

Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau
Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Einladung

zur 5. Sitzung am Montag, den 13. Februar 2012 um 19:00 Uhr,
!!! in der städtischen Kindertagesstätte, Flurbachstraße 52, in Groß-Bieberau !!!

An die
Mitglieder des Ausschusses Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr,
Herrn Erich Glott, StVVorsteher
Herrn Bürgermeister E. Buchwald

Nachrichtlich:

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung,
Mitglieder des Magistrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zur o.g. Sitzung des Ausschusses Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr ein

Tagesordnung:

- 1.) **Bebauungsplan "Erweiterung Schaubacher Berg 2, 2. Änderung"**
 - 1.1) **Behandlung der Stellungnahmen aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie aus der öffentlichen Auslegung vom 24.10.2011 bis 25.11.2011**
 - 1.2) **Satzungsbeschluss**

- Der B-Plan-Entwurf der öffentlichen Auslegung liegt den Ausschussmitgliedern, dem Stadtverordnetenvorsteher und den Fraktionsvorsitzenden vor -
- 2.) **Kindertagesstätte Flurbachstraße 52**
 - 2.1) **Vorstellung des Entwurfs für den Um- und Anbau**

Mit freundlichen Grüßen

gez.
D. Barkhausen
Vorsitzender

Für die Richtigkeit
J. Loos
Schriftführer



Der Magistrat der Stadt Groß-Bieberau

Marktstraße 28 - 30 ■ 64401 Groß-Bieberau

www.gross-bieberau.de



Magistrat der Stadt, Marktstr. 28-30, 64401 Groß-Bieberau

An die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung
An die Mitglieder des Magistrats

Telefon (06162) 8006-0

Telefax (06162) 8006-27

E-Mail:

stadtverwaltung@gross-bieberau.de

Sachbearbeiter/in:

Herr Loos

Durchwahl: 8006-25

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom:

Unser Zeichen:

Datum:

621-41-122

07.02.2012

Bebauungsplan "Erweiterung Schaubacher Berg 2, 2. Änderung" Austauschseite zum LUBV-Protokoll vom 03.11.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. a. Betreff erhalten Sie eine Austauschseite.

Erläuterung:

Irrtümlicherweise steht auf Seite 1, Hinweis 2, drittletzter Satz, das Wort "hergestellt" geschrieben. Hier muss jedoch das Wort "dargestellt" geschrieben stehen.

Bitte entschuldigen Sie dieses Versehen.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Loos
Schriftführer

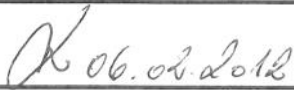
Sprechzeiten: Mo. - Fr. 8:00 - 12:00 Uhr
Mo., Di., Do. 14:00 - 16:30 Uhr
Mi. 16:00 - 18:00 Uhr

Banken: Sparkasse Dieburg
Volksbank Odenwald eG
Postbank Frankfurt/M.

Nr. 80300163 (BLZ 508 526 51)
Nr. 3015513 (BLZ 508 635 13)
Nr. 74546604 (BLZ 500 100 60)

Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Niederschrift zur Sitzung vom 03.11.2011

| TOP | Text der Beschlüsse <i>- Austauschseite -</i>  | dafür | dagegen | Enthaltenen |
|-----|--|-------|---------|-------------|
| | <p>Der Ausschussvorsitzende Dirk Barkhausen eröffnet um 20:00 Uhr die 3. Sitzung des Ausschusses Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Es gibt keine Einwände gegen das Protokoll zur 2. Sitzung.</p> <p>Die Tagesordnung lautet:</p> <p>1.) Bebauungsplan "Bahnhofstraße 47" - Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung - Satzungsbeschluss</p> <p>2.) Energie - Behandlung diverser Anträge und Anfragen mit lokalem oder regionalem Bezug der Fraktionen der FWG, SPD und Bündnis 90/Die Grünen zu diesem Thema</p> | | | |
| | <p><u>Hinweis 1:</u> Die Verwaltung übergibt jedem Ausschussmitglied die überarbeitete Terminplanung Stadtverordnetenversammlung 2011.</p> <p><u>Hinweis 2:</u> Die Verwaltung übergibt jedem Ausschussmitglied je ein Plan und Textexemplar des Bebauungsplanentwurfs "Erweiterung Schaubacher Berg 2, 2. Änderungsplan". Bei der Offenlegung haben sich Bürger besorgt geäußert, dass möglicherweise LKW-Verkehr den geplanten Durchstich von der Straße "Im Wesner" ins Gewerbegebiet Schaubacher Berg nutzen könnten. Damit wäre die Befürchtung verbunden, dass vorhabenbezogener LKW-Verkehr die Pestalozzistraße und den Wesner zusätzlich belasten. Dies war ausdrücklich von allen Ausschussmitgliedern nicht gewünscht. Die Verwaltung wird daher im Rahmen der Offenlage dem Planungsbüro für Städtebau den Auftrag erteilen, dass die Formulierung in der Begründung so geändert wird, dass die einbahnige Straße ("Durchstich Im Wesner zum Schaubacher Berg") nur perspektivisch <i>dargestellt</i> und dann nur in Richtung Plangebiet für PKW befahren werden kann, um eine Verbindung zu den Märkten herzustellen. Diese potenzielle spätere Anbindung wird nicht für LKW-Verkehr befahrbar sein.</p> | | | |
| | <p>1. Bebauungsplan "Bahnhofstraße 47" - Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung</p> | | | |
| | <p>Einleitende Information</p> <p>Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage und der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 47“ in Groß-Bieberau</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 47“ in Groß-Bieberau erfolgte</p> | | | |

Exemplar für Fraktionsvors. FWL

Stadt Groß-Bieberau
Stadtteil Groß-Bieberau

Bebauungsplan
„Erweiterung Schaubacher Berg 2,
2. Änderungsplan“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr.: PB10056-P
Bearbeitet: September 2011

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Zweck der Bebauungsplanänderung..... | 2 |
| 2. Lage des Plangebietes..... | 2 |
| 3. Bestandsbeschreibung..... | 2 |
| 4. Geltender Bebauungsplan | 3 |
| 5. Planung | 4 |
| 6. Eingriffs-/Ausgleichsproblematik | 5 |
| 7. Umweltprüfung..... | 5 |
| 8. Ver- und Entsorgung..... | 6 |

1. Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch diesen 2. Änderungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um im Bereich der bereits derzeit gewerblich genutzten Grundstücke Flur 11 Nr. 4/6 und 4/9 die baulichen Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern.

2. Lage des Plangebietes

Der Planänderungsbereich gehört zum Gewerbegebiet „Am Schaubacher Berg“, welches am nordwestlichen Ortsrand von Groß-Bieberau westlich der B 38 liegt. Die Grundstücke innerhalb des Planänderungsbereiches werden bereits derzeit gewerblich genutzt (Grundstücke Flur 11 Nr. 4/6, 4/9 und 5/3) oder stellen sich als Obstwiese dar (Grundstück Flur 11 Nr. 207). Bei den sonstigen Grundstücken handelt es sich um Straßen- und Wegeflächen.

3. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet zeichnet sich durch unterschiedliche Nutzungen aus. So dient das Grundstück Flur 11 Nr. 4/9 als Lagerplatz eines ortsansässigen Bauunternehmens (Container, Baufahrzeuge, Baumaterialien), wobei es, insbesondere zum Schutz vor Diebstählen, gesamtheitlich eingefriedet ist. Dieses Grundstück kann über eine Zufahrt von der am Nordrand des Plangebietes verlaufenden Wegeparzelle Flur 11 Nr. 436/1 aus sowie über die westlichen Teilflächen des Grundstücks Flur 11 Nr. 4/6 angedient werden. Bei den Anwesen „Am Schaubacher Berg“ Nr. 9 und 10 handelt es sich um ein- und zweigeschossige Gebäude, die gewerblich genutzt werden (Brief- und Paketzustellung). Da die westlichen Teilflächen des o.g. Grundstücks Flur 11 Nr. 4/6 ca. 4 m bis 5 m tiefer liegen als das Niveau der Straße „Am Schaubacher Berg“, wurde das Gebäude „Am Schaubacher Berg“ Nr. 9 auf Stützen errichtet. Das dadurch entstandene Untergeschoss wird, als halb offener Gebäudeteil, von dem o.g. Bauunternehmen als Unterstand für Fahrzeuge und Baumaschinen genutzt.

Auf dem Grundstück Flur 11 Nr. 20/1, das am Südwestrand des Planänderungsbereiches liegt, wurde gemäß der entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Schaubacher Berg 2, 1. Änderungsplan“ eine Obstwiese angelegt. Innerhalb der südöstlichen Teilflächen wurde eine Gartenhütte errichtet. Teilbereiche dieses Grundstücks dienen zudem der Freilandhaltung von einzelnen Hühnern.

Die Teilabschnitte der Straße „Am Schaubacher Berg“, die im Geltungsbereich dieses 2. Änderungsplanes liegen, sind bereits vollständig ausgebaut (asphaltierte Fahrbahn, Gehweg sowie mit Einzelbäumen überstellte Längsparkstreifen). Die sonstigen Wegeflächen innerhalb des Plangebietes stellen sich als asphaltierte bzw. als Wiesen- und als Schotterwege dar.

Das Plangebiet, als Teilbereich des Gewerbegebietes „Am Schaubacher Berg“, grenzt im Osten unmittelbar an bereits derzeit gewerblich genutzte Grundstücke an. So befindet sich innerhalb des Grundstücks Flur 11 Nr. 20 der Betriebshof des vorgenannten Bauunternehmens (dieses nutzt das o. g. Grundstück Flur 11 Nr. 4/9 als Lagerplatz). Auch die sonstigen Grundstücke, die östlich bzw. nördlich an das Plangebiet angrenzen, werden gewerblich genutzt, wobei diese mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden bebaut sind. Die Grundstücksfreiflächen dienen als Zufahrten, als Lagerflächen bzw. als Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden. Lediglich das Grundstück Flur 11 Nr. 6/2, welches unmittelbar östlich des Anwesens „Am Schaubacher Berg“ Nr. 10 liegt, ist noch unbebaut und stellt sich als Brachfläche dar. Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück Flur 11 Nr. 438/1 ist ebenfalls unbebaut und dient als Abstellplatz für die Fahrzeuge eines ortsansässigen Getränkehandels. Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen, die bereits zum Stadtgebiet von Reinheim gehören bzw. die Grundstücke, die südlich an die Wegeparzellen Flur 11 Nr. 196/1 und 21/2 angrenzen, werden landwirtschaftlich genutzt.

4. **Geltender Bebauungsplan**

Der gesamte Plangeltungsbereich dieses Änderungsplanes (mit Ausnahme der Wegeparzelle Flur 11 Nr. 196/1) wird bisher durch den Bebauungsplan „Erweiterung Schaubacher Berg 2, 1. Änderungsplan“ abgedeckt. Dieser weist dabei die Grundstücke Flur 11 Nr. 4/6, 4/9 und 5/3 gesamtheitlich als Gewerbegebiet aus, wobei innerhalb einer flächenhaft ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen näher bestimmt ist, Gebäude unter Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 errichtet werden dürfen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse (in Ost-West-Richtung ausgerichteter Hanglage) trifft der Bebauungsplan zudem Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe baulicher Anlagen. So sind, in Nord-Süd-Richtung, den jeweiligen Höhenverhältnissen angepasst, Gebäude mit einer Höhe von bis zu 8 m zulässig. Dabei darf am höchsten Punkt (Südwestecke des Grundstücks Flur 11 Nr. 4/6) eine absolute Höhe von 190 m ü.NN nicht überschritten werden. Am Westrand der o. g. Grundstücke ist - neben der Freihaltung zweier Grundstückszufahrten zur Wegeparzelle Flur 11 Nr. 4/8 hin - eine 5 m breite Fläche für Anpflanzungen festgesetzt, innerhalb derer eine mindestens 5-reihige Gehölzpflanzung unter ausschließlicher Verwendung einheimischer Baum- und Straucharten anzulegen ist. Zudem ist je 300 m² Grundstücksfläche bzw. entlang der öffentlichen Verkehrsfläche pro angefangener 20 m Straßenslänge mindestens ein Baum anzupflanzen und zu unterhalten. Außerdem ist je 4 Pkw-Stellplätzen bzw. je 50 m² Stellplatzfläche für Lkw und Busse ein weiterer Baum anzupflanzen.

Hinsichtlich der gestalterischen Vorgaben trifft dieser 1. Änderungsplan Regelungen zur Dachform (es sind nur Flach-, Pult- oder Satteldächer zulässig), zur Dachneigung (maximal 40°), zur Dacheindeckung (Pultdächer und Satteldächer dürfen nur mit dunklen Materialien eingedeckt werden) sowie zur Fassadenfarbe (Fassaden sind mit dunklen Farbtönen zu versehen).

Das Grundstück Flur 11 Nr. 20/1, welches am Südwestrand des Planänderungsbereiches liegt, ist als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese“ festgesetzt, innerhalb derer eine Wiesenfläche anzulegen ist. Zudem ist je angefangener 100 m² mindestens ein hoch-

stämmiger, starkwüchsiger Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Die im Geltungsbereich gelegenen Wegeflächen (Grundstücke Flur 11 Nr. 4/7, 4/8, 21/2, 191 sowie 196/1 und 436/1) sind, ebenso wie die an das Grundstück Flur 11 Nr. 4/6 bzw. Nr. 20 angrenzenden Teilabschnitte der Straße „Am Schaubacher Berg“, als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

5. Planung

Durch diesen 2. Änderungsplan sollen, wie bereits in Kapitel 1 erwähnt, zusätzliche bauliche Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der beiden Grundstücke Flur 11 Nr. 4/6 und 4/9 geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund wird deshalb die überbaubare Grundstücksfläche so in westlicher Richtung erweitert, dass sie nunmehr einen Abstand von 2,5 m zu den unmittelbar westlich verlaufenden Weggrundstücken Flur 11 Nr. 4/7 und 4/8 einhält. Die innerhalb der westlichen Teilflächen der o.g. Grundstücke Flur 11 Nr. 4/6 und 4/9 bisher ausgewiesenen Flächen für Anpflanzungen werden dabei aufgegeben. So wird im Rahmen der Abwägung der Möglichkeit, zusätzliche Teilflächen dieser Grundstücke gewerblich nutzen bzw. mit Gewerbebauten bebauen zu können, höher gewichtet als die Schaffung einer umfassenden Randeingrünung dieses Grundstücks. Diese Maßnahme ist aber auch deshalb erforderlich, da der Eigentümer des Grundstücks Flur 11 Nr. 4/9 plant, innerhalb der westlichen Teilflächen einen Lkw-Waschplatz zu errichten, der später zu einer Waschhalle erweitert werden soll. Dabei ist dieser Standort deshalb erforderlich, um auch weiterhin den Lagerplatz in dem bisherigen Umfang möglichst optimal nutzen zu können (Organisation der Abstell- und Lagerflächen). Gleichzeitig sollen auch zukünftig möglichst geringe Flächen für Fahrwege und damit auch nur kurze Zufahrten zu der geplanten Waschhalle vorgesehen werden, um keine Zerschneidungen der Lagerflächen durch Zuwegungen zu erhalten (dies ist auch deshalb möglich, da die Ein- und Ausfahrten des Lagerplatzes – gegenüber der heutigen Situation – an den Südwest- bzw. an den Nordwestrand des Grundstücks Flur 11 Nr. 4/9 verlegt werden sollen). Neben der o.g. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ist es zudem erforderlich, die bisher in diesem Bereich zulässigen Gebäudehöhen von 188 m ü. NN auf nunmehr 190 m ü. NN zu erhöhen, um die Waschhalle mit den für LKW notwendigen Durchfahrtshöhen einschließlich der erforderlichen technischen Einbauten errichten zu können. So sind innerhalb dieser Teilflächen zukünftig die gleichen Gebäudehöhen zulässig wie innerhalb der südlichen Teilflächen des Plangebietes (Anwesen „Am Schaubacher Berg“ Nr. 9 und 10).

Aus Praktikabilitätsgründen wird, z.B. für die Prüfung von Baugesuchen, neben den vorgenannten Neuregelungen der Festsetzungskatalog bzw. der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Schaubacher Berg 2, 1. Änderung“ in diesen 2. Änderungsplan übernommen bzw. durch diesen ersetzt (vgl. hierzu auch Kap. 4).

Wie bereits erwähnt, sind - mit Ausnahme des Grundstücks Flur 11 Nr. 196/1 - sämtliche innerhalb des Planänderungsgebietes gelegenen Wege- und Straßengrundstücke im geltenden 1. Änderungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, sodass bereits derzeit eine umfassende verkehrliche Erschließung der an der Straße „Am Schaubacher Berg“ gelegenen Gewerbegrundstücke möglich ist. Da es allerdings Ziel der städtischen Planung ist, langfristig auch zwischen der Straßenparzelle Flur 11 Nr. 21/2 und der Straße „Im Wesner“ eine verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes „Am Schaubacher Berg“ (allerdings ledig-

lich als Einbahnstraßenregelung) zu ermöglichen, wird die Wegeparzelle Flur 11 Nr. 196/1 ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist auch deshalb sinnvoll, da im geltenden Bebauungsplan „Am Schulzentrum, 5. Änderung“ die zwischen dem o.g. Wegegrundstück und der Straße „Im Wesner“ gelegenen Wegeparzellen Flur 11 Nr. 196/2 bis 196/4 bzw. die südlichen Teilabschnitte der o.g. Wegeparzelle Flur 11 Nr. 196/1 (diese Grundstücke liegen unmittelbar östlich der Anwesen „Im Wesner“ Nr. 9C-N) bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind. So können dann zukünftig das Plangebiet andienende Fahrzeuge auch ohne Wendemanöver auf den einzelnen Grundstücken diesen Bereich entweder über die bereits im 1. Änderungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Grundstücke Flur 11 Nr. 4/7, 4/8 und 436/1 oder über das o.g. Wegegrundstück Flur 11 Nr. 196/1 wieder verlassen.

6. Eingriffs-/Ausgleichsproblematik

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dabei ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben in Kraft. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und eine Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO von weniger als 20.000 qm aufweisen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. So gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung solcher Bebauungspläne entstehen, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt. Da der vorliegende 2. Änderungsplan die o.g. Voraussetzungen erfüllt, wird deshalb das Bauleitplanverfahren nach der o.g. Rechtslage ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

7. Umweltprüfung

Da das Verfahren, wie bereits erwähnt, im Sinne des § 13a BauGB durchgeführt werden kann, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

8. Ver- und Entsorgung

Da der Geltungsbereich dieses Änderungsplanes lediglich einzelne Grundstücke des bereits voll erschlossenen Gewerbegebietes „Am Schaubacher Berg“ bzw. einzelne Wege- und Straßenflächen umfasst, wird kein Erfordernis gesehen, detaillierte wasserwirtschaftliche Nachweise zu erstellen. So wird in den geringen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, die durch diesen 2. Änderungsplan geschaffen werden, keine „wesentliche Siedlungszunahme“ im Sinne des Kriterienkatalogs zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung gesehen, so dass die zukünftig zu erwartenden Wasser- bzw. Abwassermengen nicht zu einer wesentlichen Mehrbelastung der vorhandenen Systeme führen werden. Diese Einschätzung erfolgt auch im Hinblick darauf, da bereits im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan „Erweiterung Schaubacher Berg 2“ die entsprechenden wasserwirtschaftlichen Nachweise erstellt wurden, wonach eine ausreichende Ver- und Entsorgung des gesamten Gewerbegebietes möglich ist.