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

Protokoll

Sitzung am Donnerstag, den 26. Februar 2009, um 20.00 Uhr

im Bürgerzentrum, Sitzungssaal, Groß-Bieberau

Anwesend waren:

Ausschussmitglieder:

Weber, Georg (Vorsitzender)
Fischer, Ingeborg (stellv. Vorsitzende)
Albrecht, Rainer
Brötz, Wilhelm
Dr. Fritsch, Eva
Keil, Heike
Krell, Georg
Puhl, Roland
Segebart, Peter

Magistrat:

Buchwald, Edgar (Bürgermeister)
Erbach, Gabriele (1. Stadträtin)
Goldbach, Axel
Hochgenug, Walter
Volz, Fritz

Stadtverordnete:

Engelhardt, Martin
Gulatz, Helmut
Jung, Heinz

Schriftführer:

Loos, Heinz-Jürgen

Gäste/Fachberater:

Dr. Volg vom Planungsbüro Volg / Müller-Volg
Herr Joisten von der
HEAG Südhessischen Energie AG (HSE)

Tagesordnung:

1. Bebauungsplan "Am Mühlberg" und "2. Änderung des Flächennutzungsplanes"

   1.1 Vorstellung und Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
   (Unterlagen hierzu werden den Ausschussmitgliedern nachgereicht)

   1.2 Bauabschnitte

2. Bebauungsplan "5. Änderung des Bebauungsplanes Schaubacher Berg 3"
   2.1 Aufstellungsbeschluss

3. Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht i. S. d. § 25 BauGB
   3.1 Erneuerung des Beschlusses aus der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2002

Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Sitzungsniederschrift Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 11.12.2008

TOP	Text der Beschlüsse	dafür	dage-gen	Ent-halt-ungen
	Der Vorsitzende eröffnet um 20.00 Uhr die Sitzung des Ausschusses Land-wirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.			
1	**Bebauungsplan "Am Mühlberg" und "2. Änderung des Flächennutzungs-planes"** **1.1 Vorstellung und Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange**			
	1 Amt für Straßen- und Verkehrswesen, Schreiben vom 15.01.09 1.1 Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgestellte Straßenvariante der L 3106 kann allerdings nicht mitgetragen werden. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Das Benehmen mit dem ASV kann im laufenden Verfahren erzielt werden: Dabei sind die vollen Fahrbahnstreifen mit je 2,75 m Breite auch für die Linksabbiegespur zu planen. Neben Fahrbahnteilern ist unter Verwendung von beidseitigen Randstreifen eine Mindestbreite von 3,50 m vorzusehen. Beschlussvorschlag: Steht noch aus. Beschluss: Steht noch aus.			
	1.2 Um die geschwindigkeitsdämpfende Wirkung zwischen Tankstelle und dem Friedhof beizubehalten, ist der Einbau von weiteren Fahrbahnteilern vorzusehen und mit dem ASV abzustimmen. Beschlussvorschlag: Steht noch aus. Beschluss: Steht noch aus.			
	2 Deutsche Telekom, Schreiben vom 06.01.09 Es wird auf die Kabeltrassen hingewiesen, die sich im Bereich der im Westen und Süden an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftswege befinden.			

	Solange die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am unter-irdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind, bestehen keine Einwände. Es wird gebeten alle anfallenden Baumaßnahmen rechtzeitig der TI NL Mitte, PTI 21, Eschollbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt bekannt zu geben. Beschlussvorschlag: Bei den Hinweisen zum Schutz der Kabel im BP wird ein Hinweis auf die Lage der Kabeltrassen der Dt. Telekom ergänzt.----------	9	0	0
	3 Hessischer Bauernverband e.V., Regionalbauernverband Starkenburg e.V., Schreiben vom 14.01.09 3.1 Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger bei Beachtung der guten landwirtschaftlichen Praxis Belastungen des Bodens und des Grundwassers vermeidbar sind. Groß-Bieberau ist eine relativ gesehen kleinstrukturierte Gemarkung. Die Wirtschaftswege, die im Westen und Süden an das Baugebiet angrenzen, sollen durch Bepflanzungen nicht dergestalt eingeengt werden, dass der erforderliche Schwenkbereich für überbreite Maschinen bis 3,50 m und das Lichtraumprofil nicht mehr zur Verfügung stehen. Abwägung: Die Parzellen der Wirtschaftswege sind ca. 5 m bzw. 4 m breit. Es steht daher bereits innerhalb der Parzellen zusätzlich zu den teilweise befestigten Wegen noch Raum zur Verfügung. Am Rand des neuen Baugebiets ist zur Eingrünung des Ortsrands in den Privatgrundstücken ein Pflanzstreifen vorgesehen. Das Hessische Nachbarrechtsgesetz regelt die Abstände zur Grenze bereits. Zur Minimierung der Beeinträchtigung sind zusätzlich Mindestabstände der Bäume von der Grenze und eine Größenbeschränkung sinnvoll. Beschlussvorschlag: Im BP wird festgesetzt, dass im Bereich des Pflanzstreifens nur Bäume II. oder III. Ordnung und Sträucher zulässig sind. Die Bäume müssen einen Mindestabstand von der Grundstücksgrenze von 4 m einhalten.----------	8	1	0
	3 Hessischer Bauernverband e.V., Regionalbauernverband Starkenburg e.V., Schreiben vom 14.01.09 3.2 Bei der Bepflanzung der Verkehrsinsel auf der L 3106 wird gebeten auch hier den erforderlichen Schwenkbereich für überbreite Maschinen bis 3,50 m			

	und das Lichtraumprofil bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Abwägung: Die Planung der L 3106 wird nicht im Detail im Bebauungsplan geregelt. Die Planung wird in Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen erfolgen. Dort kann das Anliegen berücksichtigt werden. <u>Beschlussvorschlag:</u> Festsetzungen bezüglich der Verkehrsinsel auf der L 3106 werden nicht in den BP aufgenommen.----------	6	1	2
	4 HSE, Schreiben vom 22.01.09 4.1 Es bestehen keine Bedenken. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG. Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers und sind mit der HSE AG abzusprechen. Abwägung: Eine Verlegung von bestehenden Leitungen ist nach Auskunft von Hrn. Joisten, HSE AG, nicht vorgesehen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
	4.2 Im Bereich der Leitungstrassen sind die Mindestabstände von Bäumen zu beachten. Pflanzmaßnahmen sollen daher vorher mit der HSE AG abgestimmt werden. Darüber hinaus sollen Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in die Festsetzungen aufgenommen werden. Abwägung: Die Mindestabstände von Bäumen zu Leitungstrassen werden bereits in den Hinweisen des Bebauungsplans angeführt. Eine Festsetzung erscheint nicht notwendig.			

	Beschlussvorschlag: Festsetzungen bezüglich der Mindestabstände von Bäumen zu Leitungstrassen werden nicht in den BP aufgenommen. Auf die Abstimmung von Pflanzmaßnahmen mit der HSE AG soll im BP zusätzlich hingewiesen werden.----------	9	0	0
	4.3 Es wird eine Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zur Errichtung einer Transformatorstation beantragt. Hierfür wird ein Grundstück in der Größe 6,30 m mal 2,60 m unmittelbar an der neuen Zufahrt von der L 3106 beantragt. Beschlussvorschlag: Eine Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zur Errichtung einer Transformatorstation soll im BP vorgesehen werden. Die genaue Lage wird im Zuge der Planung in Abstimmung mit der HSE AG festgelegt.----------	8	0	1
	5 Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Schreiben vom 19.01.09 5.1 Untere Naturschutzbehörde 5.1.1 Es wird angeregt, die zur Einbindung in die Landschaft vorgesehenen Pflanzstreifen als öffentliche Grünflächen festzusetzen. Die zügige Umsetzung der Anpflanzung und ein einheitliches Erscheinungsbild könnten so gewährleistet werden. Abwägung: Die genannten Vorteile einer öffentlichen Grünfläche am Ortsrand treffen zu. Bei auf Privatgrundstücken getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung ist die Umsetzung der Festsetzungen wesentlich aufwändiger zu überwachen und schwieriger durchzusetzen. Dies um so mehr, da es sich voraussichtlich hier um eine Vielzahl verschiedener Eigentümer handeln wird. Auch die gewählte Einfriedung des Grundstücks kann sich negativ auf das Erscheinungsbild auswirken. In Folge erhält man nicht selten ein unbefriedigendes Ergebnis im Hinblick auf den mit der Festsetzung angestrebten Zustand. Andererseits bedeutet eine öffentliche Grünfläche eine Investition für die Stadt bei gleichzeitigem Wegfall von Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf. Außerdem sind zusätzliche Aufwändungen für Unterhaltung und Pflege der Fläche zu erwarten. Über vertragliche Vereinbarungen beim Grundstücks-			

	verkauf besteht im vorliegenden Fall zusätzlich die Möglichkeit auf die gewünschte Umsetzung der Maßnahmen hinzuwirken. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die zur Einbindung in die Landschaft vorgesehenen Pflanzstreifen werden nicht als öffentliche Grünfläche festgesetzt.----------	9	0	0
	5.1.2 Für die Eingrünung des Gebiets sollten ausschließlich heimische Baum- und Straucharten verwendet werden. Abwägung: Mit der Eingrünung ist eine Einbindung in die Landschaft beabsichtigt. Die Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten fördert diese. Auffällige Ziergehölze können diese Einbindung stören. Typisch für Ortsränder sind jedoch auch Obstgehölze. Diese sollten zur Eingrünung ebenfalls zugelassen sein. Beschlussvorschlag: Im BP wird festgesetzt, dass im zur Einbindung in die Landschaft vorgesehenen Pflanzstreifen nur heimische Gehölze der Empfehlungsliste sowie Obstbäume und Obststräucher zulässig sind.----------	9	0	0
	5.1.3 Zur Durchgrünung des Gebiets sollte die Verwendung heimischer Gehölzarten auf einem Mindestanteil der Grundstücksflächen festgesetzt werden, um dem Artenrückgang entgegenzuwirken. Abwägung: Verschiedene Tierarten sind auf das Vorkommen bestimmter heimischer Pflanzenarten angewiesen. Für diese kann die Verwendung solcher Pflanzenarten im Baugebiet hilfreich sein. Nicht wenige andere Tierarten sind jedoch durchaus in der Lage auch nicht heimische Ziergehölze zu nutzen. Im BP wurden für die Durchgrünung bereits Festsetzungen für die Grundstücke getroffen. Dabei wird die Verwendung heimischer Gehölzarten empfohlen und die Verwendung von Koniferen eingeschränkt. Da es sich zudem um Gärten innerhalb der Siedlung handelt, die voraussichtlich nicht sehr groß sein werden, erscheint eine Festsetzung – außer am Ortsrand – im Verhältnis zur Wirkung eine zu starke Einschränkung für die Eigentümer zu sein.			

	Beschlussvorschlag: Die Verwendung heimischer Gehölzarten auf einem Mindestanteil der Grundstücksflächen wird nicht festgesetzt.----------	9	0	0
	5.1.4 Bei der Anwendung der Eingriffsregelung ist für die naturschutzrechtlich ungenehmigt angelegte Umleitungsstrecke der letzte rechtmäßige Zustand anzusetzen. Abwägung: Nach dem Bau der Umleitungsstrecke wegen des Kanalbaus hat die Stadt diesbezüglich eine Regelung mit der UNB getroffen. Der letzte rechtmäßige Zustand der neuen Straßenfläche für die Umleitung war Acker. Beschlussvorschlag: Bei der Anwendung der Eingriffsregelung ist für die Umleitungsstrecke der letzte rechtmäßige Zustand anzusetzen.----------	7	0	2
	6 Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Schreiben vom 21.01.09 **6.1 Untere Wasserbehörde** 6.1.1 Die im Geltungsbereich des BP befindliche L 3106 liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Fischbachs. Der Bauleitplan bedarf nach § 13 HWG der Zulassung durch das Regierungspräsidium (RP), andernfalls ist der Bauleitplan im Überschwemmungsgebiet des Fischbachs unzulässig und nicht rechtswirksam. Baugenehmigungen für diesen Bereich werden nicht erteilt und genehmigungsfreie Bebauung ist zu unterbinden. Abwägung: Das RP hat in seiner Stellungnahme vom 21.02.09 keine Bedenken gegen die Bauleitplanung im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Abflussregelung geäußert. Beschlussvorschlag: Im Rahmen der Planungen für die L 3106 soll eine Abstimmung mit dem RP und der Unteren Wasserbehörde erfolgen.----------	9	0	0

	6.2 Brand- und Katastrophenschutz 6.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Löschwasserversorgung von 1.600 Liter pro Minute bei mindestens 2 bar Fließdruck erforderlich ist. Die Löschwassermenge muss mindestens für zwei Stunden Löschzeit aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 ist das DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Kann die angegebene Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz und /oder aus unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. offene Gewässer) erbracht werden, so ist ein Wasservorrat durch eine andere Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen. Abwägung: In der „Stellungnahme zu wasserwirtschaftlichen Belangen“ des IBR (s. Anhang der Begründung zum BP) wird von einer Bereitstellung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz ausgegangen (Ringleitung), wobei der hydraulische Nachweis im Rahmen der Entwurfsplanung erbracht werden soll. <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die notwendige Löschwasserversorgung wird bereitgestellt.----------	9	0	0
	6.2.2 Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Straßen für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen sind, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Abwägung: Das städtische Bauamt wird das zu beauftragende Ing.-Büro für den Straßenbau entsprechend instruieren. <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
	6.3 Untere Verkehrsbehörde 6.3.1 Die auf der L 3106 in Höhe des Autohauses geplante geschwindigkeitsredu-			

	zierende Maßnahme ist als deutlicher Verschwenk der Fahrbahn auszugestalten, so dass dieser mit einer maximalen Geschwindigkeit von 50 km/h passiert werden kann. Als Vergleich zu diesem geplanten Verschwenk sollte derjenige an der L 3317 vor der OD Grube Messel aus Richtung L 3094 kommend dienen. Abwägung: Steht noch aus. Beschlussvorschlag: Steht noch aus.			
	6.3.2 Die Einrichtung der Fahrspuren für Linksabbieger auf der L 3106 für das Baugebiet „Am Mühlberg" sowie das Autohaus wird aus Gründen der Verkehrssicherheit für sinnvoll und erforderlich gehalten. Allerdings sind die jeweiligen Fahrspuren mit einer Mindestbreite von 2,75 m auszuführen (3 x 2,75 m), um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Abwägung: Steht noch aus. Beschlussvorschlag: Steht noch aus.			
	6.3.3 Nach der Zufahrt zum Baugebiet in Fahrtrichtung Stadtmitte wäre es sinnvoll, die Fahrbahn mittels eines Fahrbahnteilers optisch und tatsächlich zu verengen, da ansonsten der Erfolg der geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahme in Höhe des Autohauses aufgrund der Fahrbahnbreite fraglich erscheint. Abwägung: Steht noch aus. Beschlussvorschlag: Steht noch aus.			
	6.3.4 Der in der Planung angedachte Kreisverkehrsplatz als Einfahrt in das Baugebiet „Am Mühlberg" ist nicht sinnvoll und daher auch nicht erforderlich. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit wird nicht erreicht, wenn der Kreisverkehrsplatz (wie geplant) in Richtung Baugebiet verlagert wird. Die in Höhe des Autohauses gewünschte und aus Sicht der Verkehrssicherheit erforderliche Reduzierung der Geschwindigkeit wird lediglich durch den in der Planung ausgeführten Verschwenk der Fahrbahn erreicht. Abwägung: Steht noch aus. Beschlussvorschlag: Steht noch aus.			

	7 MBLV Südhessen, Schreiben vom 14.01.09 7.1 Der Wirtschaftsweg nach Modau (Rodau; Anm. d. Verf.) ist für die Landwirtschaft ein sehr wichtiger Hauptverbindungsweg. Für diesen und den im Westen an das Baugebiet angrenzenden Wirtschaftsweg soll ein Lichtraumprofil von mehr als 4 m Breite durch die vorgesehene Eingrünung des Baugebiets nicht vermindert werden. Abwägung: Die Parzellen der Wirtschaftswege sind ca. 5 m bzw. 4 m breit. Beim 5 m breiten Wirtschaftsweg nach Rodau steht zusätzlich zum befestigten Weg noch innerhalb der Parzelle Raum zur Verfügung. Am Rand des neuen Baugebiets ist zur Eingrünung des Ortsrands in den Privatgrundstücken ein Pflanzstreifen vorgesehen. Das Hessische Nachbarrechtsgesetz regelt die Abstände zur Grenze bereits. Zur Minimierung der Beeinträchtigung sind zusätzlich Mindestabstände der Bäume von der Grenze und eine Größenbeschränkung sinnvoll. <u>Beschlussvorschlag:</u> Im BP wird festgesetzt, dass im Bereich des Pflanzstreifens nur Bäume II. oder III. Ordnung und Sträucher zulässig sind. Die Bäume müssen einen Mindestabstand von der Grundstücksgrenze von 4 m einhalten.----------	8	1	0
	7.2 Das Anpflanzen von Bäumen an der Einmündung zur Landesstraße soll wegen der möglichen Sichtbehinderung und der damit verbundenen Gefährdung für langsam fahrende landwirtschaftliche Fahrzeuge unterbleiben. Abwägung: Eine Bepflanzung der Sichtdreiecke darf die Sicht nicht gefährlich behindern. Gemeint ist hier auch die Ausfahrt des Wirtschaftswegs. Die Bepflanzung von Sichtdreiecken ist jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die an der Landesstraße dargestellte Baumreihe soll den Ortseingang gestalten und zur Eingrünung des Baugebiets aus dem Blickwinkel der nach Groß-Bieberau kommenden Straßenbenutzer beitragen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Bei der späteren Planung der Landesstraße sollen die Sichtdreiecke aller Einmündungen beachtet werden. Eine Baumreihe auf der Westseite der Landesstraße soll dabei vorgesehen werden. Ein Festsetzung der Baumstandorte im Bebauungsplan war und ist nicht vorzusehen.----------	8	0	1

	7.3 Die Verkehrsinsel auf der L 3106 soll nur mit bis 60 cm hoch wachsenden Pflanzen begrünt werden, da sonst beim Passieren der Verkehrsinsel durch große Maschinen (Schlepper mit Anbaugeräten, Mähdrescher, Zuckerrübenroder) Probleme entstehen könnten. Abwägung: Eine Bepflanzung nur mit niedrigen Sträuchern würde dem gewünschten Ziel der Schaffung eines Baumtores nicht entsprechen. Wenn die Bäume ein entsprechendes Lichtraumprofil frei lassen, sollte es nicht zu den angesprochenen Problemen kommen. Die Planung der L 3106 wird nicht im Detail im Bebauungsplan geregelt. Die Planung wird in Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen erfolgen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Festsetzungen bezüglich der Verkehrsinsel auf der L 3106 werden nicht in den BP aufgenommen.----------	8	0	1
	7.4 Die Fahrspuren an der Verkehrsinsel auf der L 3106 sollen mindestens 4 m breit werden, damit beim Passieren der Verkehrsinsel durch große Maschinen (Schlepper mit Anbaugeräten, Mähdrescher, Zuckerrübenroder) keine Probleme entstehen. Abwägung: Die Planung der L 3106 wird nicht im Detail im Bebauungsplan geregelt. Die Planung wird in Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen erfolgen. Bei der Bemessung der Fahrspuren muss auch der erwünschte Effekt zur Minderung der Fahrgeschwindigkeit berücksichtigt werden. <u>Beschlussvorschlag:</u> Festsetzungen bezüglich der Verkehrsinsel auf der L 3106 werden nicht in den BP aufgenommen.----------	8	0	1
	8 Polizeipräsidium Südhessen, Schreiben vom 27.01.09 8.1 Der Verschwenk der Fahrbahn der L 3106 wird befürwortet. Er sollte jedoch als geschwindigkeitssenkende Maßnahme deutlicher erfolgen und nur mit max. Tempo 50 km/h durchfahren werden können, wie dies beispielhaft bei der südlichen Ortseinfahrt Grube Messel der Fall ist.			

	Abwägung: Steht noch aus. <u>Beschlussvorschlag:</u> Steht noch aus.			
	8.2 Die Linksabbiegespuren an der L 3106 sollen als „echte" Abbiegespuren in einer Breite von je 2,75 m ausgebaut werden. Abwägung: Steht noch aus. <u>Beschlussvorschlag:</u> Steht noch aus.			
	8.3 Im Plangebiet sollen ausreichend separate Parkflächen vorgesehen werden. Abwägung: Im Plangebiet sind öffentliche Kfz-Stellplätze vorgesehen. Hier sind einmal die Stellplätze am Friedhof zu nennen, deren Anzahl nach derzeitigem Planungsstand deutlich über den Orientierungswerten für einen Friedhof liegt. Des weiteren sind öffentliche Stellplätze im Straßenraum der Planstraßen A und B vorgesehen. Auch in Planstraße C können je nach Lage der Grundstückszufahrten voraussichtlich weitere Stellplätze angelegt werden. <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine Ergänzung des Bebauungsplans „Am Mühlberg" erfolgt in diesem Zusammenhang nicht.----------	9	0	0
	8.4 Es wird empfohlen die neuen Straßen als verkehrsberuhigten Bereich nach StVO auszuweisen. Von dieser Empfehlung ausgenommen wird die Verbindung der Friedhofstraße zur L 3106, zu der die Planstraße B und der östlichste Teil der Planstraße C gehören. Letzteres wurde von Herrn Schober, Polizeipräsidium Südhessen, am 17.02.09 noch mal telefonisch bestätigt. Hr. Schober empfiehlt, bei einer Ausweisung die Anwohner durch Handzettel über die geltenden Verkehrsregeln in verkehrsberuhigten Bereichen nach StVO zu informieren, da diese, auch für die Anwohner geltenden Regeln, häufig nicht allgemein bekannt sind.			

	Abwägung: Die Stadt beabsichtigt bereits die Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche, um eine höhere Wohnqualität und eine höhere Verkehrssicherheit zu erreichen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche schon im Bebauungsplan soll geprüft werden.----------	9	0	0
	9 Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 21.01.2009 **9.1 Abt. Arbeitsschutz und Umweltschutz Darmstadt** 9.1.1 Grundwasser Es werden keine Aussagen zum Grundwasserflurabstand gemacht. Abwägung: Das Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie wurde wegen entsprechender Daten angefragt. Diese liegen noch nicht vor. Desweiteren sollen in einer Baugrunduntersuchung Grundwasserflurabstände bestimmt werden. <u>Beschlussvorschlag:</u> Sobald entsprechende Informationen vorliegen, werden diese in den Unterlagen zur Planung ergänzt.----------	9	0	0
	9.1.2 Abwasser/Gewässergüte 9.1.2.1 Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten. Abwägung: Das Abwasser wird über den Verbandssammler der Kläranlage Reinheim zugeführt. <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

9.1.2.2 Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemein- und Eigentümergebrauch nach § 26 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 71 HWG zu beantragen. Für die Einleitung des Regenwassers aus dem geplanten Trennsystem ist beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt die Erlaubnis nach § 71 HWG zu beantragen.

Abwägung:

Es ist geplant, das Regenwasser aus dem Trennsystem in den Fischbach einzuleiten. Hierfür soll im Zuge der Umsetzung eine Erlaubnis beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt beantragt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9.1.3 Immissionsschutz

9.1.3.1 Gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf „Am Mühlberg" und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen hinsichtlich des Immissionsschutzes Bedenken. Es ist vorgesehen ein Mischgebiet auszuweisen. Die textlichen Festsetzungen und die Ausführungen der Begründung lassen jedoch vermuten, dass diese Ausweisung lediglich dazu dient, den Immissionskonflikt „auf dem Papier" zu lösen. Tatsächlich ist vielmehr damit zu rechnen, dass sich auch diese Flächen zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickeln werden. Im Sinne einer eindeutigen Planung wäre es daher dienlicher, die Ausweisung der Flächen den tatsächlichen Erwartungen anzupassen, auf die erste Häuserzeile zu verzichten und dort Schallschutzmaßnahmen zu realisieren. Damit wären auch die Außenbereiche der Grundstücke zu schützen, so aber wird mit den vorge-schlagenen „Vorkehrungen für den Lärmschutz" lediglich der Innenraum geschützt, und das auch nur bei geschlossenen Fenstern.

Abwägung:
Steht noch aus.

Beschlussvorschlag:
Steht noch aus.

Hinweis:
Herr Joisten und Bürgermeister Buchwald ergänzen hier, dass es Überlegungen gibt, Teile dieses Gebietes mit einem Bauträger zu entwickeln, der den aktiven Schall-schutz z. B. in Form von Gabbionenwänden herstellen könnte.

	9.1.3.2 Es wird empfohlen, die vorliegende Planung grundsätzlich zu überdenken, wenigstens aber die Festsetzungen dahingehend zu ergänzen, den Einbau von Zwangslüftungen zusammen mit dem Einbau von Schallschutz-fenstern zwingend vorzuschreiben, damit die Räume auch bei geschlossenen Fenstern ausreichend belüftet werden können. Abwägung: Steht noch aus. <u>Beschlussvorschlag:</u> Steht noch aus.			
	10 Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 28.01.09 **10.1 Abt. Arbeitsschutz und Umweltschutz Darmstadt** **10.1.1 Bodenschutz** 10.1.1.1 Folgende ergänzende Formulierung zum Thema „Altlasten" soll in die Begründung / textliche Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden: Bei einem Anschneiden von Altablagerungen ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz zu informieren (zuständige Bodenschutzbehörde). Dies gilt auch für festgestellte organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, die eine schädliche Bodenveränderung vermuten lassen. Abwägung: Die Formulierung kann in die Begründung zum BP und bei den Hinweisen auf dem Plan aufgenommen werden. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die obige Formulierung wird in die Begründung zum BP und bei den Hinweisen auf dem Plan aufgenommen.----------	9	0	0
	10.1.1.2 Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanungen. In der Altflächendatei ALTIS sind für das Plangebiet keine Einträge verzeichnet. Da die Datei ALTIS z.T. noch nicht vollständig ist, sollten die Kommunen Flächen ihres Gemarkungsgebietes ergänzend eigenverantwortlich auf Altflächen/ Verdachtsflächen prüfen. Zusätzliche Kenntnisse können bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen.			

	Abwägung: Sollten im Rahmen der vorgesehenen Baugrunduntersuchung Auffälligkeiten festgestellt werden, werden diese gemeldet. Die Untere Bodenschutzbehörde hat sich im Rahmen der Beteiligung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass dort keine Erkenntnisse vorliegen. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			
	11 Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Bund für Umwelt und Naturschutz in Hessen e.V., Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen e.V., Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Naturschutzbund Deutschland LV Hessen e.V., Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen e.V., Schreiben vom 19.01.2009 11.1 Die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf das Landschaftsbild werden von den Naturschutzverbänden noch kritischer als im Umweltbericht betrachtet. Aufgrund des bis auf 190 Meter über NN ansteigenden Geländes und dessen Exposition werden sich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Stadtrandes der Stadt Groß-Bieberau und der umliegenden freien Landschaft auch durch die vorgeschlagenen Eingrünungsmaßnahmen nicht vermeiden lassen. Das landschaftliche Erholungsangebot der Stadt Groß-Bieberau und der Gemeinde Fischbachtal wird dadurch beeinträchtigt. Abwägung: Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Umweltbericht bereits kritisch gewürdigt. Die Sichtbarkeit des Baugebiets wegen seiner Geländehöhe und Exposition ist bekannt. Ein vollständiges Vermeiden kann durch die Eingrünungsmaßnahmen nicht erreicht werden. Es wurden jedoch weitere Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebiets und zur baulichen Gestaltung festgesetzt, die zusätzlich dazu beitragen sollen, ein ruhiges und angenehmes Erscheinungsbild zu fördern. Beschlussvorschlag: Eine Ergänzung des Bebauungsplans „Am Mühlberg“ erfolgt in diesem Zusammenhang nicht.----------	9	0	0

	11.2 Es wäre begrüßt worden, zunächst die Flächen westlich des Wohngebietes „Im Falltor" zu erschließen, bleiben diese doch weitgehend sichtgeschützt hinter und unter dem nun zur Bebauung vorgesehenen Hügel. Abwägung: Die angesprochene Fläche ragt nach Westen in die freie Landschaft und hat nur an ihrer Ostseite unmittelbaren Kontakt zur Siedlungsfläche, während sich das Planungsgebiet „Am Mühlberg" sowohl im Norden als auch im Osten (Friedhof) an die vorhandenen Siedlungsflächen anschließt und so besser zu Abrundung beiträgt. Es trifft zu, dass die angesprochene Fläche bei einem Blick von Süden durch den Hügel „Mühlberg" verdeckt worden wäre, jedoch wäre ein Baugebiet dort von dem nördlich liegenden Hügel „Geisnersberg" umso besser zu sehen. Am Geisnersberg verlaufen wichtige Wegeverbindungen, die sich als Verknüpfung der Ortslage mit der Landschaft großer Beliebtheit für die Naherholung erfreuen. Gleichfalls verläuft dort der Hauptwanderweg Nr. 24 sowie ein ausgewiesener Radwanderweg. Die Erholungsfunktion wäre dort ebenfalls, wenn nicht noch deutlicher, beeinträchtigt worden. Die Exposition der Flächen, die nach Norden und Nordosten ausgerichtet ist, wäre für eine Nutzung als Wohngebiet deutlich ungünstiger gewesen. Insbesondere die passive Nutzung der Solarenergie hätte dort nur sehr eingeschränkt stattfinden können. Im geplanten Wohngebiet ist die passive Nutzung der Solarenergie jedoch sehr gut möglich und wurde im Konzept entsprechend berücksichtigt. <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlberg" erfolgt in diesem Zusammenhang nicht.----------	9	0	0
	11.3 Eine Nachfrage an neuen Bauflächen in der Größenordnung von 3,5 ha wird bezweifelt und dies umso mehr seit Eintritt der Wirtschafts- und Immobilienkrise. Wegen der geringfügigen Abnahme der Bevölkerung in Groß-Bieberau in den letzten Jahren erscheint die Neuausweisung von Baugebieten in dieser Größenordnung als nicht sinnvoll. Abwägung: Die Stadt verfügt derzeit nicht über Reserven an Bauland, die für eine Bebauung tatsächlich zur Verfügung stehen, um die Nachfrage nach Bauland, insbesondere für Einheimische, befriedigen zu können. Wegen des in den vergangenen Jahren stetig gestiegen Bedarfs an Wohnfläche pro Person ist auch bei einer annähernd gleichbleibenden oder leicht abnehmenden Bevölkerungszahl nicht davon auszugehen, dass kein Bedarf mehr entstünde.			

	Auch das Ziel kostengünstigen Wohnraum, beispielsweise für Familien, bereitzustellen, erfordert eine gewisse Mindestgröße des Gebiets. Dabei bleibt die Größe mit ca. 3,5 ha deutlich unter den 5 ha, die der Regionalplan zulassen würde. Der Abnahme der Bevölkerung durch Abwanderung kann gerade durch Ausweisung von Bauland begegnet werden. Denn nur wenn für Bauwillige entsprechende Möglichkeiten geschaffen werden, bleiben diese. Eine Prognose der Entwicklung der Finanz- und Wirtschaftskrise in Südhessen ist ausgesprochen schwierig. Diese kann ebenso zu einer verstärken Nachfrage nach Immobilien führen. Beschlussvorschlag: Eine Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlberg" erfolgt in diesem Zusammenhang nicht.----------	6	0	3
	12 A. und R. Speyer, Schreiben vom 20.01.09 12.1 Die Abstände vom südlichen Baufenster (Am Mühlberg 31-37) des Baugebiets „Im Falltor" zum benachbarten nördlichsten Baufenster des geplanten Wohngebiets sind insbesondere bei vollständiger Ausnutzung des Baufensters zu gering. Sie betragen dann 10 m. Die Verschattung durch die neue Bebauung betrifft die vorhandenen Baugrundstücke. Abwägung: Die besagten Grundstücke befinden sich in nördlicher Hanglage, angrenzend an das geplante Wohngebiet. Dieser Hang wurde von den Eigentümern teilweise abgegraben. Die Baufenster dieser Grundstücke im Bebauungsplan „Im Falltor" haben einen Abstand von ca. 7,30 m bis 9,00 m und mehr von ihrer südlichen Grenze. Beim Grundstück der Stellungnehmenden beträgt der Abstand ca. 7,30 m. Die Tiefe der Baufenster im Bebauungsplan „Im Falltor" beträgt dort ca. 14,50 – 15,00 m. Diese große Tiefe erlaubt dem Grundstücksbesitzer eine relativ große Freiheit bei der Wahl der Lage und Ausformung seines Hauses. Diese Freiheit beinhaltet jedoch auch eine Eigenverantwortung. Beispielsweise ist bei einem 9 m tiefen Haus, an der Nordseite des Baufensters errichtet, ein Abstand von mind. 12,80 m zur eigenen Grundstücksgrenze im Süden möglich. Bei einem Abstand der neugeplanten Baufenster von 4 m von der Grenze ergibt sich sogar ein Gesamtabstand von mind. 16,80 m. Es war und ist also möglich auf dem eigenen Grundstück den gewünschten Abstand nach den eigenen Bedürfnissen zu wählen. Wer es vorzieht, das Baufenster nach Süden stärker oder gar ganz auszunutzen, nimmt diesen verminderten Abstand seines Hauses von der Südgrenze und die damit verbundenen Nachteile bewusst in Kauf. Auch im neuen Baugebiet entstehen die Abstände zwischen den Bauteppichen nach Süden zum größten Teil dadurch, dass auf			

	dem eigenen Grundstück der entsprechende Raum vorgehalten wird. In zwei kurzen Teilabschnitten beträgt der Abstand der neugeplanten Baufenster von der nördlichen Grenze 3 m statt 4 m, um den Versprung in den Höfen widerzuspiegeln. Dieser könnte auf generell 4 m erweitert werden, um dort einen größeren Abstand zwischen den angesprochenen Bauzeilen zu erzielen. Zur Verschattung siehe auch die Abwägung zu 12.2. Die durch die Siedlungserweiterung entstehenden Einschränkungen sind zumutbar. <u>Beschlussvorschlag:</u> Im BP soll ein genereller Abstand der neuen Baufenster von 4 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze eingehalten werden.---------- STV. Gg. Krell stellt den Antrag, dass im Bebauungsplan für die neuen Baufenster generell einen Abstand von 7 m, zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgelegt wird. Abstimmungsergebnis: dafür: 3 dagegen: 5 enthalten: 1 Somit ist der Antrag abgelehnt.	5	3	1
	12.2 Die Trauf- und Firsthöhen des nördlichsten Baufensters des geplanten Wohngebiets sind mit 6,30 m bzw. 9,80 m im Verhältnis zum Baugebiet „Im Falltor“ zu hoch. Die Nutzbarkeit der Sonnenenergie auf den Dächern der Häuser im Baugebiet „Im Falltor“ durch vorhandene und zukünftige Anlagen (Kollektoren oder Photovoltaik) wird als beeinträchtigt betrachtet. Abwägung: Die geplanten Trauf- und Firsthöhen des nördlichsten Baufensters des BP „Am Mühlberg“ liegen gemessen von der höchstliegenden Gebäudeecke bei 6,30 m bzw. 9,80 m (bei max. zwei Vollgeschossen). Die Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplan „Im Falltor“ an seiner Südgrenze wurden talseitig mit 4,50 m bzw. 10,50 m festgesetzt. Geht man von einer Höhendifferenz von ca. einem Meter zwischen Berg- und Talseite aus, ergibt sich eine Differenz in der Gesamthöhe der Häuser zwischen alt und neu von 30 cm. Die Firsthöhe ist hier entscheidend, da die Traufhöhe sich hauptsächlich im Sommer bei sowieso steil einfallender Sonne auswirkt. Im Zentrum des Bebauungsplans „Im Falltor“ wurden Firsthöhen festgesetzt, die mit talseitigen Firsthöhen von 12,50 m bis 15 m noch mal deutlich über den oben genannten Festsetzungen			

	am Rand des Plangebiets liegen. Dort sind 2 – 3 geschossige Bauweisen zulässig bzw. vorgeschrieben. Bereits die nördlich anschließende zweite Hauszeile im Bebauungsplan „Im Falltor“ lässt eine zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von talseitig 12,50 m zu. Die für das neue Baugebiet vorgesehenen Höhen weichen also von den durchschnittlichen Firsthöhen des Bebauungsplans „Im Falltor“ tendenziell eher nach unten ab. Eine erhebliche Reduzierung der Höhen und damit auch der Dichte ist wegen der Pflicht zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nicht angemessen. Auch müssen die Vorgaben des Regionalplans eingehalten werden, die eine Mindestzahl von Wohneinheiten vorschreiben. Die Nutzbarkeit der Sonnenenergie auf dem Dach wurde von der HSE AG überprüft. Für die Prüfung lagen die genauen Höhen der bestehenden Gebäude noch nicht vor. Diese wurden daher abgeschätzt. Dabei konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Sonnenenergie auf den Dächern bestehender Häuser an der Südgrenze des Bebauungsplans „Im Falltor“ festgestellt werden. Eine nochmalige Prüfung an Hand der genauen Höhen der bestehenden Gebäude wird erfolgen. Um eine Verschattung der unmittelbar nördlich des BP „Am Mühlberg“ liegenden Grundstücke zusätzlich zu vermindern, ist eine Verringerung der Trauf- und Firsthöhen um 1 m auf dann 5,30 m bzw. 8,80 m im nördlichsten Baufenster im neuen BP möglich. Dies führt jedoch zu einer schlechteren Nutzbarkeit dieser Grundstücke. <u>Beschlussvorschlag:</u> a.) Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht. (erledigt, weil zu b. abgestimmt wurde) b.) Die Trauf- und Firsthöhen sollen in der nördlichsten Zeile um max. 1 m verringert werden.----------	7	2	0
	STV. Gg. Krell stellt den Antrag, dass im Bebauungsplan für die nördliche Bebauung eine eingeschossige Bauweise festgelegt wird. Abstimmungsergebnis: dafür: 3 dagegen: 5 enthalten: 1 Somit ist der Antrag abgelehnt.			

	13 R. Feick, Schreiben vom 21.01.09 13.1 Die Abstände vom südlichen Baufenster (Am Mühlberg 31-37) des Baugebiets „Im Falltor" zum benachbarten nördlichsten Baufenster des geplanten Wohngebiets sind zu gering. Es wird von max. 10 m ausgegangen. Außerdem wird der geringe Abstand auf der Kuppe zum gegenüberliegenden Baufenster bemängelt. Abwägung: Das Anliegen deckt sich weitgehend mit dem Anliegen 12.1. Es wird auf die Abwägung dort verwiesen. Es ist nicht der Abstand zwischen den Baufenstern, sondern der Abstand zwischen den Gebäuden maßgeblich für die Wohnqualität. Dieser beträgt nicht maximal 10 m, wie bereits ausgeführt, sondern kann ganz nach den Präferenzen des Eigentümers gewählt werden. Mit Ausnahme der Straßen werden im neuen Bebauungsplan die Abstände im eigenen Grundstück realisiert, wie dies gleichermaßen für das Baugebiet „Im Falltor" zutrifft. Im neuen Bebauungsplan haben die Baufenster in der Regel einen Abstand von 3 – 4 m von der nördlichen Grundstücksgrenze des Nachbarn. Dies gilt unabhängig von der Lage im Gelände (Kuppe oder Hang). Insofern wird das angrenzende Baugebiet „Im Falltor" gleich behandelt. Es lag und liegt in der Eigenverantwortung der dortigen Eigentümer sich die gewünschten Abstände zur südlichen Grenze auf ihrem Grundstück freizuhalten. Die durch die Siedlungserweiterung entstehenden Einschränkungen sind zumutbar. <u>Beschlussvorschlag:</u> Ein genereller Abstand der neuen Baufenster von 4 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze soll eingehalten werden.----------	5	2	2
	13.2 Die Trauf- und Firsthöhen des nördlichsten Baufensters des geplanten Wohngebiets sind mit 6,30 m bzw. 9,80 m zu hoch. Wegen der Firsthöhe von max. 9,80 m und dem fallenden Gelände wird eine fast vollkommene Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke vermutet. Die Traufhöhen am Hang sollten nicht geringer sein als auf der Kuppe. Abwägung: Das Anliegen deckt sich weitgehend mit dem Anliegen 12.2. Es wird auf die Abwägung dort verwiesen. Die Untersuchung der HSE AG zur Verschattung zeigt, dass die befürchteten Auswirkungen nicht eintreten. Es liegt jedoch in der Natur der Sache, dass Nordhänge immer weniger Besonnung erhalten als andere Expositionen.			

	Dieser Nachteil lässt sich dort bei einer Zeilenbebauung in West-Ost-Richtung kaum ausgleichen. Die Traufhöhen am Hang wurden niedriger gewählt, um eine gleichmäßige Höhenentwicklung und damit ein gleichmäßiges Siedlungsbild beim Blick von Süden auf das Gebiet zu erhalten. Beschlussvorschlag: a.) Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht (erledigt, weil zu b. abgestimmt wurde). b.) Die Trauf- und Firsthöhen sollen in der nördlichsten Zeile um max. 1 m verringert werden.----------	7	2	0
	14 J. Merkel, vertreten durch RA S. Keute, Schreiben vom 02.02.09 14.1 Es wird befürchtet, das durch die GRZ und GFZ von 0,4 und die zulässigen zwei Vollgeschosse eine negative Abänderung des baulichen Gesamteindrucks entsteht. Abwägung: Im neuen Baugebiet ist eine GRZ von 0,4 vorgesehen, wobei im allg. Wohngebiet eine maximale Grundfläche (GR) von 140 qm je Einzelhaus nicht überschritten werden darf. Eine GFZ wird nicht festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ von 0,4 ist voraussichtlich von untergeordneter Bedeutung, da in den meisten Fällen, die Beschränkung durch die GR greifen wird. Gerade durch die GR wird sichergestellt, dass keine unmaßstäblich großen Gebäude, die das Ortsbild stören könnten, errichtet werden können. Die maximal zugelassenen zwei Geschosse fügen sich in die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans ein. Dort sind bereits in der zweiten Hauszeile bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen. Es müsste eher überlegt werden, ob nicht auch in der ersten nördlich anschließenden Hauszeile im BP „Im Falltor“ zwei Vollgeschosse zugelassen werden sollten. Diese Fläche ist jedoch nicht Teil des neuen Bebauungsplans. Beschlussvorschlag: Eine Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlberg“ erfolgt in diesem Zusammenhang nicht.----------	6	0	3

	14.2 Es wird festgestellt, dass die auf 6,50 m erhöhte zulässige Traufhöhe zu einem vermehrten Schattenwurf auf das Grundstück des Herrn J. Merkel führt. Wegen verringerter Grenzabstände wird die Problematik verschärft. Abwägung: Die geplanten zulässigen Trauf- und Firsthöhen des nördlichsten Baufensters liegen gemessen von der höchstliegenden Gebäudeecke bei 6,30 m bzw. 9,80 m. Die Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplan „Im Falltor" an seiner Südgrenze wurden talseitig mit 4,50 m bzw. 10,50 m festgesetzt. Geht man von einer Höhendifferenz von ca. einem Meter zwischen Berg- und Talseite aus, ergibt sich eine Differenz in der Gesamthöhe der Häuser zwischen alt und neu von 30 cm. Die Firsthöhe ist hier entscheidend, da die Traufhöhe sich hauptsächlich im Sommer bei sowieso steil einfallender Sonne und dann nur geringfügig auswirkt. Die durch die Siedlungserweiterung entstehenden Einschränkungen sind zumutbar. Das Grundstück des Herrn J. Merkel grenzt an einen der zwei kurzen Teilabschnitte, bei denen der Abstand der neugeplanten Baufenster von der Nordgrenze 3 m statt 4 m beträgt, um den Versprung in den Höfen widerzuspiegeln. Dieser könnte auf generell 4 m erweitert werden, um dort einen größeren Abstand zwischen den angesprochenen Bauzeilen zu erzielen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Ein genereller Abstand der neuen Baufenster von. 4 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze soll eingehalten werden.----------	6	2	1
	14.3 Es wird geltend gemacht, dass Herr J. Merkel, der neben anderen den Wirtschaftsweg südlich angrenzend an sein Grundstück zur Anlieferung nutzt, darauf vertrauen durfte, diesen Wirtschaftsweg auch künftig zu nutzen. Dies sei durch die zulässige Bebauung, die bis auf 1,50 m an sein Grundstück heranreicht, nicht mehr möglich. Abwägung: Südlich des bestehenden Baugebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, der durch den neuen Bebauungsplan überplant wird. Wirtschaftswege dienen insbesondere der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Feldflur. Es ist ein normaler Vorgang, dass solche Wege, wenn sie für die Bewirtschaftung nicht mehr gebraucht werden, verlegt oder aufgehoben werden können (vgl. Flurbereinigung). Durch die städtebauliche Erweiterung kommt diese Wegeparzelle im Siedlungsraum zu liegen und wird daher in ihrer Hauptfunktion überflüssig. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung gebietet es, die Parzelle einer angemessenen Nutzung, in diesem Fall „allgemeines			

	Wohngebiet", zuzuführen. Schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Falltor" wurde diese Wegeparzelle nicht als Weg mit in den Plan aufgenommen. Der Wirtschaftsweg ist zur Erschließung der nördlich angrenzenden Baugrundstücke auch gar nicht notwendig. Diese Grundstücke sind ausreichend über die Straße „ Am Mühlberg" erschlossen. Es ist daher zumutbar, wenn die besagten Grundstücke nur von Norden angefahren werden können, wie dies der Bebauungsplan „Im Falltor" vorsieht. <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlberg" erfolgt in diesem Zusammenhang nicht.----------	9	0	0
	14.4 Es wird dargelegt, dass mit einer Ungleichbehandlung zwischen einzelnen Anwohnern durch das Festsetzen unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung das geordnete nachbarschaftliche Zusammenleben nicht gewährleistet werden könne. Eine negative Auswirkung wäre der erhöhte Schattenwurf. Abwägung: Hier kann auf die Abwägung zu den Punkten 14.1 und 14.2 verwiesen werden. Eine Abstufung baulicher Dichte nach städtebaulichen Kriterien ist üblich und im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung notwendig. Wie bereits gesagt, müsste eher überlegt werden, ob nicht auch in der ersten nördlich anschließenden Hauszeile im bestehenden Baugebiet zwei Vollgeschosse zugelassen werden sollten. Diese Fläche ist jedoch nicht Teil des neuen Bebauungsplans. <u>Beschlussvorschlag:</u> Eine Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlberg" erfolgt in diesem Zusammenhang nicht.----------	5	2	1
	14.5 Es wird zur Vermeidung weiterer juristischer Auseinandersetzungen angeregt, die Regelungen des Bebauungsplans für die GRZ, die GFZ, die Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe an die Regelungen, denen das Grundstück des Herrn J. Merkel unterliegt, anzupassen und im Rahmen des Bestandsschutzes die Zufahrbarkeit des Grundstücks des Herrn J. Merkel wie bisher sicherzustellen. Abwägung: Hier kann auf die Abwägung zu den Punkten 12.2 und 14.1 bis 14.4 verwiesen werden.			

	Beschlussvorschlag: Ein genereller Abstand der neuen Baufenster von mind. 4 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze soll eingehalten werden.---------- und a) Weitere Änderungen des Bebauungsplans „Am Mühlberg“ erfolgen in diesem Zusammenhang nicht (erledigt, weil zu b. abgestimmt wurde). oder b) Die Trauf- und Firsthöhen sollen in der nördlichsten Zeile um max. 1 m verringert werden.---------- Hinweis: Bürgermeister Buchwald fügt ein, dass die Stadt den Eigentümern der Anwesen „Am Mühlberg 31 bis 37“ anbieten wird, von der städtischen Wegeparzelle an ihrem Grundstück, jeweils einen Streifen von 2 bis 3 m, zu Baulandpreisen zu erwerben.	6 7	2 2	1 0
1.2	**Baugebiet “Am Mühlberg“** **1.2.1 Bauabschnitte** Die Stadtverordnetenversammlung beschließt das Baugebiet “Am Mühlberg“ in 3 Bauabschnitte zu unterteilen, so wie im beigefügten Planauszug dargestellt. <u>1. Bauabschnitt:</u> Die Grundstücke Nr. 100 bis 135, die Verlängerung der Friedhofstraße (mit ihrer Verschwenkung) bis zur Landesstraße L 3106, die nördliche Erschließungsstraße / ein Teil der westlichen Erschließungsstraße / die mittlere Erschließungsstraße, um einen Ringschluss (Kanal- und Trinkwassernetz) herzustellen. <u>2. Bauabschnitt:</u> Die Grundstücke Nr. 136 bis 142. <u>3. Bauabschnitt:</u> Die Grundstücke Nr. 143 bis 156, die Verlängerung der westlichen Erschließungsstraße zur südlichen Erschließungsstraße und die südliche Erschließungsstraße.			

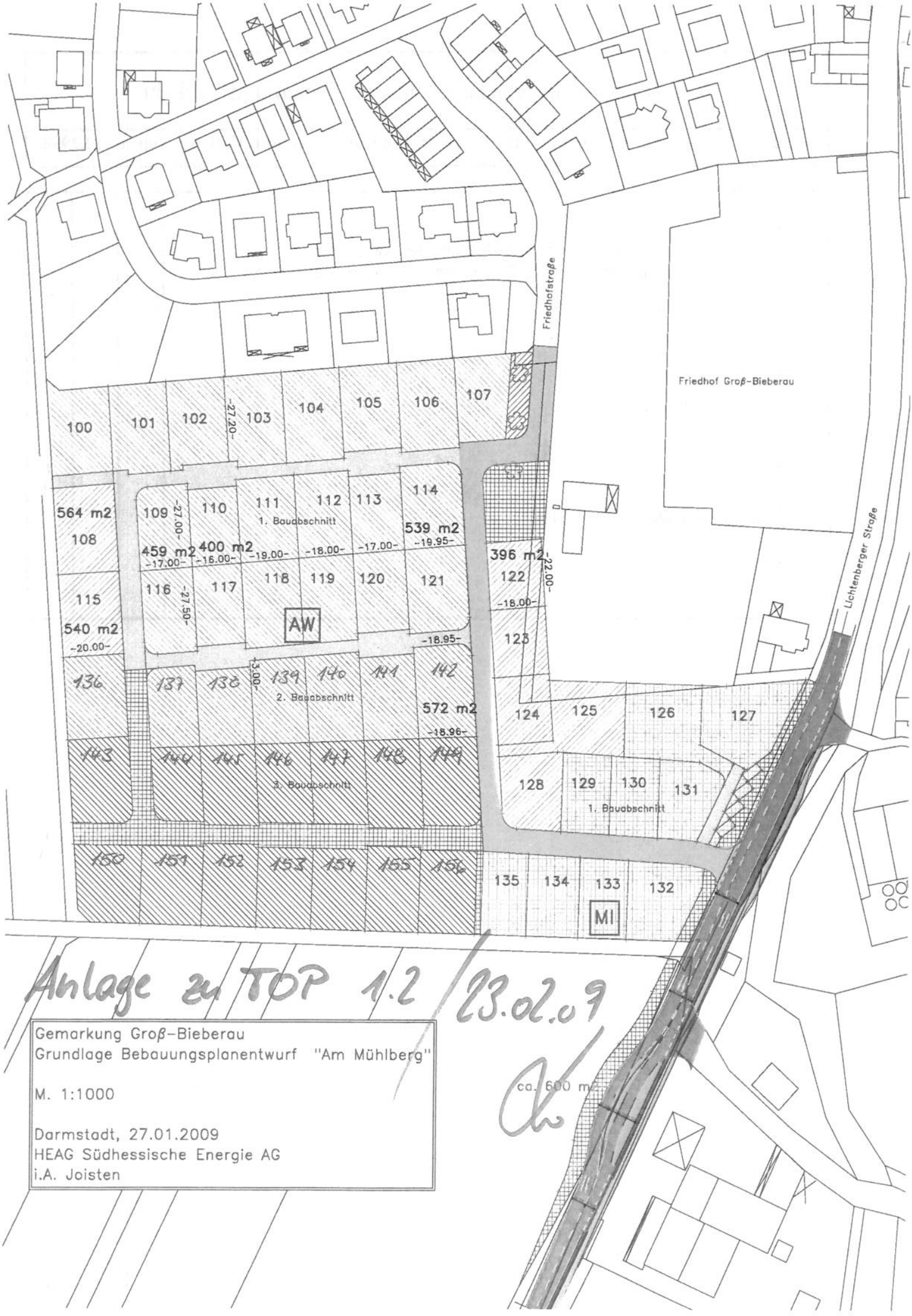
	Ziel für den im Bebauungsplanentwurf dargestellten Vorplatz - vor der Friedhofshalle - ist es, diesen im Zuge der Gesamterschließungsmaßnahme mitzufinanzieren und zu gestalten. Dadurch entfällt 1 Bauplatz und die Netto-Baulandfläche reduziert sich um ca. 500 m².----------	8	0	1
2.	**Bebauungsplan "5. Änderung des Bebauungsplanes Schaubacher Berg 3"** **2.1 Aufstellungsbeschluss** Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 23.06.2008 TOP 1, zur Bauvoranfrage der ALDI GmbH & Co. KG, Mörfelden-Walldorf, bezüglich der Vergrößerung des ALDI-Marktes Groß-Bieberau (Verkaufsfläche - von derzeit 765 m² - auf 977,20 m²) beschlossen, dass zuerst die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen sind. <u>Erläuterung:</u> Der ALDI-Markt, Groß-Bieberau, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schaubacher Berg 3". In diesem Bebauungsplan ist die Verkaufsfläche für Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe, auf maximal 800 m² festgesetzt. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden von ALDI GmbH & Co. KG, Mörfelden-Walldorf, übernommen (Kostenübernahmevertrag vom 21.01.2009). <u>Beschlußvorschlag:</u> Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert am 21.12.2006, die Aufstellung der "5. Änderung des Bebauungsplans Schaubacher Berg 3" nach § 13a BauGB. Der Geltungsbereich liegt im Norden von Groß-Bieberau westlich der B 38. Er umfasst das Flurstück 427 in Flur 11, das Grundstück des Aldi-Marktes. Beabsichtigte Planung: Es soll insbesondere ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt festgesetzt werden. Sollten sich bei der Planung Abweichungen von dem genannten Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat der Stadt Groß-Bieberau ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich während des Aufstellungsverfahrens vorzulegen.----------	9	0	0

3.	**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht i. S. d. § 25 BauGB** **3.1 Erneuerung des Beschlusses aus der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2002** Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 16.12.2002 TOP 2 die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen. Der Hessische Städte- und Gemeindebund merkte im Januar 2008 dazu folgendes an: „Hinsichtlich der Satzung fällt auf, dass diese vor fünf Jahren beschlossen und in Kraft gesetzt wurde. Der offenbar recht groß gefasste Geltungsbereich und die inzwischen verstrichene Zeit wirft die Frage auf, welche der seinerzeit in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen (§ 25 Abs. 1Nr. 2 BauGB) wurden seither umgesetzt. Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 15.12.2008 TOP 3 der Stadtverordnetenversammlung empfohlen die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht erneut zu beschließen und die mit Stadtverordnetenbeschluss vom 16.12.2002 TOP 2 beschlossene Satzung durch die erneut beschlossene Satzung zu ersetzen. <u>Beschlußvorschlag:</u> Die Stadtverordnetenversammlung beschließt erneut die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und ersetzt die mit Stadtverordnetenbeschluss vom 16.12.2002 TOP 2 beschlossene Satzung, durch die erneut beschlossene Satzung. Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.1989 (Rahmenplan DEP gem. § 140 BauGB) und die Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB maßgebend.------- Hinweis: Auf Anregung der Ausschussmitglieder wird dem Protokoll eine Erläuterung zu „Allgemeines Vorkaufsrecht § 24 BauGB“ und „Besonderes Vorkaufsrecht § 25 BauGB“ beigefügt.	8	0	1

Der Vorsitzende beendet die Sitzung des Ausschusses Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr um 22.30 Uhr.

Der Schriftführer: H.- J. Loos

Der Vorsitzende: G. Weber



Anlage zu TOP 1.2 / 23.02.09

Gemarkung Groß-Bieberau
Grundlage Bebauungsplanentwurf "Am Mühlberg"

M. 1:1000

Darmstadt, 27.01.2009
HEAG Südhessische Energie AG
i.A. Joisten

Vorkaufsrecht

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde ist ein Instrument der Bauleitplanung. Außerdem dient es - unabhängig von einer bestehenden oder beabsichtigten Bauleitplanung - auch der Sicherung von städtebaulichen Maßnahmen (besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Zur wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts ist neben dem Vorliegen des Vorkaufsfalls, zusätzlich die Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit zu prüfen.
Nicht zulässig ist ein Vorkaufsrecht zur Vorratshaltung oder aus allgemein bodenpolitischen Überlegungen heraus.
Dieses Wohl der Allgemeinheit kann durch das Gericht überprüft werden, da die Gemeinde verpflichtet ist, bei Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts immer den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

1.) Allgemeines Vorkaufsrecht § 24 BauGB

Ohne dass es einer besonderen Satzung bedarf, hat die Gemeinde die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen (nachfolgend aufgeführt) ein allgemeines Vorkaufsrecht auszuüben:

Im Geltungsbereich eines B-Planes:
Soweit es sich um Flächen handelt, für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt ist.

In einem Umlegungsgebiet:
Das betreffende Grundstück muss im Umlegungsbeschluss bezeichnet sein.

In einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich.
Ein Bebauungsplan ist hier nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.
Ein Bebauungsplan ist hier nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes:
Für bebaute oder unbebaute Flächen im Außenbereich, wenn für diese eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohnfläche dargestellt ist.

2.) Besonderes Vorkaufsrecht § 25 BauGB
Vorkaufsrecht bei zu erwartenden städtebaulichen Maßnahmen, § 25 Abs. 1 Nr. 2

Mit dem besonderen Vorkaufsrecht kann die Gemeinde per Satzung in Gebieten ein Vorkaufsrecht begründen, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.
Dazu gehören alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planvorstellungen zu verwirklichen, die städtebauliche Bezüge aufweisen.

Räumlich ist es nicht notwendig, die Maßnahme auf ein konkretes Grundstück zu begrenzen. Es reicht aus, dass es in einem von der Maßnahme betroffenen Gebiet liegt.
Dies kann, sowohl im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes der Fall sein - ohne dass hier für bestimmte Flächen bestimmte Nutzungen festgesetzt sind - , als auch im unbeplanten innerörtlichen Bereich.

Vorteil des besonderen Vorkaufsrechts ist es, dass die Gemeinde dadurch in die Lage versetzt wird frühzeitig - im Hinblick auf künftige Entwicklungen bestimmter Gebiete - ein Vorkaufsrecht ausüben zu können.

Wichtig im Zusammenhang mit dem besonderen Vorkaufsrecht ist, dass dieses nur an Flächen besteht, die in der erlassenen Vorkaufsrechtsatzung bezeichnet sind.
Dazu kann sich die Gemeinde einer textlichen oder zeichnerischen Darstellung bedienen.

. / .