



## Drucksachen-Nr. **15/2021**

**Abteilung Bauen und Bauhof**

Bischofsheim, 01.02.2021

| Beratungsfolge   | TOP | Sitzungstermin |
|------------------|-----|----------------|
| Gemeindevorstand |     |                |

Titel

**Bauleitplanung; Bebauungsplan "Ginsheimer Landstraße"; Zustimmung zum Planentwurf und Offenlage (DS 15/2021)**

Beschlussentwurf:

Die gemeindlichen Gremien stimmen dem Bebauungsplan „Ginsheimer Landstraße“ mit Begründung zu. Die Verwaltung wird beauftragt der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **Bauleitplanung; Bebauungsplan "Ginsheimer Landstraße"; Zustimmung zum Planentwurf und Offenlage (DS 15/2021)**

### Sach- und Rechtslage:

Die Gemeindevertretung hat mit Datum vom 28.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ginsheimer Landstraße“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.01.2020 bis 07.02.2020 statt. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich niemand durch Abgabe einer Stellungnahme beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 statt.

Die Stellungnahmen der Behörden wurden bei einem Gespräch mit dem Planungsbüro am 05.02.2020 abgestimmt und die Planung entsprechend angepasst.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, auf einem 30-40 m tiefen Geländestreifen des SV 07 Bischofsheim e. V. zwei kleinere Gewerbegebiete festzusetzen, die von 3-4 nichtstörenden Gewerbebetrieben genutzt werden können. Insbesondere für kleingewerbliche Bauflächen besteht in Bischofsheim Bedarf. Durch die Bereitstellung der nicht mehr genutzten Sportflächen entsteht für den Sportverein die Möglichkeit, seine Sportflächen zu modernisieren und an aktuelle Bedarfe anzupassen.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren als qualifizierter Bebauungsplan mit Erarbeitung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht und einer Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung mit Ausgleichsplanung erstellt.

Nach Aussage des Regionalverbandes Rhein Main ist eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans, der für das Plangebiet abweichende Darstellungen beinhaltet, nicht erforderlich, da die Plangebietsfläche hierfür zu klein ist. Der naturschutzrechtliche und der artenschutzrechtliche Ausgleich wird auf drei Teilflächen auf dem Vereinsgelände realisiert. Darunter ist auch eine vorgezogene CEF-Maßnahme zum Schutz der streng geschützten Art Zauneidechse.

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden für die Gewerbegebiete Emissionskontingente definiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Diese stellen sicher, dass die Immissionsgrenzwerte bei der nördlich und südlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung eingehalten werden.

Die Verwaltung schlägt gemäß § 12 (4) der Geschäftsordnung der Gemeindevertretung eine direkte Beratung der Vorlage im zuständigen Ausschuss vor.

### Finanzelle Auswirkungen:

Es werden keine Haushaltsmittel benötigt. Die Kosten werden vom Investor übernommen.

Ingo Kalweit  
Bürgermeister

Abteilungsleiter/in

Sabine Starck  
Sachbearbeiter/in

### Anlage:

- 01 Bebauungsplan
- 2a Begründung Teil A
- 2b Begründung Teil B
- 03 Gutachten Niederschlagsversickerung
- 04 Lärmgutachten
- 05 Umweltprüfung
- 06 Artenschutzrechtlicher Beitrag
- 07 Naturschutzrechtliche Eingriffe