

# Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



## Bebauungsplan „Schneiderstriesch“ - 3.Änderung im OT Driedorf

-----

- Begründung -

-----

Planungsbüro **ZETTL**  
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

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

Februar 2012

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen .....	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung .....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	1
1.3	Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB .....	1
1.4	Planungsrechtliche Bestandssituation und Gegenstand der Planänderung .....	2
1.5	Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange .....	3
1.5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan .....	3
1.5.2	Schutzgebiete .....	3
2.	Festsetzungen .....	3
2.1	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze, Gestaltungsvorschriften .....	3
2.2	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern .....	3
3.	Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung .....	3

## 1. Allgemeine Planungsgrundlagen

### 1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat in ihrer Sitzung am 13.12.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Schneiderstriesch“ im OT Driedorf beschlossen.

Die Firma EOS GmbH beabsichtigt die Zusammenlegung ihrer Werke von Driedorf und Mademühlen. Für den Umzug der Verwaltung aus Mademühlen an den Standort Driedorf ist der Neubau eines separaten Verwaltungsgebäudes geplant. Dieses ist im Bereich der verfügbaren Erweiterungsflächen im Südwesten des Betriebsgeländes entlang der Mademühlener Straße geplant. Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle einen Betriebsparkplatz vor und nördlich davon eine überbaubare Fläche. Diese beiden Flächen sollen nun getauscht werden. Hierfür ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert.

### 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst in der Gemarkung Driedorf, Flur 34 die Flurstücke 45, 46/1, 47/5, 47/7 und 122/1 jeweils vollständig, in Flur 34 das Flurstück 112/5 teilweise und in Flur 27 die Flurstücke 66, 67/1 und 89 jeweils teilweise. Der Geltungsbereich ist aus den untenstehenden, unmaßstäblichen Karten ersichtlich.



### 1.3 Aufstellungsverfahren gemäß § 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 werden. Dies gilt gemäß § 13a (4) BauGB auch für Änderungen bestehender Bebauungspläne. Neben Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung ist das Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB auch für sonstige Maßnahmen anwendbar (Auffangtatbestand). Mit der vorliegenden Planung soll ein Teilbereich eines bestehenden Gewerbegebiets einer funktionalen Neuordnung unterzogen werden um eine notwendige Umstrukturierung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs zu ermöglichen. Die Firma EOS ist eine alteingesessene Driedorfer Firma der Metall- und Elektrobranche und einer der größten Arbeitgeber vor Ort. Der heutige Personalbestand beträgt für beide Werksteile 210 Mitarbeiter. Es ist die Intention des Gesetzgebers gewesen, mit den Regelungen des §13a einem zentralen Anliegen der Stadtentwicklung zur zügigen Durchführung notwendiger Anpassungsmaßnahmen zu entsprechen, welche sich aus den Herausforderungen des wirtschaftlichen und demographischen Wandels ergeben. Insofern kann die Planung dem Auffangtatbestand der sonstigen Maßnahmen zugeordnet werden.

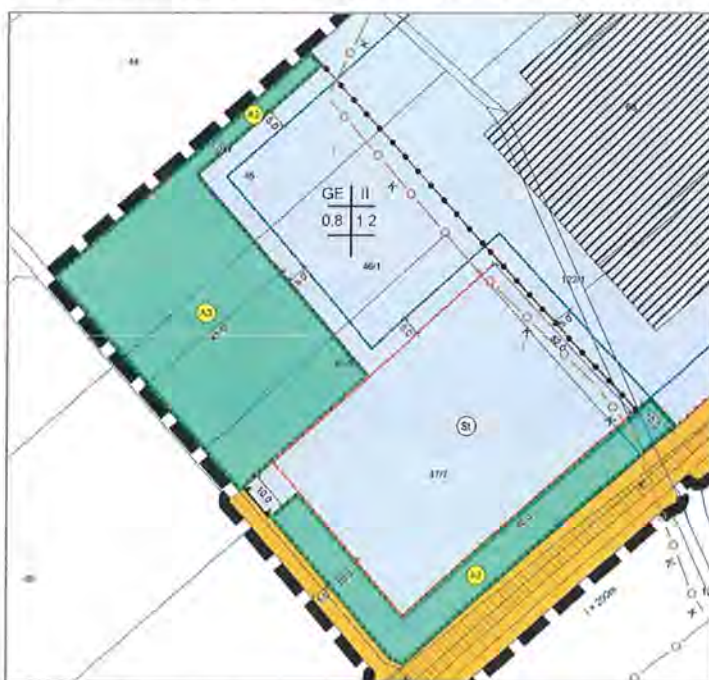
Im nächsten Schritt ist die Planung einem der beiden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB zuzuordnen, die nach festgesetzter Grundfläche bemessen werden. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen wird die zulässige Grundfläche nicht erhöht, die Summe der zulässigen Grundfläche im Geltungsbereich wird durch die Festsetzung der Baugrenze auf rund 5.000 m<sup>2</sup> beschränkt, 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.

#### 1.4 Planungsrechtliche Bestandssituation und Gegenstand der Planänderung

Das Gewerbegebiet „Schneiderstriesch“ im Südwesten des zentralen Ortsteils Driedorf ist auf der Grundlage des Bebauungsplans „Schneiderstriesch Nr.2“, genehmigt am 06.10.1969 durch den Regierungspräsidenten Darmstadt, entwickelt worden. Im Laufe der Zeit haben sich die Rahmenbedingungen geändert und es haben sich Entwicklungen eingestellt, welche von den ursprünglichen Planungen abweichen. Im Jahr 2005 wurde der Bebauungsplan daher einer grundlegenden Änderung unterzogen, welche die bisherige Satzung ersetzte (Satzungsbeschluss vom 12.07.2005). Im Rahmen dieser Änderung wurde auch eine Erweiterungsfläche für die Firma EOS im Südwesten des Gewerbegebiets ergänzt. Die Planung sah im südlichen Teil einen Firmenparkplatz und im nördlichen Teil eine überbaubare Grundstücksfläche vor. Der aktuellen Regelungen können dem nachstehenden unmaßstäblichen Planausschnitt entnommen werden.



Ausschnitt aus dem aktuellen Bebauungsplan „Schneiderstriesch“ – 2. Änderung

Mittlerweile plant die Firma EOS die Zusammenlegung ihrer beiden Standorte in Mademühlen und Driedorf im Gewerbegebiet „Schneiderstriesch“. Dies hat auch Auswirkungen auf die funktionale Gliederung im Bereich der Erweiterungsfläche. Die Planung sieht ein Verwaltungsgebäude im südlichen Teil der Erweiterungsfläche vor. Dies erfordert eine Verlagerung des Baufensters. Auch die Regelungen zu den Stellplätzen müssen neu gefasst werden. Ursprünglich waren die Möglichkeiten für die bauliche Erweiterung für ein Produktionsgebäude vorgesehen. Die Flächen für Stellplätze wurden explizit festgelegt und Stellplätze in der

übrigen Baugebietsteilfläche ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist so nicht mehr sinnvoll, da neben dem Betriebsparkplatz auch Stellplätze für die Verwaltung erforderlich sind. Auf eine explizite zeichnerische Festsetzung der Bereiche für Stellplätze wird daher verzichtet, stattdessen wird eine textliche Regelung normiert.

## **1.5 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange**

### **1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan**

Im Bereich des Planungsgebietes nördlich der K 77 ist im Regionalplan „Bereich für Industrie und Gewerbe – Bestand“ und nach SW anschließend „Bereich für Landschaftsnutzung und –pflege“ dargestellt, wobei der Geltungsbereich dieser Änderung im Grenzbereich liegt. Unter bestimmten Umständen können am Ortsrand Flächen für den betrieblichen Eigenbedarf zu Lasten der „Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege“ realisiert werden. Die Gemeinde Driedorf hat daher zur Klarstellung im Jahr 2004 ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, mit dem das spätere Bauleitplanverfahren „Schneidertriesch“ – 2.Änderung vorbereitet wurde. Mit der Änderung wurde die Erweiterungsfläche der Firma EOS als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung wurde mit Schreiben vom 08.11.2004 durch das Regierungspräsidium Gießen genehmigt.

Die vorliegende Planung erfüllt somit das Anpassungsgebot gem. § 1 (4) BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, sowie das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

### **1.5.2 Schutzgebiete**

Der Planbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ID 532-053 des Wasserverbandes Dillkreis Süd. Die Ver- und Gebote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

Ansonsten liegt das Planungsgebiet in keinem bestehendem oder geplanten Schutzgebiet.

## **2. Festsetzungen**

### **2.1 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze, Gestaltungsvorschriften**

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den südlichen Erweiterungsbereich verlegt, wobei deren Größe mit rund 2.200 m<sup>2</sup> unverändert bleibt. Die zeichnerische Festsetzung der Stellplatzbereiche wird aufgehoben. Stattdessen wird eine textliche Regelung zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aufgenommen. Der Einzelhandelsausschluss wird gemäß den Vorgaben des RPM 2010 neu formuliert.

### **2.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bleiben unverändert. Die unter Punkt 1.1.4 der Satzung „Schneidertriesch“ – 2.Änderung als verbindlich festgesetzte Pflanzliste wird aufgehoben. Verbindliche Pflanzlisten schränken den Planungsspielraum unnötig ein. Stattdessen wird eine Festsetzung normiert, welche allgemein die Anpflanzung standortgerechter Bäume und Gehölze festlegt.

## **3. Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung**

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. Mit der Planänderung ergeben sich keinerlei Änderungen im Maß der zulässigen baulichen Nutzung. Unabhängig davon sind in den bauordnungsrechtlichen Verfahren die naturschutzrechtlichen Regelungen, insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.