Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Protokoll

zur 3. Sitzung am Donnerstag, den 03.11.2011, um 20:00 Uhr
in der Altentagesstätte, Bürgerzentrum, Marktstraße 39, 64401 Groß-Bieberau

Anwesend waren:

Ausschussmitglieder:

Barkhausen, Dirk (Vorsitzender)
Bukatsch, Kurt
Dr. Fritsch, Eva (vertreten von Führer, Bernd)
Keil, Heike
Krell, Georg (Stellvertreter des Vorsitzenden)
Meyer, Eva
Weber, Georg
Weber, Iris
Weps, Volker

Beratendes Mitglied:

Engelhardt, Martin

Magistrat:

Stadtverordnetenvorsteher:

Stadtverordnete:

Bernius, Jörg
Jung, Heinz Peter

Fachberater:

Frau Erzigkeit vom Planungbüro "MEDIATION planen+bauen"
zu TOP 1

Schriftführer:

Loos, Jürgen

Tagesordnung:

1.) **Bebauungsplan "Bahnhofstraße 47"**
   - **Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**
   - **Satzungsbeschluss**

2.) **Energie**
   - **Behandlung diverser Anträge und Anfragen - mit lokalem oder regionalem Bezug - der Fraktionen der FWG, SPD und Bündnis 90 / Die Grüne zu diesem Thema**

Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr

Niederschrift zur Sitzung vom 03.11.2011

TOP	Text der Beschlüsse	dafür	dage-gen	Ent-halt-ungen
	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. Die Tagesordnung lautet: **1.) Bebauungsplan "Bahnhofstraße 47"** **- Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung** **- Satzungsbeschluss** **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**			
	Hinweis 1: Die Verwaltung übergibt jedem Ausschussmitglied die überarbeitete Terminplanung Stadtverordnetenversammlung 2011. Hinweis 2: 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 hergestellt 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.			
1.	**Bebauungsplan "Bahnhofstraße 47"** **- Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**			
	Einleitende Information **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** Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 47“ in Groß-Bieberau erfolgte			

	im vereinfachten Verfahren gem. § 13 i.V. mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes „Bahnhofstraße 47“ einschließlich zugehöriger Begründung erfolgt ab 08. 08. 2011 für die Dauer eines Monats. Mit Schreiben vom 30.07.2011 wurden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt: - Amt für Straßen und Verkehrswesen Darmstadt - Groß-Bieberau-Reinheimer Eisenbahngesellschaft - Kreisausschuss des Landkreises DA-DI - Regierungspräsidium Darmstadt Das Amt für Straßen und Verkehrswesen hat mit Schreiben vom 29.08.2011 keine Bedenken geäußert. Von Seiten der Öffentlichkeit sind während der Offenlage keine Stellungnahmen eingegangen. Nur Information.			
	1. Groß-Bieberau-Reinheimer Eisenbahngesellschaft , Schreiben vom 08.08.11 Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eisenbahnstrecke und die Ladestation betriebsbereit sind. Es kann nicht von einer ungenutzten Bahntrasse ausgegangen werden, daher sind alle eisenbahnrechtlichen Belange, wie z.B. freizuhaltende Sichtachsen und Lichtraumprofile zu berücksichtigen. Es müssen darüber hinaus auch Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebäude in den Bebauungsplan festgeschrieben werden. Abschließend wird auf die Abstandsflächen gem. § 6 HBO hingewiesen. Abwägung: In der Begründung ist unter Ziffer 2 zu ergänzen, dass die Eisenbahntrasse betriebsbereit ist. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Ein aktiver Schallschutz ist hier aufgrund der innerörtlichen Lage und des Umfeldes nicht angemessen. Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen sind für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Im Bauantragsverfahren sollte zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm nachgewiesen werden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau –Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, an Fassaden orientiert sind, die dem Lärmpegelbereich IV oder höher zugeordnet werden, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich. Bei Lärmpegelbereich III wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.			

	Beschluss: In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die vorgenannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile aufzunehmen. Darüber hinaus sind alle eisenbahnrechtlichen Belange wie z. B. freizuhaltende Sichtachsen und Lichtraumprofile zu berücksichtigen. Es müssen darüber hinaus auch Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebäude in den Bebauungsplan festgeschrieben werden. ----------	9	0	0
	2. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Schreiben vom 01.09.11,02.09.11 **2.1 Brand- und Katastrophenschutz** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Abwägung: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nur die Nutzungsart geregelt, Baurecht für die Flächen besteht bereits im Sinne des § 34 BauGB. Die Löschwassermenge steht durch die bereits vorhandene Infrastruktur zur Verfügung. Kein Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			
	2. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Schreiben vom 01.09.11,02.09.11 **2.2 Untere Wasserbehörde** Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni (Ergänzung der Jahreszahl erforderlich) zu beachten. Abwägung: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nur die Nutzungsart geregelt. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Baurecht für die Flächen besteht bereits im Sinne des § 34 BauGB, so dass die wasserwirtschaftlichen Belange hier nicht berührt werden. Kein Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			
	3. Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 05.09.11 **3.1 Bodenschutz** Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergibt sich eine langjährige gewerbliche Nutzung des Grundstückes Bahnhofstraße 47 als Steinmetzbetrieb.			

	Die Wahrscheinlichkeit, dass durch die ehemalige Nutzung eine Umweltbeeinträchtigung eingetreten ist, ist gering. Es wird empfohlen folgende Formulierungen in den Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen: „Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 (1) Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz)“ Abwägung: Nach § 9 Abs. 5 BauGB sind im Bebauungsplan Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Im hier vorliegenden Fall handelt es sich nur um Verdachtsflächen, wobei eine Umweltbeeinträchtigung als gering eingestuft wird. Damit ist eine Festsetzung im Sinne des BauGB nicht erforderlich sondern ein entsprechender Hinweis in der Begründung angemessen. <u>Beschluss:</u> Die Begründung ist mit der in 3.1 vorgeschlagenen Formulierung zu ergänzen.---------	9	0	0
	3. Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 05.09.11 **3.2 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz** Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten. Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einem Vorfluter einzuleiten. Bezüglich der Einleitung des Niederschlagswassers in einem Vorfluter ist im Erlaubnisverfahren dann auch die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Abwägung: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nur die Nutzungsart geregelt. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Baurecht für die Flächen besteht bereits im Sinne des § 34 BauGB, so dass die wasserwirtschaftlichen Belange hier nicht berührt werden. <u>Kein Beschluss:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			
	3. Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 05.09.11 **3.3 Immissionsschutz** Gemäß § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten so weit wie möglich vermieden werden. Die nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz geforderte Zuordnung der Flächen ist durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen den sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich ist durch Festsetzungen von Ersatzmaßnahmen zu erreichen. Weiterhin gilt § 1 Abs. 6 BauGB. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die			

	allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ergibt sich aus dem geplanten unmittelbaren nebeneinander von Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung ein planerischer Konflikt. Das Gebiet soll ausgewiesen werden, um den Bau eines Wohnhauses zu ermöglichen. Dadurch wird eine dann „reine" Wohnbebauung in einem überwiegend gewerblich geprägten und genutzten Gebiet möglich. Dies entspricht nicht der tatsächlichen, bisherigen Nutzung des Gebietes. Aufgrund des geringen Abstandes zwischen den jeweiligen Nutzungen kann es zu Immissionskonflikten kommen. Zur Bewältigung des Konfliktes sind eine argumentative Auseinandersetzung und möglicherweise die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Der Konflikt ist in der Planung gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Abwägung: Die nach § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz geforderte Zuordnung der Flächen durch eine Gebietsabstufung wird im vorliegenden Fall berücksichtigt. Das Nebeneinander von Gewerbe- und Mischgebieten entspricht den vorgenannten gesetzlichen Anforderungen. Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 6 BauNVO Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören allgemein zulässig. Damit die Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt bleibt, ist das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sogar eine Notwendigkeit. Mit der auf dem Grundstück bereits vorhandenen Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen in Verbindung mit dem geplanten Wohnhaus sind die planungsrechtlichen Anforderungen für die Ausweisung eines Mischgebietes erfüllt. Da die Flächen westlich der Bahnhofstraße ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen sind, ist die geplante Mischgebietsfestsetzung mit dem Gebot der städtebaulichen Ordnung zu vereinbaren. Ein Schalltechnisches Gutachten ist derzeit nicht erforderlich. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sollte gemäß § 15 BauNVO geprüft werden, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau –Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden. <u>Beschluss:</u> Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.----------	8	0	1
	3. Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 05.09.11 **3.4 Kampfmittelräumdienste** Nach der Luftbildauswertung ist mit Bombenblindgängern nicht zu rechnen. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. <u>Kein Beschluss:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			

	Bebauungsplan „Bahnhofstraße 47" - Satzungsbeschluss Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplanentwurf „Bahnhofstraße 47" vom 28.06.2011 als Satzung. Die Begründung vom 20.September 2011, mit den im LUBV-Ausschuss am 03.11.2011 beschlossenen Änderungen, wird ebenfalls beschlossen. Geltungsbereich gem. § 9 (7) BauGB Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 123/5 und 124/1 in der Flur 10, der Gemarkung Groß-Bieberau und wird wie folgt begrenzt: Norden: Schleifweg, Wegeparzelle Nr. 204, Flur 10 Osten: Gewerbliche Nutzung (Indoor Spielplatz), Süden: Feldweg, Landwirtschaftliche Nutzung, Westen: Bahntrasse der Groß-Bieberau-Reinheimer Eisenbahngesellschaft, die derzeit ungenutzt, jedoch betriebsbereit ist. Beschlussergänzung : Die Kosten für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes sind vom Antragsteller zu tragen.----------	9	0	0
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**			
	Der Vorsitzende Dirk Barkhausen nimmt Bezug auf die Anträge in der Stadtverordnetenversammlung, den der SPD-Fraktion vom 26.09.2011, den der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 26.09.2011, den der FWG-Fraktion vom 15.08.2011 und bittet die Fraktionsvertreter dazu noch einmal zu erläutern. Georg Krell erläutert zum Antrag der FWG bzgl. Energetische Sanierung Bürgerzentrum, aber auch generell zu älteren. ähnlichen Themen, gewidmeten Anträgen. Bürgermeister Buchwald teilt hierzu mit, dass die HSE den Auftrag erhalten hat, die Maßnahmen zu erfassen und ein entsprechendes Gutachten vorzulegen. Auch die anderen städtischen Liegenschaften sollen dabei erfasst werden. Das Gutachten liegt der Stadt jedoch noch nicht vor. Heinz Jung erläutert zum Antrag Bündnis 90 / Die Grünen, dass allen bewusst ist, dass das Ziel "Emissionsverringerung" nicht eine Kommune allein leisten kann, deshalb soll mit den Land Kontakt aufgenommen werden mit dem Ziel, Groß-Bieberau in das Projekt" 100 Kommunen für den Klimaschutz" aufzunehmen.			

Georg Weber erläutert zum Antrag der SPD, dass alle Aspekte des Themas "Energie" gezielt in einem eigens dafür geschaffenen Gremium (beispielsweise Ausschuss oder Runder Tisch) behandelt werden und das Gremium professionell von Fachleuten begleitet wird. Griesheim wird zum selben Thema vom Landkreis Da-Di unterstützt. Der Landkreis Da-Di hat im Jahr 2006 eine Potentialstudie (die z. Zt. überarbeitet wird) ausgearbeitet. Die Verwendung der Daten daraus sei für Groß-Bieberau ein guter Einstieg.

Martin Engelhardt sieht für den Einstieg in das Thema einen Runden Tisch als gut an. Wenn sich hier konkreter etwas entwickelt hat, sollte in einem Ausschuss - in dem auch Bürger Rederecht erhalten sollen - weiter beraten werden. Damit wird Transparenz erzeugt.

Georg Krell verweist darauf, dass im Jahr 2008 von der URBANA Energiemanagement GmbH aus Heppenheim für Groß-Bieberau ein Klimaschutzkonzept erarbeitet wurde. Die Daten daraus könnten doch auch für ein Energiekonzept verwendet werden. Er schlägt vor, das von URBANA erarbeitete Konzept wieder aufzugreifen und fortzuschreiben.

Bürgermeister Buchwald empfiehlt einen "Runden Tisch Klimaschutz" einzurichten. Er selbst wird sich in der kommenden Woche mit einem Vertreter des Ldkr. Da-Di treffen um Gespräche zu führen, Groß-Bieberau in das Projekt "100 Kommunen für den Klimaschutz" aufzunehmen. Die Daten der URBANA sollen hierbei einfließen. Er liest aus einer Vorlage des Landes Hessen vor (Fördermöglichkeiten, Beratung ..).

Heike Keil hält es nicht für sinnvoll jetzt schon Fachbüros hinzuzuziehen.

Für Georg Weber bedeutet der Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen nicht gleich einer Karta beizutreten, sondern unter welchen Bedingungen der Beitritt einer Karta erfolgt. Es wird Aufgabe des Magistrats und der Verwaltung sein, die Voraussetzungen dafür zu erarbeiten. Sinnvoll dabei ist sicherlich Kontakt zu Kommunen aufzunehmen, die dies bereits praktiziert haben. Seines Erachten sollten einem Runder Tisch außer dem Bürgermeister, die 1. Stadträtin oder andere Stadträte, je ein Vertreter einer Fraktion sowie Bürgerinnen und Bürger, angehören (+- 10 Personen).

Bürgermeister Buchwald wird von der Verwaltung Frau Foese zu diesem Runden Tisch hinzunehmen.

Georg Krell hält es für sinnvoll vor der Einrichtung eines Gremiums, dem Ausschuss noch einmal die Ausarbeitung der URBANA und die Vorlage die Bürgermeister Buchwald vorgelesen hat, vorzulegen. Der Ausschuss soll darauf basierend der Stadtverodnetenversammlung einen Beschlussvorschlag vorlegen.

Bürgermeister Buchwald erwidert, dass die Stadtverordnetenversammlung schon vorher ein Gremium beschließen kann, und dass die Ausarbeitung der URBANA und andere themenbezogene Unterlagen dem beschlossenen Gremium parallel durch die Verwaltung zur Verfügung gestellt werden.

	1. Beschluss: Der Ausschuss LUBV empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Magistrat zu beauftragen, mit dem Land Hessen in Verbindung zu treten, um Informationen und Aufnahmebedingungen für das Projekt "Hessen aktiv: 100 Kommunen für den Klimaschutz" zu eruieren, mit dem Ziel, dem Projekt ggf. beizutreten.----------	9	0	0
	2. Beschluss: Der Ausschuss LUBV empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, die Einrichtung eines "Runder Tisch Energie" zu beschließen. Die Verwaltung wird bzgl. erster organisatorischer und inhaltlicher Schritte eine entsprechende Beschlussvorlage erarbeiten.----------	9	0	0
	3. Beschluss: Der Ausschuss LUBV beschließt, dass der "Runden Tisch Energie" die Anträge, die in der Vergangenheit zum Thema Energie in den Stadtverordnetenversammlungen gestellt wurden und sich noch im Geschäftsgang befinden, behandelt und ihm dafür die entsprechenden Unterlagen zu 1. und ggf. weiteren Sitzungen vorgelegt werden.---	9	0	0
	Der Ausschussvorsitzende Dirk Barkhausen beendet die 3. Sitzung des Ausschusses Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr um 22:00 Uhr. Der Schriftführer: J. Loos Der Vorsitzende: D. Barkhausen			