

Frau Gemeindevertretervorsitzende Dietze
Gemeinde Hammersbach
- Rathaus -
Köbler Weg 44
63546 Hammersbach

GEMEINDEVERWALTUNG HAMMERSBACH		
EING.: 31. Mai 2023		
		Die Fraktionsvorsitzenden



Hammersbach, 26.05.2023

Sehr geehrte Frau Gemeindevertretervorsitzende Dietzel,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bringen folgenden Antrag zur nächsten Sitzung der Gemeindevertretung ein:

Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Hammersbach zu den Flächen der sog. Westerweiterung / Rechtssichere Lösung herbeiführen

Die Gemeindevertretung beauftragt den Gemeindevorstand:

Zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung eines Gewerbegebiets wird die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West" im Ortsteil Langen-Bergheim in Hammersbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan soll - ggf. unter zulässiger Abweichung vom Flächennutzungsplan - die bestmögliche Entwicklung von kleinteiliger Gewerbenutzung ermöglichen.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach dem BauGB sind einzuleiten.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hammersbach wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hammersbach wird beauftragt, die Vorentwurfplanungen zum Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Zielvorgaben der Gemeindevertretung auszuarbeiten bzw. ausarbeiten zu lassen und diese zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten sowie der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger abzuschließen.



Begründung:

Im Bereich des vorliegenden Plangebiets wurde vor einigen Jahren ein Bebauungsplan zur Erweiterung des Interkommunalen Gewerbegebiets „Limes“ aufgestellt, der jedoch einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhielt, weil der planende Zweckverband für diese Flächen der Gemarkung Hammersbach keine Legitimation hatte. Auf Basis des entsprechenden Bebauungsplans wurde durch die Bauaufsicht eine Logistikimmobilie genehmigt, die zwischenzeitlich auch baulich in weiten Teilen realisiert wurde. Aufgrund des nichtigen Bebauungsplans können in dem Bereich keine weiteren Bau- oder Nutzungsgenehmigungen mehr erteilt werden. Das im Übrigen fertig gestellte Logistikgebäude kann daher nicht in Betrieb genommen werden. Auch das für eine kleinteilige Gewerbeentwicklung vorgesehene Gewerbegebiet nördlich der Logistikimmobilie kann derzeit nicht realisiert werden.

Aus Sicht der Gemeinde Hammersbach ist eine städtebauliche Ordnung dieses Bereiches daher dringend geboten. Die Gemeinde beabsichtigt, einen neuen rechtmäßigen Bebauungsplan für diese Flächen aufzustellen, um Planungssicherheit herbeizuführen und kleinteilige Gewerbeansiedlung bestmöglich zu ermöglichen.

Mit der Neuaufstellung des Planes in den Gemarkungsgrenzen der Gemeinde Hammersbach sollen neben den wirtschaftlichen Aspekten auch die energetischen und ökologischen Belange mit deutlich höherer Gewichtung stärker berücksichtigt werden.

Mit Beschluss vom 09.09.2022 hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) den Bebauungsplan allerdings im einstweiligen Rechtsschutzverfahren für vorläufig nicht vollziehbar erklärt (3 B 927/22.N). Zur Begründung führte er aus, dass nach summarischer Prüfung der Bebauungsplan voraussichtlich unwirksam sei. Dem Planungsverband habe die Befugnis für die Aufstellung des Bebauungsplans gefehlt, weil die Gebietserweiterung West nicht mit der erforderlichen Einstimmigkeit in der Verbandsversammlung beschlossen worden sei. Der Beschluss des VGH hat zur Folge, dass der Bebauungsplan bis zur endgültigen Entscheidung über den Normenkontrollantrag u. a. bei der Erteilung von Baugenehmigungen nicht mehr zugrunde gelegt werden darf.

Mit der Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes in der Planungshoheit der Gemeinde Hammersbach sollen die betreffenden Gewerbeflächenpotenziale des Gewerbegebiets insgesamt gesichert und die die entsprechenden Flächen sinnvoll und städtebaulich geordnet werden. Das Planverfahren soll als vollständige



Neuaufstellung durchgeführt werden. Die dazu erforderlichen Fachbeiträge sind neu zu erstellen, wobei den Themen Klima und Energie sowie Ökologie eigene Fachbeiträge zu widmen sind. Fossiler Energieträger sollen im Gewerbegebiet für neu errichtete Gebäude generell ausgeschlossen werden.

Neue Gebäude innerhalb der Logistikflächen dürfen nur errichtet werden, wenn an diese erheblich höhere energetische und ökologische Anforderungen gestellt werden. Dächer müssen als „Biodiversitätsdach“ hergestellt und zusätzlich mit einer aufgeständerten Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Auch Maßnahmen wie eine Wandbegrünung, Brauchwassernutzung und extensivere Außenflächennutzung sollen verbindlich festgesetzt werden.

Für die bereits errichtete Immobilie müssen ebenfalls nochmals Verbesserungen der ökologischen Wertigkeit im Sinne der Förderung der Biodiversität festgesetzt werden. Hierbei sind die statischen Voraussetzungen der Halle voraussichtlich ein limitierender Faktor. Vor allem Maßnahmen zur extensiven Wandbegrünung sollten auch dort möglich sein. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, entsprechende Abstimmungen mit dem Immobilieneigentümer vorzunehmen und das maximal durchsetzbare Optimierungspotenzial abstimmen.

Der Bebauungsplan ist der Gemeindevertretung als Vorentwurf mit den diesbezüglichen Festsetzungen zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Der Immobilieneigentümer ist auf den Haftungsausschluss der Gemeinde Hammersbach im Hinblick auf die Durchführung des Verfahrens hinzuweisen. Alle Planungskosten sind der Gemeinde durch den Eigentümer zu erstatten oder entsprechende Planungsaufträge unmittelbar zu vergeben. Ein Planungskosten- und Investitionskostenrisiko wird seitens der Gemeinde Hammersbach ausdrücklich nicht übernommen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde Hammersbach kann nur für die eigenen Gemarkungsflächen erfolgen. Aufgrund des rechtswirksamen interkommunalen Bebauungsplans „Limes“ besteht angrenzend eine rechtswirksam festgesetzte Straßenfläche, so dass die Erschließung des neuen Plangebiets planungsrechtlich sichergestellt ist.

Die angrenzende „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Limes“ soll in den entsprechenden Teilen der Gemarkung Hammersbach im Sinne der Sicherstellung der Gebietserschließung überplant und ersetzt werden. Durch den direkten Anschluss an das bestehende Gebiet wird der zusätzliche Flächenverbrauch gegenüber einer Gewerbeflächenentwicklung „auf der freien Wiese“ möglichst gering gehalten.



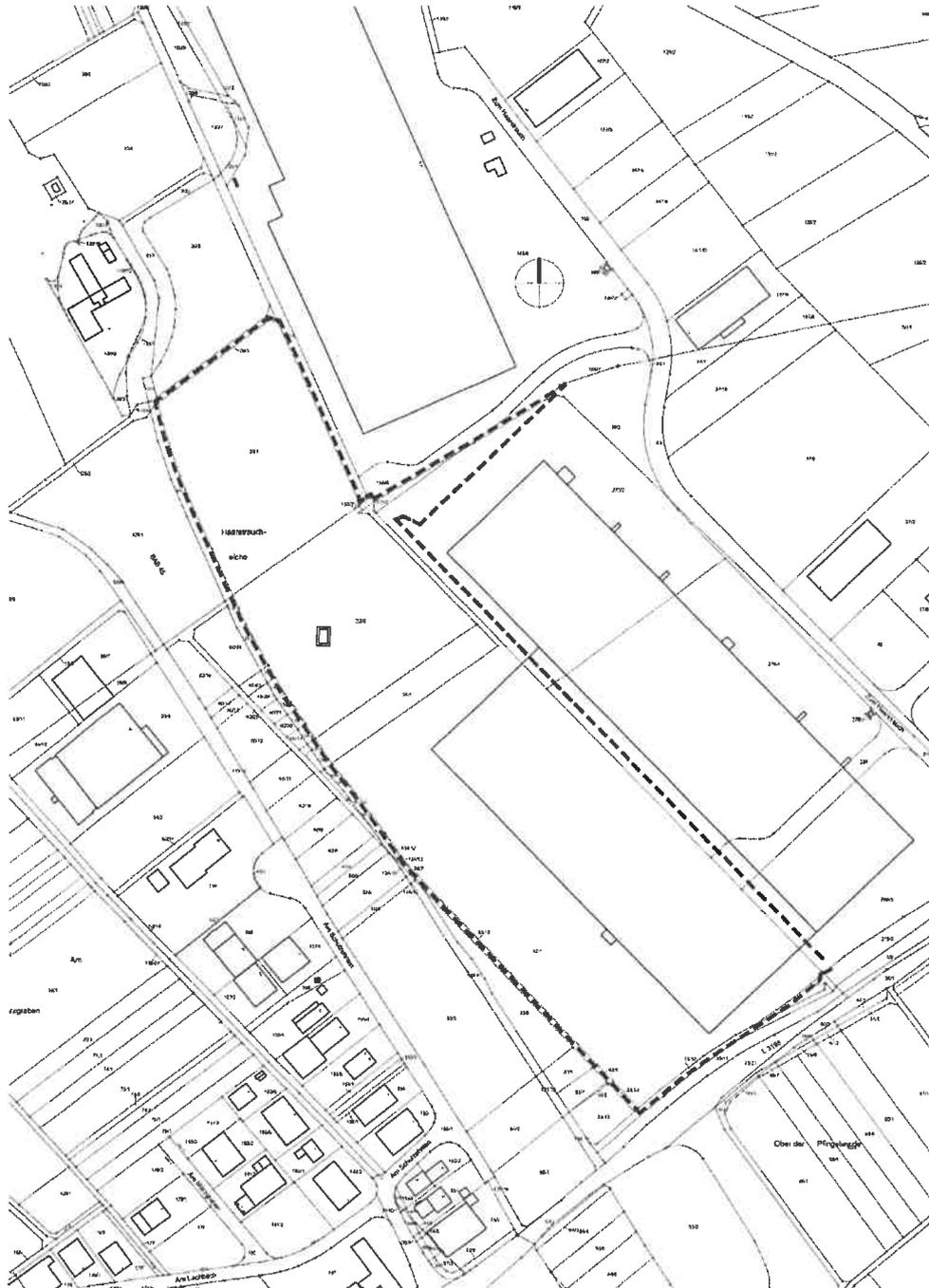
Die nun vorgesehene Neuaufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West" dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung der gewerblichen Erweiterungsflächen und legt gegenüber der Ursprungsplanung den Fokus verstärkt auf die ökologische Aufwertung des Gebiets und erweitert die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus der Ursprungsplanung um weitreichende Berücksichtigung ökologischer Aspekte.

Damit wird insbesondere den Bedürfnissen des Umweltschutzes Sorge getragen, die neben dem Ressourcenschutz durch den Erhalt bereits errichteter Gebäude im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, die vor den klimaschädlichen Folgen eines Abrisses bewahrt werden, auch zusätzlich durch umfangreiche Maßnahmen u.a. zur Dach- und Fassadenbegrünung in Kombination mit der Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern und Nutzung regenerativer Energieträger, sowie der Ausweisung von Lademöglichkeiten an Stellplätzen für Elektrofahrzeuge ergänzt werden können. Zudem soll auch die Erhöhung der Biodiversität durch Festsetzung und Erhalt von Grünstrukturen im Vordergrund stehen und sich zusammen mit den Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorteilhaft auf den Wasserhaushalt auswirken.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Langen-Bergheim der Gemeinde Hammersbach, nordöstlich des Hammersbacher Ortskerns. Nördlich liegt die Autobahnraststätte Langen-Bergheim-Ost. Östlich angrenzend liegt der bereits bebaute Teil des Gewerbegebietes „Limes“, im Süden verläuft die Landstraße L 3195 und im Westen die Autobahn A 45. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches entspricht der nachfolgenden Skizze.



Mit freundlichen Grüßen

Antje Schöny
Fraktionsvorsitzende

Alexander Kovacsek
Fraktionsvorsitzender