

Zusammenfassende Erklärung § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

Bauleitplanung der Stadt Schlitz, Stt. Rimbach

37. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich

des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Troßbachtal“

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

In dem Stadtteil Rimbach der Stadt Schlitz befindet sich am nordwestlichen Ortsrand ein Gewerbegebiet mit dem Betriebsgelände des Unternehmens „Bäumli Schwerlastbetriebe“ aus Schlitz. Das Betriebsgelände ist entstanden aus dem Gelände des ehemaligen Kalksandsteinwerkes und soll nun als Lagerfläche und Abstellplatz für Schwerlastfahrzeuge der Firma Bäumli genutzt werden. Für die Geländeauffüllung, die geplante Errichtung einer Lagerhalle sowie das Herstellen eines Lagerplatzes bzw. Abstellplatzes für Schwerlastfahrzeuge ist ein Bauantrag beim zuständigen Kreisbauamt Vogelsberg gestellt worden, der jedoch aufgrund fehlender bauplanungsrechtliche Grundlagen nicht genehmigt wurde. Da die Fläche derzeit schon im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, ist als weiteres die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Vorhaben erforderlich.

Die Firma Bäumli hat sich auf Schwerlast- und Maschinentransporte spezialisiert und verfügt über einen entsprechenden Fuhrpark, der im Firmensitz in der Kernstadt Schlitz (Bahnhofstraße) aus Platzmangel nicht untergebracht werden kann. Bei dem technischen Equipment handelt es sich unter anderem um Transportfahrzeuge, Kräne, Stapler, Hubarbeitsbühnen, Montagen und Maschinentransporte jeglicher Art. Aufgrund der Größe der Transportfahrzeuge sind größere Lager- und Abstellflächen erforderlich, zumal die einzelnen technischen Anlagen und Fahrzeuge nicht permanent genutzt werden. Zudem werden auch neuere Transportmöglichkeiten geplant und vor Ort getestet, so dass auch die Errichtung einer Halle mit entsprechenden Kranvorrichtungen erforderlich wird. Die Firma selbst hat 20 Angestellte und stellt einen wichtigen Wirtschaftszweig und Arbeitgeber im Schlitzer Raum dar. Aufgrund der Lage und der Vornutzung des Plangebietes bietet sich der Standort auch aufgrund der ausgebauten Straße für eine derartige Nutzung an, so dass die Stadt Schlitz den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan aufstellt und somit den bisher östlich angrenzenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 (Gewerbegebiet Troßbachtal) erweitert.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der nordwestlich angrenzende Betrieb Gerbig ebenfalls mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Für das Firmengelände und der dort bestehenden baulichen Anlagen liegen entsprechende Genehmigungen vor, so dass die Aufnahme dieses Gewerbegebietes nur eine Bestandssicherung darstellt. Da die Fläche bisher nicht über den wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde, erfolgt nun die Darstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung). Die bisher als gewerbliche Baufläche Bestand dargestellte Fläche der Firma Bäumli wird in der Weise geändert, dass der südliche Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt wird.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes und der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bestehenden Gewerbebetriebe gesichert, erweitert, überplant und gemäß § 8 BauNVO und § 1(1)3 BauNVO neu ausgewiesen werden, um den Standort bauplanungsrechtlich zu sichern und geringe Erweiterungsmöglichkeiten im östlichen Teil zu schaffen. Ein Teil der Gewerbefläche des Plangebietes soll in ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO umgewandelt werden, da in diesem Bereich bereits Holzlagerungen und Bearbeitungen einzelner Baumstämme (gewerbliche Nutzung) vorgenommen werden.

Die Planung erfasst die Flurstücke 17/4 (Hangkante mit Feldgehölzen, Sukzessionsfläche und Auenbereiche), 34/12 (Lagerfläche mit Gebäuden), 82/1 (Erschließungsstraße), 117/4 und 117/11 (Grabenparzellen) und stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in nordwestlicher Richtung gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes dar.

Die verkehrliche Erschließung soll wie bisher über die ausgebaute Erschließungsstraße Troßbachtal erfolgen. Der Ausbau der Straße erfolgte im Rahmen der Herstellung von Lagerflächen für die Zwischenlagerung von technischen Geräten zum Bau von Windenergieanlagen im weiter westlich angrenzenden Windpark. Schon im Ortsbereich Rimbach selber ist die Troßbachtalstraße als Zuwegung für die Firma Gluck ausgebaut. Der vorliegende Bebauungsplan weist nun die Parzelle 82/1 in Gänze als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 7 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 Baugesetzbuch aus. Somit ist das ausgewiesene Gewerbegebiet ausreichend erschlossen.

Die Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebietes sollen zukünftig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO genutzt und ausgewiesen werden. Im Bereich des Gewerbegebietes mit der laufenden Nummer 1 wird die Firma Bäuml die Flächen als Lagerflächen, Parkplatzflächen und für die Errichtung von Hallen nutzen. Im Bereich des Gewerbegebietes mit der laufenden Nummer 2 werden Baumstämme gelagert und für den Brennholzverkauf aufbereitet. Für den Bereich des Gewerbegebietes mit der laufenden Nummer 3 besteht bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung für die Lagerung bzw. den Bau einer Servicehalle für LKWs aus dem Holztransportergewerbe (siehe Abbildung 5). Für alle gewerblichen Bauflächen sind über die Nutzungsmatrix Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Oberkante künftiger Gebäude festgesetzt, die das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulicher Sicht und angepasst an die örtliche Situation begrenzen. Aufgrund der bisherigen Vornutzung des ehemaligen Kalksandsteinwerkes werden die künftigen Gebäude in Höhe und Ausmaß wesentlich geringer ausfallen (vergleiche Abbildung 6 und 7). Das in der Plankarte mit der Nummer 10 dargestellte Gebäude ist als solches vor Ort nicht mehr vorhanden und zurück gebaut. Lediglich die Fundamente und einige technische Anlagen sind vor Ort noch erkennbar bzw. wurden einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt. Zum jetzigen Planungszeitpunkt wird der Großteil der Flächen als Lager- und Abstellflächen für den Maschinenpark genutzt, lediglich im südlichen Bereich steht bereits eine Gewerbehalle, die jedoch in der Plankarte nicht eingetragen ist. Als zusätzliches Gebäude soll eine Halle mit den Maßen von 30 x 50 m und einer Höhe von 8-10 m errichtet werden, in der vor allem die Montage und die Verladung von Maschinenteilen geplant ist.



Abb. 5 Firmengelände Gerbig

Das Gelände der Firma Gerbig ist komplett eingezäunt und die Gewerbefläche an sich versiegelt. Auf der Fläche selbst werden die LKWs repariert, Materialien zwischengelagert und die Pkws der Fahrer abgestellt. Die Firma besitzt in der Gemarkung Schlitz in weiteren Ortslagen ebenfalls Standorte, die aufgrund der Örtlichkeiten für eine Erweiterung jedoch grundsätzlich nicht geeignet sind. Darüber hinaus besteht für das vorliegende Gelände eine Baugenehmigung, so dass die Darstellung im Bebauungsplan auch eine nachfolgende bauplanungsrechtliche Absicherung der baulichen Anlagen und Nutzungen gewährleistet. Der bestehende nördliche Böschungsbereich, der auch auf dem oben abgebildeten Foto erkennbar ist, wird für eine Erweiterung nicht herangezogen und die dort bestehenden Gehölze und Biotopstrukturen zum Erhalt festgesetzt.

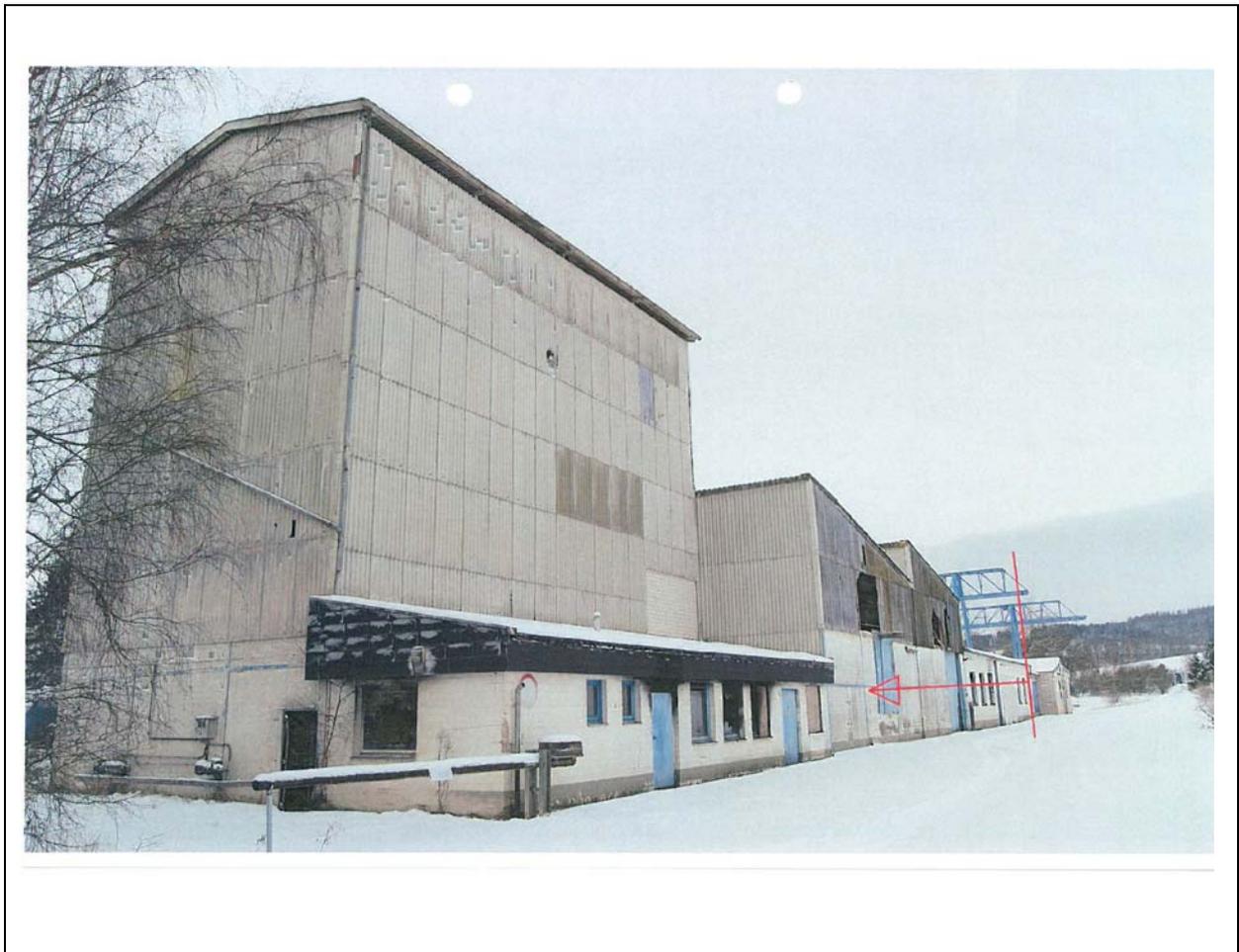


Abb. 6: Bisherige Gebäudekubaturen des ehemaligen Kalksandsteinwerkes)

Mittig der Gewerbeflächen verläuft derzeit die Bachparzelle 117/11 des Troßbaches, der im zentralen Bereich der Fläche verrohrt ist. Die Planung sieht nun eine ökologische Aufwertung vor, in dem die Bachparzelle nach Süden verlegt und geöffnet und zusätzlich mit einem 4 m breiten Uferrandstreifen ökologisch aufgewertet wird. Somit kann die Gewerbefläche und Ausnutzung der Fläche optimiert werden, gleichzeitig kann die Bachparzelle einer Renaturierung zugeführt werden. Für die Verlegung des Baches ist ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, dass zum Entwurf des Bebauungsplanes initiiert wird. Der Bebauungsplan sieht zusätzlich die Möglichkeit der Errichtung eines Brückenbauwerkes für den nach Südosten verlaufenden landwirtschaftlichen Weg (in Richtung Parzelle 17/3) vor. Dieser Weg stellt eine ursprüngliche Wegeverbindung zu den südlich angrenzenden Abbaugebieten des Kalksandsteinwerkes dar und wird heute ausschließlich für die Bewirtschaftung der angrenzenden Feldgehölze und Hangbereiche genutzt. Inwieweit ein Anschluss an die Straße Troßbachtal zwingend erforderlich ist, wird derzeit noch mit den Eigentümern geprüft.



Abb. 7: Bisherige Gebäudekubaturen des ehemaligen Kalksandsteinwerkes)

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und FNP-Änderungen ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbe-

richt beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde in den Verfahrensschritten des Bebauungsplanes beigelegt.

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan/FNP-Änderung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Inhalt des nachfolgenden Kapitels.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan/Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den städtischen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB können wie folgt zusammengefasst werden:

HLNUG: Hinweise zum Baugrund und zum Bodenschutz.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Gesundheitsamt

Hinweise zum angrenzenden Trinkwasserschutzgebiet.

Kreisausschuss FD Wasser und Bodenschutz: Hinweise zum Abwasser, zum Niederschlagswasser (Rückhaltung und Versickerung), zum Gewässerumbau und zum Bodenschutz.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst: Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor.

RP Gießen Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

RP Gießen Dez., 42 .2:Hinweise zu Entsorgung von Bauabfällen.

RP Gießen Bergaufsicht Hinweise zu freundlich und unmittelbar nördlich angrenzenden oberflächennahem Lagerstätten (Quarzsand):

ZAV: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor. Hinweise zu der Vornutzung (Kalksandsteinwerk), zur Grünpflege, zum Bodenschutz und zur ordnungsgemäßen Abfallverwertung bzw. -entsorgung.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich erörtert und behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Genehmigungs- und Verfahrensunterlagen der Flächennutzungsplanänderung auf den Seitenff undff verwiesen.

Linden und Schlitz, Dezember 2016