



BEBAUUNGSPLAN *'*GEWERBEGEBIET I (4. ÄNDERUNG)

Stadt Gau-Algesheim

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG nach § 10a Abs. 1 BauGB

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB **zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet I“** **der Stadt Gau-Algesheim**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung "*eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde*".

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet I“ der Stadt Gau-Algesheim war im Rahmen der 3. Änderung für das ehemalige Gelände der ehemaligen Firma Dywidag (Dyckerhoff & Widmann AG) im Jahre 2008 im östlichen Drittel sowie in der südlichen Hälfte des Änderungsgebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarthermie“ festgesetzt worden.

Dieses auf einen entsprechenden Investor zugeschnittene Nutzungsziel wurde jedoch inzwischen aufgegeben. Nicht zuletzt aufgrund der seither stark veränderten Vergütungskonditionen für die Herstellung bzw. die Einspeisung von Solarenergie besteht aktuell auch kein Interesse mehr an einer derartigen Nutzung; eine signifikante Verbesserung dieser Rahmenbedingungen, die eine solche Nutzung in absehbarer Zeit als wirtschaftlich interessant erscheinen ließen, ist derzeit auch nicht in Sicht.

Die Stadt Gau-Algesheim war daher an einer anderweitigen, gewerblichen Nutzung des voll erschlossenen und sehr gut angebundenen, ca. 5,03 ha großen Grundstückes in diesem Teil ihres Gewerbegebietes interessiert, wie sie im Übrigen auch bereits vor dieser (für ein konkretes Vorhaben konzipierten) 3. Änderung hier vorgesehen war.

Es gab und gibt ein starkes Interesse eines hier bereits ansässigen Gewerbebetriebes, der sich in diesem Teilgebiet räumlich ausdehnen möchte.

Aus diesem Grunde hat die Stadt den Bebauungsplan für dieses Teilgebiet nochmals geändert, um hier wieder die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten festzusetzen, wie sie vergleichbar vor der o. g. 3. Änderung bereits gültig waren. Der Rat der Stadt Gau-Algesheim hatte daher am 30.05.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet I' beschlossen; am 27.10.2021 wurde diese Änderung schließlich als Satzung beschlossen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien vor den Beschlussfassungen für die Öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Die in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung berücksichtigten Umweltbelange sind im Umweltbericht dokumentiert.

Dort ist erläutert, dass durch die 4. Änderung grundsätzlich keine zusätzlichen Flächen beansprucht werden. Vielmehr verringert sich die planungsrechtlich zulässige Versiegelung um insgesamt ca. 481 qm.

Der Grünflächenanteil erhöht sich um insgesamt ca. 733 qm.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes bewirkt somit in der Gesamtbetrachtung eine **Minderung des potenziell zulässigen Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.**

Dies resultiert insbesondere aus folgenden Inhalten der Planung:

1. Die umwelt- und naturschutzfachlich relevanten Festsetzungen bleiben überwiegend unverändert.
2. Die für die Eingriffsqualität in der Regel entscheidenden Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzungen werden – soweit sie geändert werden – zugunsten einer Eingriffsminimierung bzw. –minderung verändert:
 - GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse bleiben unverändert.
 - Die im Zuge der 3. Änderung festgesetzte Maximalhöhe baulicher Anlagen („OK“) von 15 m für die bisherige SO-Teilfläche im Nordosten wird – mit Ausnahme der bestehenden, knapp 13,50 m hohen Hallen im Gewerbegebiet GE₁ - zurückgenommen zugunsten der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12 m. Dies bewirkt eine Minderung der potenziellen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Teilgebiet sowie eine Minderung lokalklimatisch nachteiliger Wirkungen (höhere Wärme-Abstrahlungen durch höhere Fassaden etc., größere Barrierewirkung für Kaltluftabflüsse und Winde etc. mit der Folge schlechterer Durchlüftung und erhöhten „Stadtklima-Effekten“).Hingegen wird in den bisher noch nicht bebauten GE-Bereichen in der Südhälfte nun wieder eine maximale Firsthöhe von 12,0 m, die allerdings auch bereits in der 2. Änderung gegolten hatte, festgesetzt – hier war diese Höhe im Rahmen der 3. Änderung (die eben nur der Sicherung von Solarenergieanlagen dienen sollte) auf 10 m reduziert worden, was nach Aufgabe dieser Nutzung nun wieder korrigiert wird.
3. Die Gesamtfläche der randlichen, nicht gewerblich nutzbaren Vegetationsstrukturen wird erhöht, indem die bislang bodenoffenen Bereiche am Nordostrand sowie am Südrand als solche gesichert und sogar als Lebensraum für Reptilien aufgewertet werden – bisher waren Teile davon noch GE-Flächen und somit überbaubar.
4. Es werden die Vorgaben zur umweltfreundlichen Beleuchtung aufgenommen, die bisher nicht festgesetzt waren.
5. Es werden die artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen aufgenommen, die bisher nicht festgesetzt waren (hier ist aber anzumerken, dass diese infolge der seit der 3. Änderung veränderten rechtlichen Vorgaben inzwischen ohnehin Gültigkeit besitzen).
6. Ein Eingriff in derzeit vorhandene, erhaltenswerte Biotoptypen wird durch die getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen.
7. Zudem wird eine Gliederung der MI- und GE-Teilgebiete nach dem Grad des Emissionsverhaltens vorgenommen, welche die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit mit sämtlichen umgebenden Nutzungen (erstmal verbindlich) planungsrechtlich sichert.

Die Umwelt-Schutzgüter im Geltungsbereich sind durch die gewerbliche Nutzung bereits anthropogen stark vorbelastet. Mit Ausnahme einer Freifläche im Osten, einer Randeingrünung im Westen und Süden, einer bodenoffenen Restfläche im Nordosten sowie den Mischgebieten zuzuordnenden Freiflächen ist der Geltungsbereich vollständig versiegelt. Den größten Teil der Versiegelung nimmt eine massive Betonplatte ein, die seinerzeit bereits für schwerste (Bau-)Materialien ausgelegt worden war.

Demnach weist das Plangebiet eine geringe Eingriffsempfindlichkeit auf. Es sind lediglich leicht ersetzbare Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet vorhanden. Zudem weist der Geltungsbereich eine untergeordnete Bedeutung für die Tierwelt auf. Auf einer derzeit nicht überbaubaren Grundstücksfläche am Ostrand haben sich Zauneidechsen angesiedelt. Der betroffene Biotopkomplex, der bisher als „nicht überbaubare Fläche festgesetzt war, wird daher vollumfänglich als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird von einer Teilfläche eines ehemaligen Betriebsgeländes eingenommen. Diese Teilfläche wird im Bodenschutzkataster als Altstandort unter der Bezeichnung „*Ehem. Testgelände für Triebwerke, Entwicklung von Raketentreibstoffen, Sprengstoffversuche*“ (REGNUM 339 03 019 – 5005 / 000 – 00) geführt. Auf Anregung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde eine Historische Erkundung durch das Büro baucontrol durchgeführt, die zunächst zu dem Ergebnis gekommen war, dass unter Zugrunde-

gung der beabsichtigten Nutzung und dem Vorhandensein der massiven Betonplatte keine Anhaltspunkte für Verdachtsflächen vorliegen. Die seitens der Fachbehörde sodann angeregten weiteren Untersuchungs-Schritte zur Sicherung der bodenschutzrechtlichen Erfordernisse sind bereits in Kap. 3.3 der Begründung ausführlich dargelegt; auf diese Erläuterungen (sowie auf die Anlagen 1-5 zur Begründung) sei an dieser Stelle verwiesen.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist minimal, zumal keine Gewässer, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdete Bereiche betroffen sind. Durch die Vergrößerung der Grünflächen gegenüber der 3. Änderung erfolgt durch die vorliegende Änderung vielmehr eine entsprechende Verbesserung für die wasserwirtschaftlichen bzw. -ökologischen Belange. Die Auswirkungen auf das Lokalklima sind als vernachlässigbar einzustufen, da zum einen die derzeitige lokalklimatische Funktion der Planungsfläche, insbesondere aus siedlungsklimatischer Sicht, auf Grund der Lage von untergeordneter Bedeutung ist. Das Landschaftsbild ist bereits durch das bestehende Gewerbegebiet erheblich beeinträchtigt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB sämtliche nach der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe im Geltungsbereich bereits vor der Durchführung dieser Änderung erfolgt oder zulässig waren. Bereits der Ursprungs-Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 setzte für die betroffenen Flächen Gewerbegebiete fest. Die Festsetzungen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung führen im Vergleich zu keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen, sodass aus dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes auch kein Kompensationserfordernis resultiert.

Diese Umweltbelange waren, als Inhalt des Umweltberichtes, Bestandteil des Abwägungsmaterials der Bebauungsplanung, welche das zweistufige Bauleitplan-Verfahren durchlaufen hat und ausführlich in den Gremien der Stadt erläutert wurde. Sie wurden somit hinreichend berücksichtigt.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Durchführung der Verfahrensschritte für die 4. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungsniederschriften dokumentiert.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen neuen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und somit letztlich das Ergebnis der getroffenen Abwägungen sind in der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung ausführlich dargelegt.

3. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In der Begründung wird in Kapitel 1 auf die Erforderlichkeit sowie die Ziele und Zwecke der Planung eingegangen.

Alternative Festsetzungen oder sonstige zeichnerische oder textliche Änderungen mit einem geringeren ökologischen Risiko, die in der Gesamtabwägung realistisch für die angestrebte (und de facto bereits existierende) Nutzung der Planfläche in Frage kommen und durch übergeordnete Vorgaben gedeckt sind, haben sich innerhalb dieses bereits vollständig entwickelten Gebietes (inmitten von umgebender weiterer gewerblicher Nutzung) nicht aufgedrängt.

.....
(Ort)

.....
(Datum)

.....
(Unterschrift / Stempel)
