ist komplett gerade, Flächen für eine mögliche Begradigung sind nicht vorzuhalten. Auch die Notwendigkeit für einen vierspurigen Ausbau zwischen den beiden KVP kann sicherlich als unwahrscheinlich eingeordnet werden. Andere städtebauliche Zielsetzungen, insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden, sind hier als vorrangig zu bewerten.

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind bereits als Bauflächen festgesetzt. Gegenstand der Planänderung ist alleine die Änderung der Baugrenzen entlang der L 3046 sowie die teilweise Aufhebung des Zufahrtsverbots. Alle sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 (2) BauGB hat Hessen Mobil in seiner Stellungnahme vom 07.10.2020 der Planung im wesentlichen zugestimmt. Danach wird die Bauverbotszone nördlich des KVP auf die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze zurückgenommen. Südlich des KVP bleibt die gesetzliche Bauverbotszone bestehen, Hessen Mobil stellt aber im Falle einer unbeabsichtigten Härte eine Ausnahme in Aussicht.

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Entlang der L 3046 haben sich diese bisher am Verlauf der Bauverbotszone orientiert. Zukünftig werden die Baugrenzen durchgängig mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit können die Grundstücke besser ausgenutzt und effektiver zugeschnitten werden. Gleichzeitig gewährleistet der Mindestabstand von 5 m weiterhin die Eingrünung der Grundstücke. Südlich des KVP beginnt die „Freie Strecke“. Der äußere Fahrbahnrand verläuft in einem Abstand von 4 bis 5 m von der Grundstücksgrenze. Die Baugrenze gewährleistet damit ein Bauverbot bis zu einem Abstand von 9 bis 10 m vom äußeren Fahrbahnrand. Aus der Sicht der Gemeinde ist dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten ausreichend. Das HStrG definiert die Bauverbotszone nicht absolut sondern mit einer Entfernung mit bis zu 20m. Nach dem Willen der Gemeinde soll die Bauverbotszone daher zukünftig auf einen Abstandsbereich von 5m von der Grundstücksgrenze beschränkt werden.

2.2 Zufahrtsverbote

Das Zufahrtsverbot nördlich des KVP wird aufgehoben. Direkte Zufahrten zur L 3046 können ebenfalls eine bessere Aufteilung der Grundstücke ermöglichen und durch die Reduzierung der erforderlichen

Verkehrsflächen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beitragen. Das Zufahrtsverbot südlich des KVP bleibt aus Gründen der Verkehrssicherheit bestehen. Dieser Regelung hat Hessen Mobil in seiner Stellungnahme vom 07.10.2020 zugestimmt.

3. Umweltbericht und Eingriffsregelung

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass keine Eingriffs- und Ausgleichsplanung notwendig ist. Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen.

Unabhängig davon können durch die Planänderung entstehende nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt ausgeschlossen werden. Die bisher ausserhalb der Baugrenzen liegenden Bauflächen konnten auch schon vor der Planänderung in die Nutzung der Grundstücke einbezogen und baulich verändert werden. Die zulässige Grundfläche bleibt in der Summe unverändert. Mit der Planänderung werden somit keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. In den nachgeordneten Verfahren sowie im Rahmen von Baumaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, zu beachten.