

TAGESORDNUNG:

1. Innenstadtentwicklungskonzept

1.1 Sachstandsbericht der DSK

2. Mitteilungen und Berichte des Bürgermeisters

2.1 B-Plan „Am Römerbad“ / EU-Vergabe Architektenleistungen SENIO

2.2 Stand lfd. Baumaßnahmen

2.3 Baumaßnahmen städtische Liegenschaften - hier: Bau- und Betriebshof

2.4 Stand Lichtenberger Straße 21

2.5 Mountainbike-Strecke Fischbachtal

2.6 Machbarkeitsstudie OHI-Anbindung an B 38

Der Vorsitzende eröffnet um 20:00 Uhr die 14. Sitzung des LUBV-Ausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

TOP 1	Innenstadtentwicklungskonzept 1.1 Sachstandsbericht der DSK
--------------	--

Der Vorsitzende D. Barkhausen erläutert einleitend, dass es für ihn wichtig ist, dass der Ausschuss vor der Sommerpause einen Sachstandsbericht erhält. Er erteilt den Fachberatern von der DSK das Wort. Frau Schmidt und Herr Heinzl erläutern zum Stand des Innenstadtentwicklungskonzepts anhand einer Power-Point-Präsentation. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

-Diskussion im Anschluss-

Vorsitzender D. Barkhausen ist der Meinung, dass die Daten, die heute vorgestellt wurden, eine Momentaufnahme der Leerstände wiedergeben. Er regt an zu untersuchen und nachzulegen, wie sich die Leerstandsentwicklung in den nächsten 10 Jahren (Berücksichtigung der jetzigen Eigentümer zwischen 70 und 80 Jahren) darstellen könnte.

Stv. M. Engelhardt schließt sich dem Vorsitzenden an. Er schlägt vor, die Eigentümer zu befragen, ob es Nachfolger / Erben für ihre Immobilie gibt.

Bürgermeister Buchwald erläutert hierzu, dass die DSK sich im Einzelfall mit der Verwaltung austauschen wird.

TOP 2	Mitteilungen und Berichte des Bürgermeisters 2.1 B-Plan „Am Römerbad“ / EU-Vergabe Architektenleistungen SENIO
--------------	---

Im Bebauungsplanverfahren wird lt. DSK wird in der 28. KW die Behördenbeteiligung durchgeführt. Für das Projekt „Seniorenzentrum Groß-Bieberau“ steht die Vorstellung der vorausgewählten Architekturbüros an. Als Termin hierfür wurde der 25.07.2013 anberaumt. Danach, wenn die Planung und die hierfür benötigten Fläche feststeht, kann der Erbpachtvertrag vereinbart werden.

	2.2 Stand lfd. Baumaßnahmen
--	------------------------------------

a) Statusbericht Großsporthalle:

Die Verwaltung hat das Ingenieurbüro Gaydoul beauftragt, den Sanierungsaufwand und die damit verbundenen Kosten zu ermitteln. Die Kosten für eine Komplettsanierung beziffern sich

auf ca. 1,8 Mio Euro. Dies wurde dem LaDaDi mitgeteilt und der dringende Handlungsbedarf angemahnt. Der LaDaDi teilte mit, dass er im HH 2013 und 2014 keine Mittel hierfür zur Verfügung hat, und prüfe, ob die Möglichkeit besteht, dass die Stadt die dringendst notwendige Sanierung der sanitären Anlagen durchführt und vorfinanziert. Die geschätzten Kosten dafür beziffern sich auf ca. 268.000,- Euro. Hierfür müsste eine Verwaltungsvereinbarung getroffen werden.

b) Statusbericht Foyer:

Die Verwaltung hat das Ingenieurbüro Gaydoul beauftragt, den Sanierungsaufwand für eine energetische Sanierung und die damit verbundenen Kosten zu ermitteln. Die geschätzten Kosten beziffern sich auf ca. 408.000,- Euro. Geprüft wurde auch die Erweiterungsmöglichkeit um einen Gymnastikraum. Dafür müsste das Foyer aufgestockt werden.

- Diskussion im Anschluss -

Stv. K. Bukatsch will wissen, bis zu welcher Summe der Hausmeister, i.V.m. der Verwaltung, Reparaturaufträge selbst vergeben kann. Bürgermeister Buchwald erläutert hierzu, dass es im Einzelfall bis zu einer Summe von 400,- Euro möglich ist.

Stv. E. Glott will wissen, ob die Stadt Miteigentümer der Halle ist, weil die Stadt die Halle bezuschusst hat. Bürgermeister Buchwald erläutert hierzu, dass die Stadt kein Miteigentümer ist. Der damalige Zuschuss war ein verlorener Zuschuss.

Stv. E. Meyer fragt, welchen Sinn es macht, das Foyer zu sanieren, wenn - im schlimmsten Fall - eine marode Sporthalle dranhängt. Bürgermeister Buchwald erläutert hierzu, dass als Alternative eine Ertüchtigung der sanitären Anlagen vorgenommen werden könnte.

Der Ausschuss verständigt sich darauf, dass die Sanierung des Foyers soll im Rahmen der Beratungen zum Nachtragshaushalt 2013 diskutiert werden soll.

Bürgermeister E. Buchwald schlägt vor, dass der Ausschuss sich vor Ort, gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Gaydoul, das Foyer ansieht. Stv. G. Weber regt an, dass zu dieser Ortsbesichtigung eine Gegenüberstellung vorgelegt wird, aus der hervorgeht, was als Umbau und was als Renovierung geplant ist.

c) Stadtteil Rodau:

Buswartehalle: Funktionsänderung zus. Glasüberdachung- und seitlicher Regenschutz

Friedrich-Merz-Straße: Asphaltreparaturarbeiten

Friedhof: Teilerneuerung Friedhofmauer

Brücke Schützenhaus: Neue Asphalttschicht

Spielplatz: Spielgeräte montiert; Hainbuchenhecke gepflanzt

d) Trauerhalle Groß-Bieberau:

In der 28. KW werden im Magistrat die Vergabe der Gewerke Gerüstbau; Abbruch- und Maurerarbeiten; Putz- und Malerarbeiten; Dachdecker- und Klempnerarbeiten; Schlosserarbeiten, vergeben.

e) Baugebiet Am Mühlberg: Im 1. Bauabschnitt sind derzeit die Straßenendausbauarbeiten im Gange.

	2.3 Baumaßnahmen städtische Liegenschaften - hier: Bau- und Betriebshof
--	--

Das Ingenieurbüro Gaydoul wurde damit beauftragt, Möglichkeiten einer Dachsanierung zu untersuchen und die Kosten dafür zu ermitteln. Das Ingenieurbüro hat 2 Varianten ausgearbeitet.

Variante a): Satteldach; Abriss des maroden Flachdachs auf Aufbau einer neuen Satteldachkonstruktion; die Kosten dafür beziffern sich auf 419.800,- Euro

Variante b): Flachdach; Abriss des maroden Flachdachs und Aufbau einer neuen Flachdachkonstruktion; die Kosten dafür beziffern sich auf 278.600,- Euro.

Der Magistrat hat sich für Variante b) entschieden. Die Mittel dafür sollen im Nachtragshaushalt 2013 etatisiert werden.

Zur Zeit prüft das Ingenieurbüro, ob es bei Variante b) statisch möglich ist, zusätzlich eine Dachbegrünung oder Photovoltaikanlage aufzubringen.

	2.4 Stand Lichtenberger Straße 21 (ehem. Speierhaus)
--	---

Die Verwaltung hat bei der Bauaufsicht eine Bauvoranfrage, zum Abbruch des Wohnhauses und Neubau eines Wohngebäudes mit Nebengebäude, eingereicht. Stv. J. Bernius erkundigt sich nach dem Stand der Dinge bezüglich der Einmündung Lichtenberger Straße / Am Flutgraben. Bürgermeister E. Buchwald erläutert hierzu, dass darüber bereits in einer zurückliegenden LUBV-Sitzung beraten wurde. Der Ausbau der Einmündung wurde - bis zum Abbruch - zurückgestellt bis zum Abbruch. Bürgermeister E. Buchwald wird veranlassen, dass vorerst über das vorhandene Mineralgemisch asphaltiert wird.

	2.5 Mountainbike-Strecke Fischbachtal
--	--

Die Stadt wurde im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens angehört. Die geplante Strecke verläuft im Bereich „Gasslersberg“ über Groß-Bieberauer Gemarkung.

	2.6 Machbarkeitsstudie OHI-Anbindung an B 38
--	---

Hinweis: Der Ausschuss verständigt sich darauf, dass die Fraktionsvorsitzenden die Studie als PDF-Datei und in Papierform zur Verfügung gestellt bekommen. Die Stadtverordneten erhalten die Studie als PDF-Datei.

**Machbarkeitsstudie:
Anbindung des Steinbruchs OHI an die B 38**

Zusammenfassung aus der Machbarkeitsstudie: Stand Januar 2012

Die Stadt Groß-Bieberau beauftragte das Planungsbüro HANS DORN in Zusammenarbeit mit DurthRoos Consulting, Verkehrsplanung, die verkehrliche Konfliktsituation am Wersauer Weg zu lösen. Die Verkehrsuntersuchung ergab mit ca. 520 Lkw-Fahrten am Tag. Der Knotenpunkt Jahnstraße / Wersauer Weg ist überlastet. Der extreme Schwerverkehr ist mit den vielfachen

Funktionen des Wersauer Weges als Fuß- und Radweg unverträglich, die Störung von Anlegern ist zu hoch.

Es war daher eine neue Zufahrt zur B 38 durch das Gersprenztal zu untersuchen. Die geprüften 9 Varianten liegen in einem Abschnitt von ca. 600 m des Talzugs. Für das Gebiet wurde 2011 ein tierökologisches Gutachten erstellt.

Vorrangige Ziele sind, das Wohnumfeld zu entlasten sowie Radfahrern und Fußgängern die Benutzung eines Wersauer Weges, der landwirtschaftliche geprägt ist, störungsfrei und gefahrlos zu ermöglichen. Diese Anforderungen werden nur von den Varianten 6, 8 und 9 erfüllt.

Im Ergebnis wird empfohlen, die Anbindung am Schlangenzahlweg im Zuge der Variante 9 B und die Zufahrt zum Bruch so direkt wie möglich zu führen, weil nur dadurch eine optimale Trennung von Schwerlastverkehr und Radweg in der offenen Tallandschaft möglich ist. Die erhöhten baubedingten Eingriffe sind kompensierbar. Die Lösung bedeutet in der Summe trotz Neubau eine Entsiegelung von ca. 500 m².

Da der Betrieb noch jahrzehntelang bestehen wird, ist die komplette Neuordnung des Verkehrs auf Dauer zweckmäßig und daher nachhaltig. Diese Anforderungen sind nicht erfüllt, wenn der bestehende Weg weiterhin mehr oder weniger für Schwerlastverkehr ausgebaut oder weiterbenutzt wird.

Beteiligte:

- 20.09.2010: Untere Naturschutzbehörde LADADI; Untere Wasserschutzbehörde LADADI; Wasserverband Gersprenzgebiet; OHI; Polizeidirektion DA-DI; Untere Verkehrsbehörde; Angelsportverein Groß-Bieberau
- 11.05.2011: Untere Naturschutzbehörde des LADADI
- 13.05.2011: Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt
- 26.05.2011: Wasserverband Gersprenzgebiet
- 14.06.2011: Untere Wasserbehörde des LADADI
- 29.02.2012: Hessen Forst

Darüber hinaus erläutert Bürgermeister E. Buchwald zur Chronologie:

20.09.2010 Abstimmungsgespräch im Rathaus:

Mit Behörden und Verbänden

Magistratsbeschluss vom 27.09.2010 -TOP 2:

Empfehlung an die Stadtverordnetenversammlung, die Machbarkeit einer Verkehrsentslastung mit der Anbindung des Feldweges an die Bundesstraße B 38 durch ein Planungsbüro untersuchen zu lassen. Die Mittel sollen im Nachtragshaushalt 2010 / 2011 etatisiert werden.

Stadtverordnetenversammlung vom 01.11.2010 - Mitteilungen und Berichte: Verkehrsanbindung OHI an B 38

LUBV-Sitzung vom 17.08.2011 - TOP 3:

**Wersauer Weg: Verkehrslenkung, Unterhaltung / Reparatur, Sachstand
Machbarkeitsstudie - Neue Anbindung an B 38**

**Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Groß-Bieberau
Protokoll vom 01. Juli 2013**

04.07.2012 Gespräch mit OHI:

16.08.2012 LUBV-Sitzung - TOP 1:

1.4 Sachstandsbericht OHI: Anbindung B38

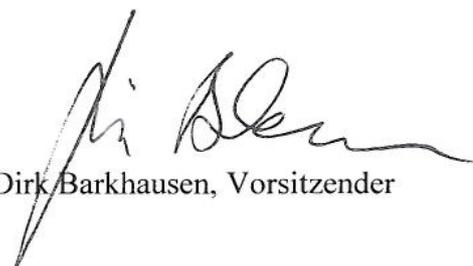
Der Vorsitzende beendet die 14. Sitzung des Ausschusses Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr um 22:12 Uhr.

Anhang zum Protokoll:

Präsentation der DSK zu TOP 1



Jürgen Loos, Schriftführer



Dirk Barkhausen, Vorsitzender



Innenstadtentwicklungskonzept Groß-Bieberau

Ausschuss für Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Präsentation der DSK GmbH & Co. KG
Groß-Bieberau, 01. Juli 2013



DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 1 | 1. Juli 2013



Information Bearbeitungsstand / Zwischenergebnisse

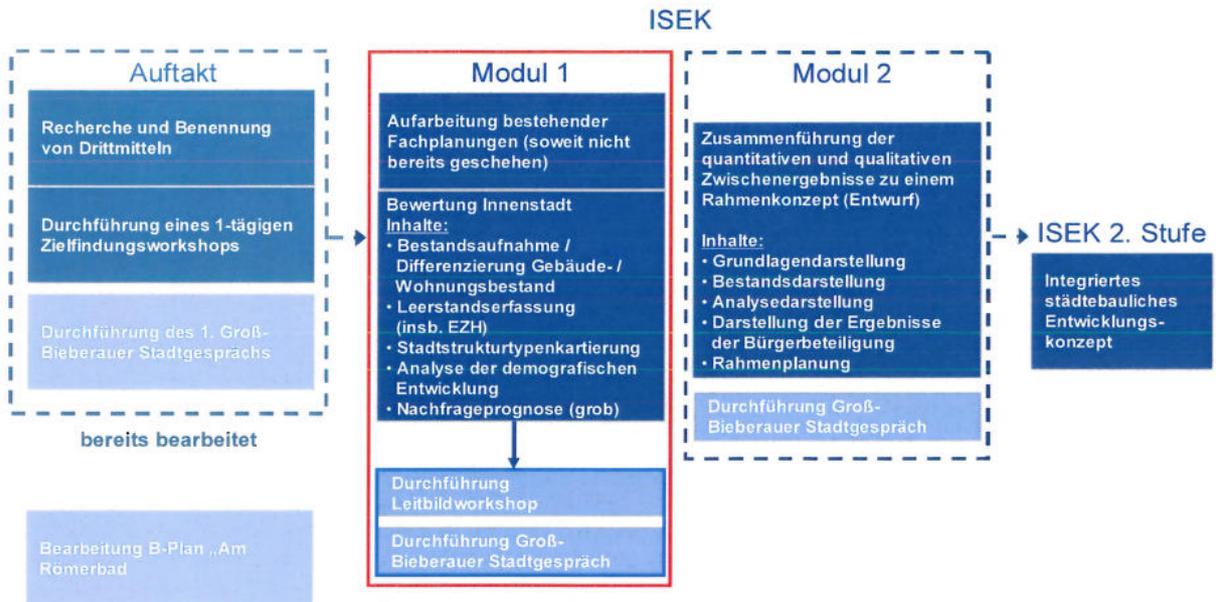


DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 2 | 1. Juli 2013

Aufgabenstellung der Stadt Groß-Bieberau



Erhebungsgebiet Gebäudebestand / Leerstandserhebung



Festgelegtes Erhebungsgebiet

Bewertung Innenstadt

- Bestandsaufnahme / Differenzierung Gebäude- / Wohnungsbestand
- Leerstandserfassung (insb. EZH)

Folie 5 | 1. Juli 2013

Gebäudebestand

Gebäudebestand

Eindrücke aus dem Innenstadtgebiet Groß-Blebingen

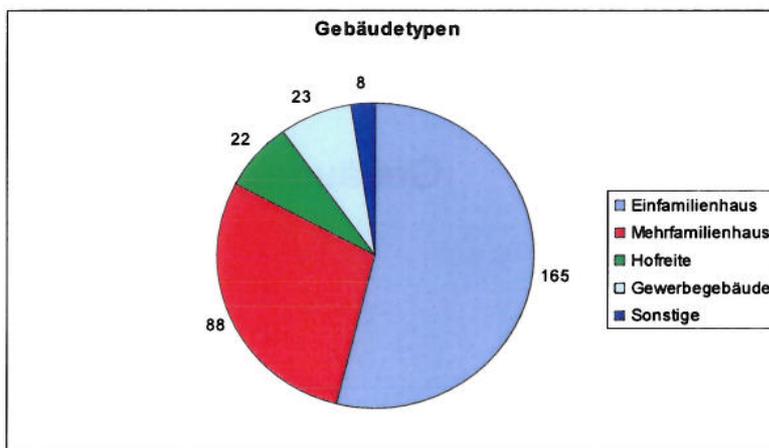


DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 7 | 1. Juli 2013

Gebäudebestand

Zwischenstand Erhebungsergebnisse



Σ 306 Gebäude

Geschoszahl

1	2	> 2
87	211	8

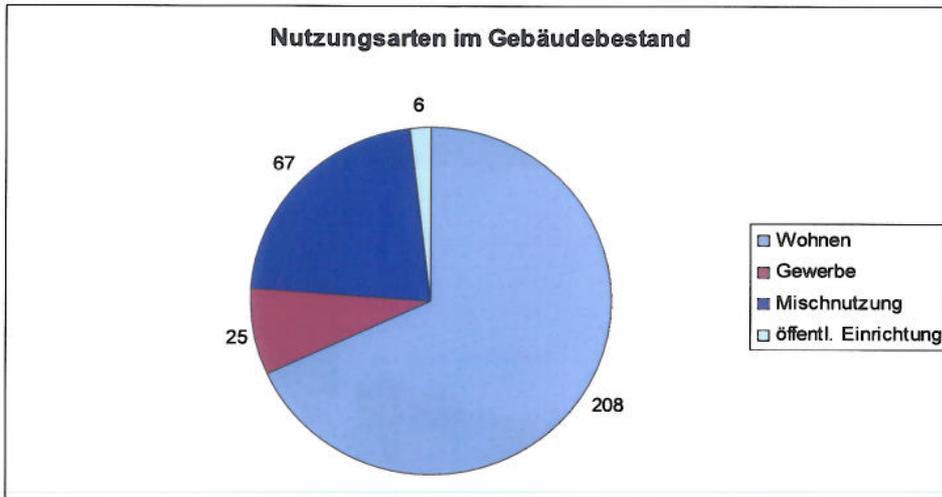


DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 8 | 1. Juli 2013

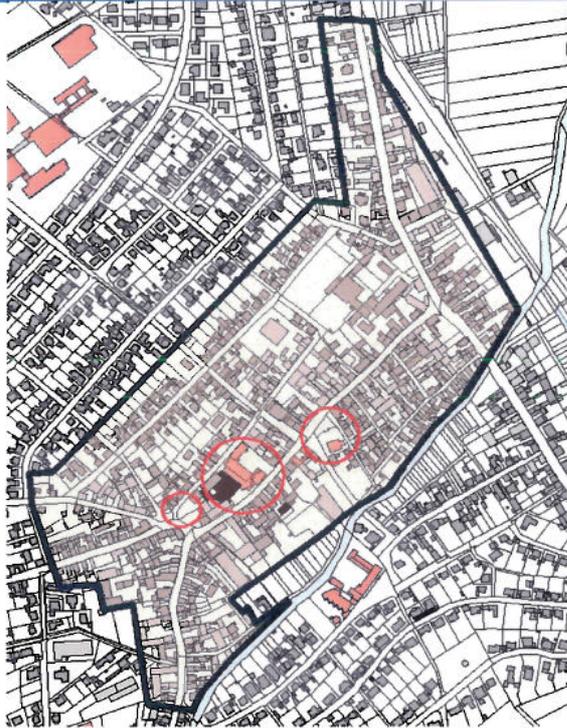
Gebäudebestand

Zwischenstand Erhebungsergebnisse



Öffentliche Räume im Erhebungsgebiet

Öffentliche Räume im Erhebungsgebiet



Folie 11 | 1. Juli 2013

Leerstandserhebung

Leerstandserhebung - Methodik

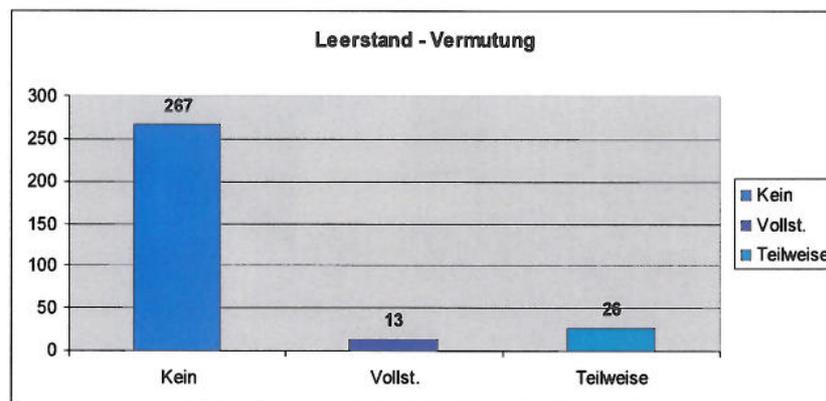
- Festlegung des Erhebungsgebietes
- Vor-Ort-Begehung
 - Beobachtung festgelegter Indikatoren
 - Fotografische Dokumentation
 - Verortung der vermuteten Leerstände
- Erstellung einer Datenbank
- Validierung der Ergebnisse durch weitere Indikatoren:

Derzeit Dateneinholung und -aufbereitung:

- Wasserverbrauch
- Stromverbrauch
- ggf. Interviews Personen mit längerfristiger Ortskenntnis

Leerstandserhebung

Zwischenstand Erhebungsergebnisse



Σ 39 vermutete Leerstände in Groß-Bieberau



Leerstandserhebung

Leerstände im Innenstadtgebiet von Groß-Bieberau



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 15 | 1. Juli 2013



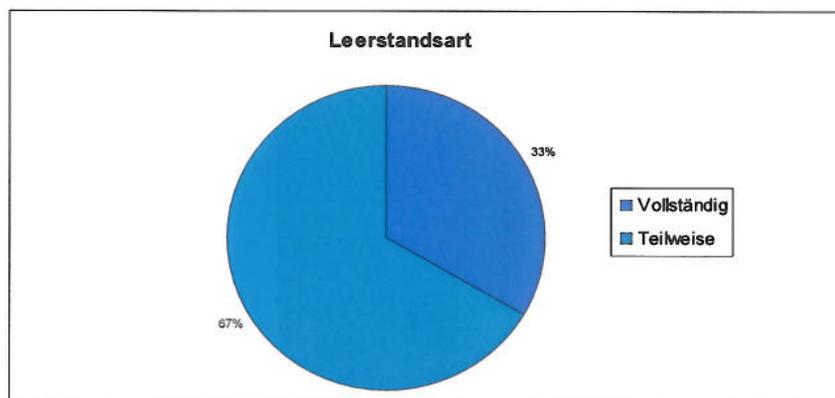
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Folie 16 | 1. Juli 2013



Leerstandserhebung

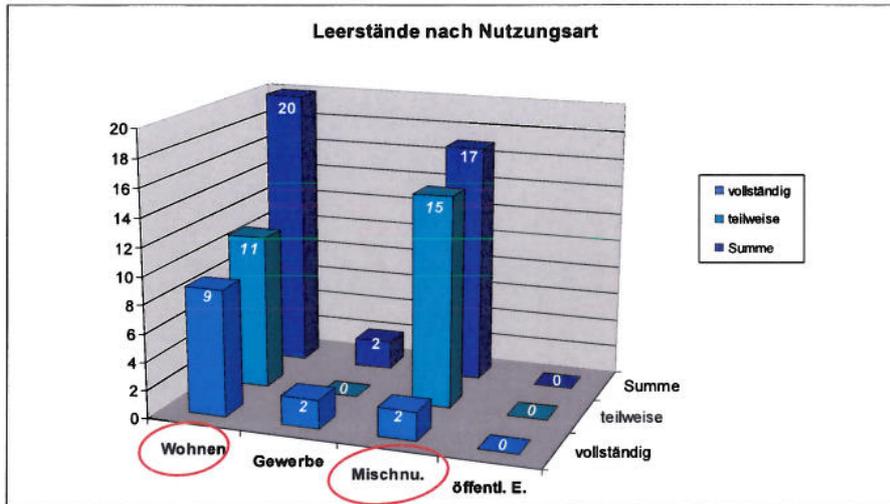
Zwischenstand Erhebungsergebnisse



Σ 13 vermutete vollständig leerstehende Gebäude in Groß-Bieberau

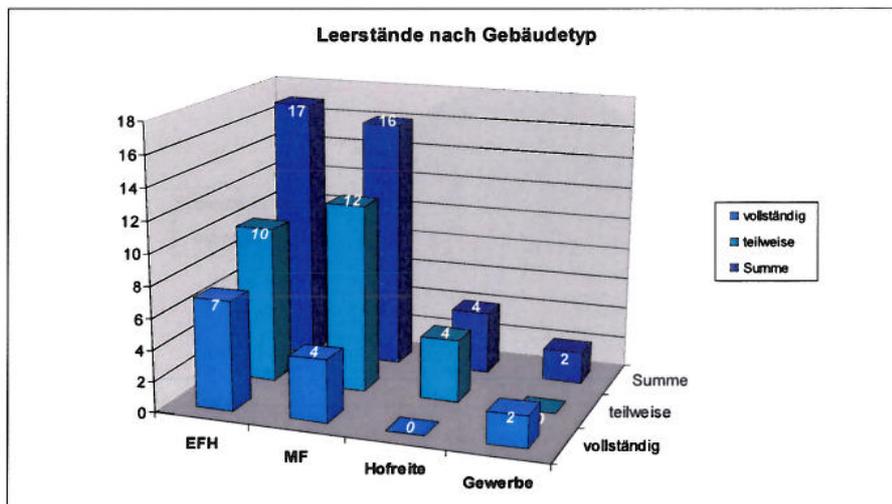
Leerstandserhebung

Zwischenstand Erhebungsergebnisse



Leerstandserhebung

Zwischenstand Erhebungsergebnisse



Leerstandserhebung



Art und Verteilung der vermuteten Leerstände in Groß-Bieberau

Ergebnis der Erhebung:

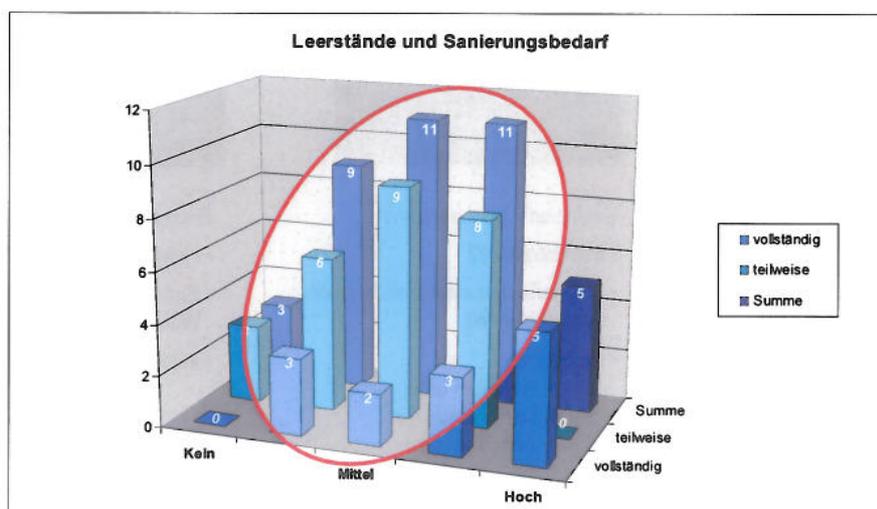
- 39 identifizierte Leerstände im Sanierungsgebiet (Gebäude)
- 20 leerstehende Wohnnutzungen
- 2 leerstehende Gewerbenutzungen
- 17 leerstehende Mischnutzungen (d.h. Nutzung unklar oder div. Nutzungen, Scheune o.ä.)



Folie 21 | 1. Juli 2013

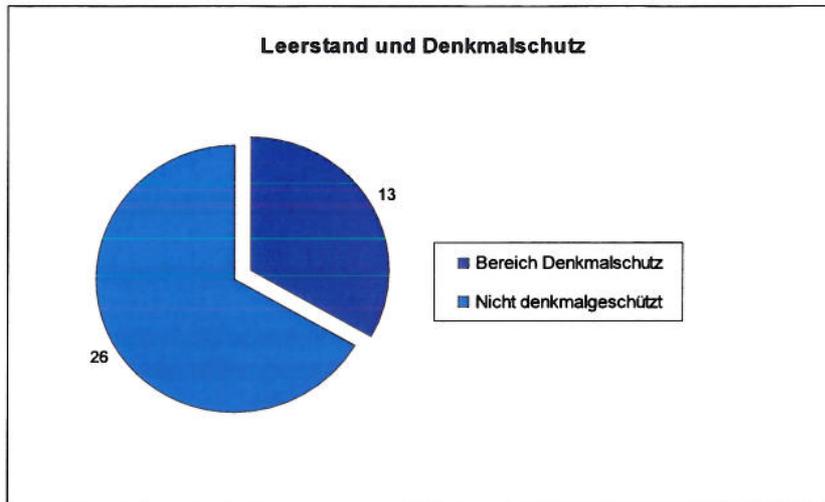
Leerstandserhebung

Zwischenstand Erhebungsergebnisse



Leerstandserhebung

Zwischenstand Erhebungsergebnisse



Leerstandserhebung



Exemplarischer Leerstand:

- Ringstraße 17
- Leerstehendes Einfamilienhaus
- Indikatoren:
 - > Rollläden unten
 - > fehlendes Klingelschild
- Sanierungsbedarf: hoch
- Besonderheit:
 - > Gebäude ist Teil des denkmalgeschützten Bereiches



Exemplarischer Leerstand:

- Marktstraße 42
- Einfamilienhaus mit leerstehender Gewerbeeinheit
- Indikatoren:
 - > Rollläden unten
 - > keine Auslage in Schaufenster
- Sanierungsbedarf: relativ hoch



Exemplarischer Leerstand:

- Lichtenberger Straße 21
- Einfamilienhaus mit leerstehender Wohn- und Gewerbeeinheit
- Indikatoren:
 - > Vorhänge zu
 - > keine Speisekarte an Eingang
 - > verwahrloster Gesamteindruck
- Sanierungsbedarf: hoch



Einzelhandel



Einzelhandel

Situation im Innenstadtgebiet von Groß-Biebräu

Vorwiegend:

- mischgenutzte Gebäude (Wohnen im OG)
- Kleinteiligkeit
- wenig zeitgemäße Grundrisse
- Angebotsstruktur und -qualität

→ Marktfähigkeit?





Analyse der demographischen Entwicklung



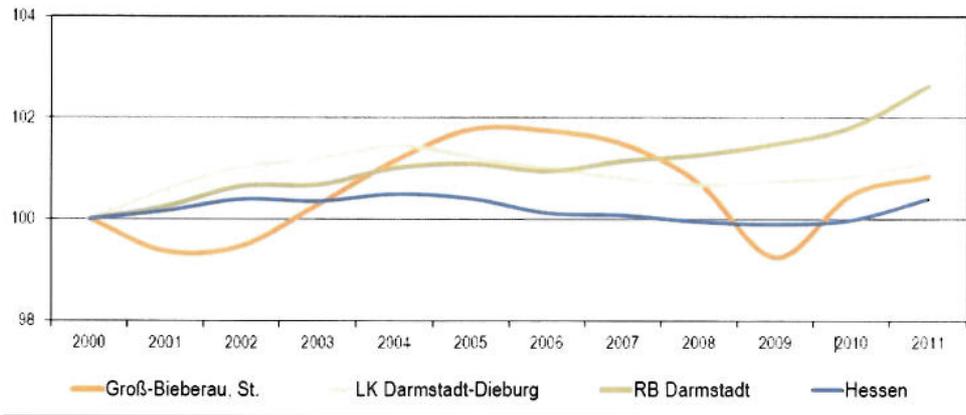
Analyse der demographischen Entwicklung - Methodik

- Die Entwicklung Groß-Biebraus im Regionalvergleich
 - Bevölkerungsentwicklung und Prognose
- Fokus Groß-Biebrau
 - Altersstruktur
 - Zu- und Fortzüge
 - Bevölkerungssaldo
- Validierung und Ergänzung der Ergebnisse durch weitere Daten
- Hierfür: Derzeit Dateneinholung und -aufbereitung
 - Absolute Bevölkerungszahlen ab 2000
 - Bevölkerung nach Alter ab 2000
 - Zu- und Fortzüge seit 2000
 - Geburten und Sterbefälle seit 2000
 - Statistik Haushalte (aktuellste Daten von 2009)
 - Ggf. Statistik Anzahl der Wohnungen (+ Anzahl Räume)



Die aktuelle demographische Situation - Regionalvergleich

Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2011

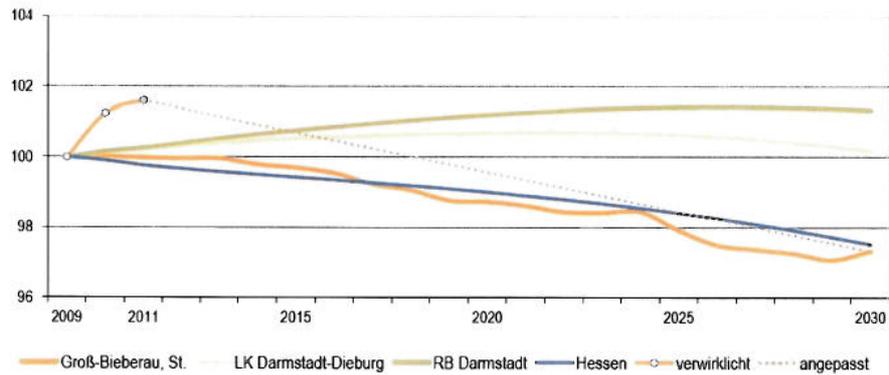


Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2012); Berechnung der Hessen Agentur



Die aktuelle demographische Situation - Regionalvergleich

Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis 2030

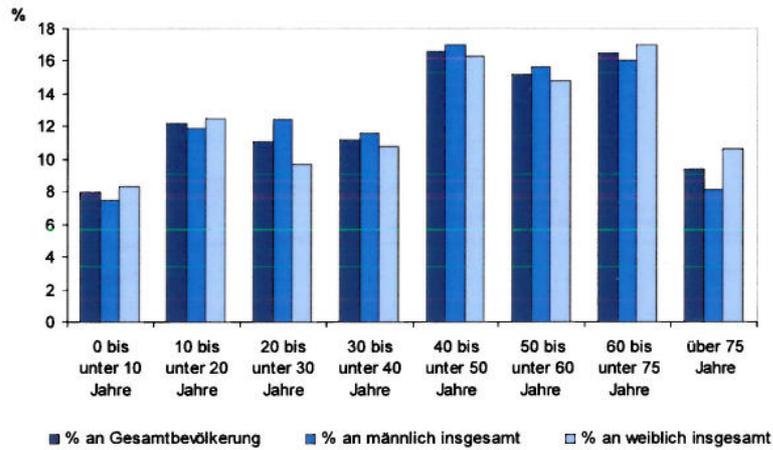


Quelle: Kommunale Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur



Die aktuelle demographische Situation – Groß-Bieberau

Altersstruktur im Jahr 2011



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013

Die aktuelle demographische Situation – Groß-Bieberau

Zu- und Fortzüge nach Alter und Geschlecht 2011

	Zuzüge		Fortzüge	
	% Männlich	% Weiblich	% Männlich	% Weiblich
Unter 18-Jahre	10	10	10	7
18 bis unter 25 Jahre	6	6	10	10
25 bis unter 30 Jahre	10	6	8	6
30 bis unter 50 Jahre	19	15	20	13
50 bis unter 65 Jahre	7	7	5	7
65 Jahre und mehr	2	3	1	3
Insgesamt	54	46	55	45

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013

Die aktuelle demographische Situation – Groß-Bieberau

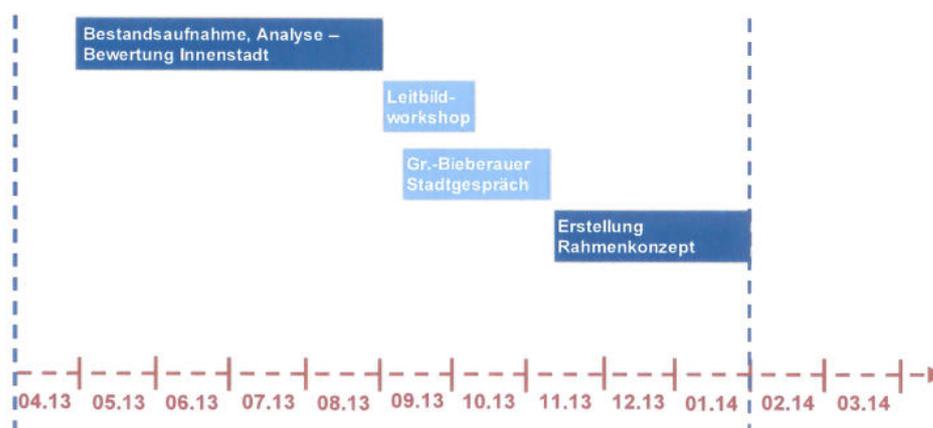
Bevölkerungssaldo in den Jahren 2008 bis 2011

Jahr	Wanderungsbewegungen			Natürliche Bevölkerungsentwicklung		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Geburten	Sterbefälle	Saldo
2008	244	277	33	35	38	-3
2009	218	274	-56	20	30	-10
2010	352	286	34	25	35	-10
2011	315	284	31	25	40	-15

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013

Zeitlicher Ablauf

Die nächsten Schritte





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft