

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

Einladung

zur Sitzung am Montag, den 25.02.2019 um 20:00 Uhr,  
im Bürgerzentrum, Sitzungssaal  
in Groß-Bieberau, Marktstr. 39

An die  
Mitglieder des Ausschusses Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr,  
Herrn Bürgermeister Edgar 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 (LUBV)  
ein

**Tagesordnung:**

1. **Bebauungsplan „Am Wittumsacker, 1. Änderung“**
  - a.) Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage
  - b.) Satzungsbeschluss
2. **Antrag Stv. Markus Gantzert: Flächen für Gewerbe- und Wohnbebauung**  
Überweisung aus der Stadtverordnetenversammlung vom 11.02.2019
3. **Verschiedenes**  
**Terminhinweis:** Die nächste LUBV-Sitzung ist für Mittwoch, den 06.03.2019, geplant. Dies deshalb, weil die Entscheidung der WI-Bank, ob sie einer Förderung des IKEK zustimmt, zu Beginn der 10. Kalenderwoche erwartet wird. Danach soll ein entsprechender Beschluss in der Stadtverordnetensitzung, am 18.03.2019, gefasst werden, der zuvor in der LUBV-Sitzung am 06.03.2019 beraten und der Stadtverordnetenversammlung empfohlen werden soll. Die Einladung, zur LUBV-Sitzung am 06.03.2019, folgt.

Mit freundlichen Grüßen



Ralf Schneider  
Vorsitzender

# Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Sitzung am: 25.02.2019

TOP: 1

Oberbegriff: Bau- und Wohnungswesen, Straßen, Gewässer  
Unterbegriff: Bauleitplanung, Städtebauliche Ordnung  
Betreff: Bebauungsplan „Am Wittumsacker, 1. Änderung“

Az.:  
6  
62  
621-41-142

Bezug: a.) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung vom  
05.11.2018 bis einschließlich 07.12.2018  
b.) Satzungsbeschluss

Sachbearbeiter: Loos

Verfasser: InfraPro

Az.: 621-41-142

## Sachverhalt:

Die Stadt Groß-Bieberau ist durch ihre räumliche Nähe zum Ballungsraum Rhein-Main sowie Rhein-Necker ein beliebter Wohn- und Wirtschaftsstandort. In den letzten fünf Jahren ist die Bevölkerung um fast 200 Einwohner gewachsen. Die Attraktivität als Wohnstandort spiegelt sich nicht nur in der Bevölkerungsentwicklung wider, sondern auch in der konstant anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum. Diese Nachfrage ergibt sich nicht nur aus potentiellen Neubürgern, sondern auch aus den bereits ansässigen Einwohnern, die aufgrund von veränderter Wohnbedürfnisse neuen oder zusätzlichen Wohnraum benötigen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu Berücksichtigen. So ist auch die Stadt Groß Bieberau bestrebt, auch im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, diese Nachfrage im Rahmen der vorhanden Potentiale vorrangig durch die Innenentwicklung zu decken, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

In diesem Sinne sollen auch mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Am Wittumsacker“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in zweiter Reihe, eines bereits wohnbaulich genutzten Grundstückes (Flur 2, Flurstück 231), geschaffen werden. Der Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Groß-Bieberau hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Am Wittumsacker“, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Planungsrecht, auf dem in Rede stehende Grundstück, wird derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Westlich Am Wittumsacker“ geregelt. Allerdings setzt der Bebauungsplan neben einem Allgemeinen Wohngebiet, eng gefasste Einzelbaufenster entlang der öffentlichen Verkehrsfläche fest und erlaubt demnach keine Bebauung in zweiter Reihe.

Das Gebiet ist durch freistehende Einzelhäuser geprägt. Direkt an den Straßenraum angrenzend befinden sich die Wohnhäuser, während die rückwärtigen Bereiche überwiegend als private Hausgärten genutzt werden. Südlich an das in Rede stehende Grundstück grenzen Reihenhäuser an. Hier wurde die Bebauung über das gesamte Grundstück ausgedehnt und als verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern (auch in zweiter Reihe) errichtet. Somit kann eine Bebauung in zweiter Reihe auf dem in Rede stehenden Flurstück mit der Nummer 231 der Flur 2 (Am Wittumsacker Nr. 6) ansatzweise die bereits bestehende Flucht aufnehmen. Aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie des vorhandenen innerörtlichen Nachverdichtungspotentials in zweiter Reihe, soll nun mit der Änderung des Bebauungsplans „Westlich am Wittumsacker“ eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Das Planungserfordernis zur vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich aufgrund von fehlenden städtebaulichen

Ordnungsfaktoren sowie eindeutigen Beurteilungsmaßstäben im näheren Umfeld des Plangebietes für die Errichtung von baulichen Anlagen in zweiter Reihe. Demnach soll durch die in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht werden, indem eine Bebauung des tiefen Grundstückes auch in zweiter Reihe ermöglicht wird. Gemäß den Zielen der Regionalplanung werden hierdurch innerörtliche Potenziale der Stadt Groß Bieberau ausgeschöpft und somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden i. S. d. § 1 Abs. 6 BauGB gefolgt. Dieses Gebot soll vor allem auch darin seinen Ausdruck finden, dass je nach den örtlichen Verhältnissen und der städtebaulichen Situation anstelle der Neuausweisung von Bauflächen die Möglichkeit der innerörtlichen Entwicklung auszuschöpfen und die Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitestgehend zu vermeiden. So wird hiernach einer Innenentwicklung stets Vorzug gewährt, vor einer Außenentwicklung. Dies bedeutet, dass innerörtliche Potentiale vorrangig vor neuer Flächeninanspruchnahme am Rande der Ortschaft im Außenbereich zu entwickeln sind. Eine Nachverdichtung im Innenbereich kann zum einen durch das Schließen von Baulücken und das Aufstocken bereits vorhandener Gebäude bzw. Dachgeschossausbau erfolgen. Zum anderen eignet sich hierfür der Rückbau bestehender Gebäude und die Errichtung neuer, größerer Bauten sowie die Nutzung von Gärten aus tiefen Grundstücken (Hinterland Bebauung oder Bebauung in sog. zweiter Reihe). Die zuletzt aufgeführte Variante der innerörtlichen Entwicklung trifft auf die vorliegende Bauleitplanung zu. Bei den innerstädtischen Nachverdichtungspotentialen handelt es sich daher grundsätzlich um einzelne Grundstücke oder Grundstücksfreiflächen und nicht, wie bei einer Ortsrandentwicklung, um größere und zusammenhängende Flächen. Die Verfügbarkeit dieser einzelnen Flächen ist von den Eigentümern und Privatpersonen abhängig, sodass solche Flächen im Regelfall auch häufig als Einzelfläche bzw. Einzelbauplatz planungsrechtlich gesichert und entwickelt werden. Die Kommunen können grundsätzlich - so die Gesetzesbegründung - den Erfordernissen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch die in vielfältiger Weise möglichen Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen Rechnung tragen. Dem kommt die Plangeberin durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Am Wittumsacker“ nach.

Um im Sinne des § 30 BauGB die Voraussetzungen für einen so genannten „qualifizierten Bebauungsplan“ zu erlangen, soll neben den Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen auch die Straße „Am Wittumsacker“ (Flurstück 238 teilweise) als örtliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

#### Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

zu a) Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB eingegangenen Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen in der vorliegenden Auflistung zur Anlage I, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, behandelt und beschlossen.

Der Magistrat wird alsdann beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

zu b) Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Am Wittumsacker“, 1. Änderung, bestehend aus dem Planteil, dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit einschließlich der in dieser Sitzung beschlossenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Grundlage obiger Beschlussfassungen ist die vorgelegte Planung zum Satzungsbeschluss des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Lorsch, mit Planstand Januar 2019, in den die nach Anlage I aufgeführten Änderungen eingearbeitet wurden. Es wird zugleich festgestellt, dass mit der

beschlossenen Anpassung des Planinhaltes die Grundzüge dieser Bauleitplanung nicht berührt werden und es sich lediglich um eine Präzisierung und positive Konkretisierung eines bestehenden Planinhaltes handelt. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen.

Die Stadtverordnetenversammlung wird beauftragt, die Rechtskraft des Bebauungsplans durch die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung (Inkraftsetzung) herbeizuführen.

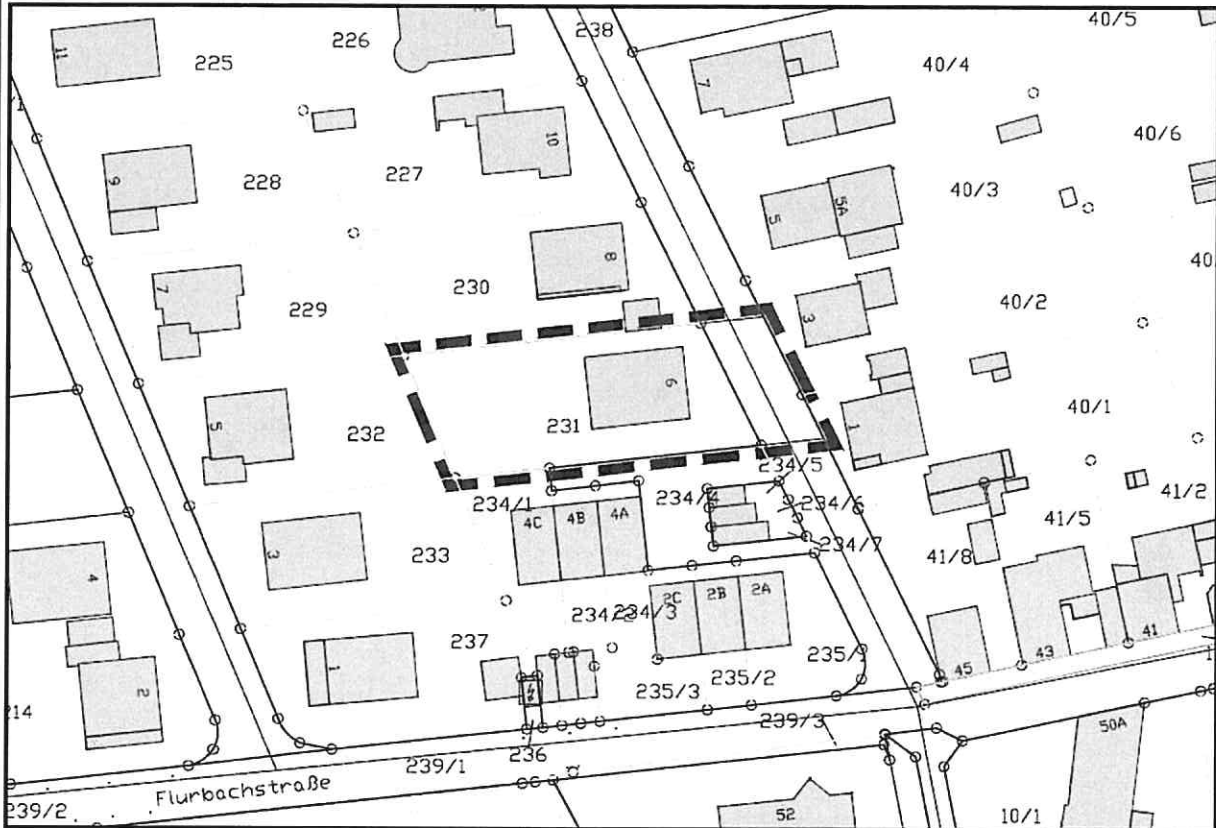


Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Westlich Am Wittumsacker“, 1. Änderung“ in der Gemarkung Groß Bieberau

Beschluss:

Beschlussfähigkeit		Abstimmung		
satzungsmäßige Mitglieder	davon anwesend	dafür	dagegen	Enthaltungen
7				

# Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Sitzung am: 25.02.2019	TOP: 2
Oberbegriff: Bau- und Wohnungswesen, Straßen, Gewässer Unterbegriff: Bauleitplanung, Städtebauliche Ordnung <u>Betreff:</u> Flächen für Gewerbe- und Wohnbebauung	Az.: 6 62 621-41

Bezug: Antrag des Stadtverordneten M. Gantzert in der Stadtverordnetensitzung am 11.02.2019

Sachbearbeiter: Loos	Verfasser: Loos	Az.: 621-41
----------------------	-----------------	-------------

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.02.2019 beschlossen, den nachfolgenden Antrag in den Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr zu überweisen.

**Antrag:**

Der Magistrat wird beauftragt, noch im ersten Quartal 2019, dem Ausschuss LUBV Grundlagen zur Verfügung zu stellen, um zukünftige Flächen für Gewerbe- und Wohnbebauung zu definieren. Hier sollte u.a. dargestellt werden, wo eine Erweiterung aus topografischen aber auch aus rechtlichen Gründen nicht möglich (z.B. FFH-Gebiete, Steillagen) oder nur erschwert/mit Einschränkungen möglich ist.

Vertreter der Landwirtschaft sowie des Umwelt- und Tierschutzes sollen bei der Beratung beteiligt werden. Als Ergebnis soll ein Planentwurf entstehen, der eine zukünftige gewünschte Entwicklung der Stadt Groß-Bieberau repräsentiert und zur Anpassung des Regionalplans Südhessen herangezogen werden kann.

**Stellungnahme der Verwaltung zu diesem Antrag:**

Der Aufwand für die Ausarbeitung eines solchen Planes kommt dem einer Flächennutzungsplanänderung gleich. Die Stadt müsste dafür ein entsprechendes Fachingenieurbüro beauftragen. Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf der Fortschreibung des „Regionalplanes Südhessen 2010“ abzuwarten. Dieser soll lt. Angaben des RP Darmstadt im Laufe des Jahres 2019 in das Anhörungsverfahren (Beteiligung der Kommunen und der Träger öffentlicher Belange) gegeben werden. Der Ausschuss LUBV wurde von der Verwaltung in der Sitzung am 27.09.2018 darüber informiert. Wenn der Entwurf der Fortschreibung vorliegt, muss die Stadt für die Prüfung ihrer Belange und Ausarbeitung ihrer Stellungnahme ohnehin ein Fachingenieurbüro hinzuziehen. Bei dieser Gelegenheit können auch die gewünschten Bauflächenerweiterungen in die Stellungnahme aufgenommen und der Regionalplanung vorgelegt werden.

Beratung im LUBV.

Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Beschlussfähigkeit		Abstimmung		
satzungsmäßige Mitglieder	davon anwesend	dafür	dagegen	Enthaltungen
7				