Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Groß-Bieberau
Protokoll vom 04. Februar 2014

Sitzungsort	Bürgerzentrum, Altentagesstätte, Marktstraße 39, Groß-Bieberau
Beginn der Sitzung	20:00 Uhr
Ende der Sitzung	22:45 Uhr

Gremienmitglieder

	Name, Vorname	Organ	Funktion	HuF	LUBV	JSSK	anwesend
1	Barkhausen, Dirk	STVV	Vorsitzender LUBV	ja	ja		**ja**
2	Bernius, Jörg	STVV		ja			
3	Blüm, Oliver	STVV				ja	
4	Bukatsch, Kurt	STVV			ja		**ja**
5	Demirci, Haydar	STVV				ja	
6	Dorner, Petra	STVV		ja			
7	Engelhardt, Martin	STVV	beratend	ja	ja	ja	**ja**
8	Fritsch, Dr. Eva	STVV			ja		**ja**
9	Führer, Bernd	STVV		ja			
10	Gantzert, Erich	STVV				ja	
11	Gaydoul, Ekkehard	STVV		ja			
12	Glott, Erich	STVV	Vorsitzender StVV	ja			
13	Hahn, Holger	STVV				ja	
14	Hartmann, Uwe	STVV	für Weber, Iris			ja	**ja**
15	Heckmann, Gisela	STVV			ja		**ja**
16	Jung, Heinz-Peter	STVV		ja			
17	Keil, Heike	STVV			ja		
18	Meyer, Eva	STVV			ja	ja	**ja**
19	Schnellbächer, Holger	STVV		ja			
20	Trautmann, Georg	STVV		ja			
21	Weber, Georg	STVV			ja		**entschuldigt**
22	Weber, Iris	STVV			ja	ja	
23	Weps, Volker	STVV			ja		**ja**
1	Buchwald, Edgar	Magistrat	Bürgermeister				**ja**
2	Erbach, Gabriele	Magistrat	1. Stadträtin				
3	Fuchs, Manfred	Magistrat					
4	Goldbach, Axel	Magistrat					
5	Hochgenug, Walter	Magistrat					**ja**
6	Tkalec, Brigitte	Magistrat					
7	Volz, Fritz	Magistrat					
		Presse					
	Herr Tegt	Gäste	DSK Wiesbaden zu TOP 1 und 2				**ja**
	Loos, Jürgen		Schriftführer				**ja**

Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Groß-Bieberau
Protokoll vom 04. Februar 2014

TAGESORDNUNG:

1. **Bebauungsplan „Am Römerbad"**
   - **1.1 Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
   - **1.2 Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

2. **Innenstadtentwicklungskonzept**
   - **2.1 Bericht der DSK: Ergebnis „Workshop 2030" vom 18. Januar 2014**

3. **Änderung des Bebauungsplanes „Die Augärten"**
   - **3.1 Sachstandbericht**

Der Vorsitzende eröffnet um 20:00 Uhr die 16. Sitzung des LUBV-Ausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mitteilungen und Berichte des Bürgermeisters

a.) Der städtische Bau- und Betriebshof hat im Stadtgebiet („Grasweg" und Feldweg entlang der Raiffeisengenossenschaft und der OHI-Verladestation -Lagerhausstraße-) Ausbesserungsarbeiten (Schlaglochbeseitigung) durchgeführt.

b.) Für die geplante Fußgängerquerungshilfe in Höhe der Firma Senator, wurden der Straßenbehörde Hessen Mobil Darmstadt die Antragsunterlagen vorgelegt. Diese sind Grundlage für eine noch zu vereinbarende Verwaltungsvereinbarung. Danach kann die Maßnahme umgesetzt werden.

c.) Im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan „Am Römerbad" fand eine archäologische Voruntersuchung statt, da lt. Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Fundstellen im Umfeld des Bebauungsplanes bekannt seien. Der Beauftragte des Landsamtes teilte vor Ort mit, dass aufgrund des topografischen Verlaufes (Römerstraße / Hügelstraße) und den tiefen Geländeeinschnitten zu den ehemaligen Brauereigärten - und den damals damit verbundenen Erdbewegungen - keine „Villa Rustica" mehr vermutet wird. Jedoch will das Landesamt zu Beginn der Bauarbeiten (für das Seniorenwohnheim) nochmals hinzugezogen werden.

d.) Im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan „Am Römerbad", wurden die abzubrechenden Gebäudeteile und die ehemaligen Gärten, von einem von der Stadt Groß-Bieberau beauftragen Biologen, auf das Vorkommen bestimmter Fledermaus-/ Eidechsenarten untersucht. Der Biologe hat keine Entdeckungen dahingehend gemacht.

e.) Die Stadtverwaltung hat in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde und der Polizeidirektion Darmstadt angeordnet, dass die Gartenstraße - seit dem 06.01.2014 - zur Einbahnstraße wird. Bereits am 06.12.2013 wurde im Groß-Bieberauer Anzeigeblatt, diese künftige Einbahnstraßenregelung bekannt gemacht. Bei der ersten Kontrolle, am 13.01.2013, wurde nur mündlich verwarnt; bei darauf folgenden Kontrollen wurde mit Verwarnungsgeld gewarnt. Das bei der Änderung - der Beschilderung - übersehene „Vorfahrt achten -Schild" wurde inzwischen abmontiert.

TOP 1	**Bebauungsplan „Am Römerbad“**
	1.1 Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

1.) ..., unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf
an die Ziele der **Raumordnung und Landesplanung** angepasst ist.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

2.) Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

3.) Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist mit Schreiben vom 29.08.2013 eingegangen.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

4.) Oberflächengewässer (Abflussregelung/ Hochwasserschutz/ Hydrologie):
Die Versickerung bzw. Verwertung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben. Sofern dies nicht möglich ist, muss nachgewiesen werden, wie der durch die geplante Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag abgeführt werden soll. Bei Einleitung in einen Vorfluter (durch Kläranlagen/ Regenentlastung/ Trennkanalisation) ist dessen Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Die Bauleitplanung ist dann entsprechend zu überarbeiten.
Bodenschutz
Zu der Bauleitplanung für das o. g. Vorhaben nehme ich aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes wie folgt Stellung:
Die Aufstellung des B-Plans „Am Römerbad“ ist aus der Entwicklung und Durchführung des bereits rechtskräftigen B-Planes „Ehemalige Brauerei“ entstanden. Dieser B-Plan bestand aus zwei Teilbereichen: dem eigentlichen Geltungsbereich A und dem Teilgeltungsbereich B.

Um eine zügige Umsetzung des Planverfahrens „Ehemalige Brauerei" zu gewährleisten, wurde beschlossen, den Teilgeltungsbereich B in einem separaten Planverfahren zur Rechtskraft zu führen. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 20.04.2009 wurde der Geltungsbereich des B-Plans „Am Römerbad" um Flurstücke ergänzt.

Beschlussvorschlag:
Eine Festsetzung zur Versickerung wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Die Ableitungsfähigkeit der anfallenden Wasser- und Schmutzwassermengen wird zum Entwurf des Bebauungsplans hin geprüft (Stellungnahme zur Entwässerung, IBR, Januar 2014). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die zusätzlich anfallenden Wassermengen im Kanal die Leistungsfähigkeit des Kanals nicht übermäßig beeinträchtigt. Bereits vorhandene Rückstauungen im Kanal in der Bahnhofsstraße können evtl. geringfügig erweitert werden. Die Festsetzung einer 80 prozentigen Dachbegrünung wird voraussichtlich dazu beitragen, dass die Einspeisung in den Kanal gedrosselt werden kann.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

5.) Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich drei Einträge für den Plangeltungsbereich. Nähere Details ergeben sich aus den als Anlagen beigefügten ALTIS-Ausdrücken.

Beschlussvorschlag:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die ALTIS-Ausdrucke dienen im weiteren Verfahren als Planungsgrundlage.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

6.) Grundwasserverunreinigungen im Plangeltungsbereich sind mir nicht bekannt.
ALTIS-Nr. 432.009.010-000.010 Brauerei Schönberger. Bahnhofstraße 4

Beschlussvorschlag:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

7.) Bzgl. des Altstandorts wird in meinem Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz ein bodenschutzrechtliches Verfahren unter dem Az. IV/Da 41.5-4083 -432 009 010 000 010 Brauerei Schönberger geführt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Betrifft jedoch nicht den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Aufgrund der talseitigen Lage der ehemaligen Brauerei ist davon auszugehen, dass schädliche Bodenveränderungen im Geltungsbereich aufgrund von Eluaten aus dem Nachbargrundstück ausgeschlossen werden können.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

8.) Umwelttechnische Untersuchungen belegen eine sanierungsbedürftige PAK-belastete Auffüllung auf dem Flurstück Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 1, Nr. 667. Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Altlast gemäß § 2(5) Bundes-Bodenschutzgesetz. Mit Sanierungsbescheid vom 23. September 2005, Az. IV/Da 41.5-432 009 010 000 010 Brauerei Schönberger, habe ich einer Sanierung des Bodens durch Bodenaustausch zugestimmt. Das Sanierungsziel des Wirkungspfades Boden-Mensch ist auf eine Nutzung als Wohngebiet festgelegt. Mit der Sanierung wurde bislang noch nicht begonnen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Bodensanierung wird seit Januar 2014 bereits durchgeführt.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

9.) Eine umwelttechnische Untersuchung des Flurstücks Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 1, Nr. 665/3 ergab keine Hinweise auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung. Zu den restlichen Teilflächen des ehem. Betriebsgeländes liegen keine umwelttechnischen Untersuchungen vor.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

10.) Bei Einhaltung der nachfolgend genannten Bedingung und Auflage bestehen bezüglich des o.a. Altstandorts gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.
Bedingung:
Vor Bebauung des Flurstücks 667 muss die Sanierung der schädlichen Bodenveränderung (Altlast) abgeschlossen und eine Freigabe zur Bebauung durch mein Dezernat IV/DA 41.5 erfolgt sein.
Auflage:
Das Flurstück 667 ist im B-Plan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist zu kennzeichnen (9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch).

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.
Die Bodensanierung wird bereits seit Januar 2014 durchgeführt. Die entsprechende Freigabe durch das Regierungspräsidium Darmstadt wird nach Sanierung eingeholt. Die Bedingung ist insoweit erfüllt.
Der Anregung/ Auflage wird gefolgt.
Die Planzeichnung wird um die Kennzeichnung 5.12. PlanzV ergänzt.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

11.) Es handelt sich um eine nicht untersuchte ehemalige Betriebsfläche mit der Nutzung Paketdienst sowie Einzelhandel mit Kraftwagen. Das Gewerbe „Paketdienst" ist mit Branchenklasse 4 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 „Branchenkatalog zur

Erfassung von Altstandorten", Wiesbaden 2008, des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein hohes Gefährdungspotential für die Umwelt dar.
Erkenntnisse über Belastungen des Betriebsgeländes und Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen des Betriebsgeländes liegen mir nicht vor.
Gemäß § 1(5) Satz 2 Nr. 1 und Nr.7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.
Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht der Stadt bedarf es jedoch keiner weitergehenden Untersuchung.
Nach Aussage des ehemaligen Bewohners dieser Liegenschaft, war auf die Adresse ein Paketdienst angemeldet. Ein Umschlag von Paketen o.ä. fand an dieser Stelle jedoch nicht statt. Der „Paketdienst" war demnach mit einem Hol- und Bringdienst für Pakete und Paletten zu vergleichen. Am Standort selbst gab es lediglich die Wohnung und ein Büro des Geschäftsinhabers.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

12.) Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine Orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiterfortgeführt werden kann.
ALTIS-Nr. 432.009.01 Q-000.046, Marktstraße 5-7

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht der Stadt Groß-Bieberau bedarf es jedoch keiner weitergehenden Untersuchung.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

13.) Es handelt sich um eine nicht untersuchte ehemalige Betriebsfläche eines Einzelhandels mit Drogerieartikeln. Das Gewerbe ist mit Branchenklasse 3 bewertet. Gemäß HLUG-Handbuch Band 2, Teil 4 stellt dies ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt dar.
Erkenntnisse über Belastungen des Betriebsgeländes und Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen des Betriebsgeländes liegen mir nicht vor.
In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan wurde bereits ein für das Plangebiet allgemeingültiger Hinweis zum Aspekt „Bodenschutz" aufgenommen (Bei Bodeneingriffen ist

auf sensorische Auffälligkeiten zu achten; Mitteilung an den RP Darmstadt, Dez. 1V/Da 41.5 bei Hinweisen auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung).
Für den o.a. Altstandort sind damit die bodenschutzrechtlichen Belange in den Planunterlagen zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

14.) **Für alle Altstandorte gilt, dass das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz** und Umwelt Darmstadt Dezernat IV/DA 41 .5 „Bodenschutz" im Rahmen von baurechtlichen Anträgen, die die Altstandorte betreffen, zu beteiligen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Betrifft jedoch nicht die Ebene der Bauleitplanung, sodass an dieser Stelle von einer weiteren Prüfung abgesehen wird.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

15.) Es wird empfohlen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die gegenwärtige und die zu erwartende Grundwassersituation im geplanten Baugebiet zu betrachten. Die Ergebnisse sind als Grundlage für evtl. notwendige bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungsschäden oder Setzrissbildung anzuhalten.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.
Aus dem 1. Bericht zur Baumaßnahme: Ehemalige Brauerei Schönberger in Groß-Bieberau – Umwelttechnische Bodenuntersuchungen (GeoIngenieuere Früchtenicht und Lehmann GmbH, 2004) geht hervor, dass im Zuge der Rammkernsondierungen bis zu 4,0 m unter Geländeoberfläche kein Grundwasser anzutreffen war. Insofern sind weitere besondere Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung als nicht notwendig erachtet. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind weitergehende Baugrunduntersuchungen – insbesondere im Hinblick auf die Baustatik - erforderlich.
Aus dem 3. Bericht zur abfalltechnischen Erkundung auf dem Flurstück 667 (GeoIngenieuere Früchtenicht und Lehmann GmbH, 2005) geht hervor, dass der Baugrund im Wesentlichen von weichen bis steifen, tonigen, sandigen Schluffen bis zum darunter anstehenden Löslehm geprägt ist. Es kann daher von einem mittleren Wasseraufnahme- und -speicherpotenzial ausgegangen werden.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

16.) Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz
Das aus dem geplanten Baugebiet anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Abwasserverordnung vom 15.10.2002 (BGBl. S.4047) in der neuesten Fassung vom 14.10.2004 und die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

17.) Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeingebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Immissionsschutz
Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

18.) Wie in der Begründung zur Planung dargestellt, wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Entsprechend der Regelungen des § 13 Abs. 3 BauGB kann deshalb von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.
Hinweise und Anregungen werden keine geltend gemacht.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

19.) Aus bergrechtlicher Sicht teile ich Ihnen mit, dass dem Vorhaben keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegenstehen.
Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.08.2013

20.) Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 118, Zentraler Kampfmittelräumdienst 64278 Darmstadt zu richten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme hessenARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 23.07.2013

1.) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich
- ein römischer Gutshof (Villa rustica)
Demnach besteht der begründete Verdacht, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme hessenARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 23.07.2013

2.) (...)
Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um zu einer fundierten denkmalschutzrechtlichen Entscheidung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 HDSchG (Zustimmung oder Verwehrung) im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum Bauantrag ein archäologisches Gutachten, d.h. eine **vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich,**
deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.
Bereits innerhalb des Planverfahrens wird eine denkmalrechtliche Voruntersuchung in Abstimmung mit hessenArchäologie durchgeführt. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan.

Stellungnahme: Naturschutz und Landschaftspflege – Untere Naturschutzbehörde – vom 29.08.2013

1.) Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme: Naturschutz und Landschaftspflege – Untere Naturschutzbehörde – vom 29.08.2013

2.) Im Hinblick auf die wasserwirtschafflichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der angesprochene Erlass regelt die Vorsorgepflicht der Kommunen hinsichtlich wasserwirtschaftlicher belange in der Wasserver- und –entsorgung.

Stellungnahme: Naturschutz und Landschaftspflege – Untere Naturschutzbehörde – vom 29.08.2013

3.) Durch den Abriss bestehender Gebäude dürfen keine Stoffe in den Boden oder das Grundwasser gelangen, die sich schädlich auf diese auswirken können. Das Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und sachgerecht zu entsorgen bzw. zu verwerten. Die einschlägigen Gesetze und Regelungen sind hierbei zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Betrifft jedoch nicht die Ebene der Bauleitplanung, sodass an dieser Stelle keine weiteren Ausführungen gemacht werden können. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Prüfung und Beachtung bodenrechtlicher und sicherheitsrelevanter Belange obligatorisch.

Stellungnahme: Naturschutz und Landschaftspflege – Untere Naturschutzbehörde – vom 29.08.2013

4.) **Brand- und Katastrophenschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.
Begründung:
Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.
Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

Beschlussvorschlag:

„Nach der Darstellung der möglichen flächendeckenden Löschwasserbereiche (IB Reitzel, 1999) kann im Lastfall 3 von einer Löschwassermenge von 26,66 l/s ausgegangen werden. Die geforderte Löschwassermenge steht damit grundsätzlich zur Verfügung. Ein dezidierter hydraulischer Nachweis hinsichtlich der gesicherten Löschwasserversorgung obliegt jedoch der Erschließungsplanung oder der jeweiligen Objektplanung (Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von den realen Nutzungen). Ein weiterer Handlungsbedarf ergibt sich daher auf der Ebene der Baugenehmigung."

Stellungnahme: Naturschutz und Landschaftspflege – Untere Naturschutzbehörde – vom 29.08.2013

5.) **Brand- und Katastrophenschutz**
Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ein Eingriff in das bestehende Straßennetz ist jedoch nicht geplant. Die Herstellung von erforderlichen Unterbauten betrifft die Ebene der Baugenehmigung, sodass an dieser Stelle keine weiteren Ausführungen gemacht werden können.

Stellungnahme: Naturschutz und Landschaftspflege – Untere Naturschutzbehörde – vom 29.08.2013

6.) **Untere Denkmalschutzbehörde**
Eine Stellungnahme wurde direkt vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen abgegeben (siehe Anlage).

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme: Naturschutz und Landschaftspflege – Untere Naturschutzbehörde – vom 29.08.2013

7.) **Untere Naturschutzbehörde**
Derzeit liegen uns keine Nachweise oder Hinweise auf besonders und/oder streng geschützte Tierarten in dem überplanten Bereich vor. Sofern Ihnen Hinweise von Dritten vorliegen, sollten Sie diesen im Hinblick auf die Regelungen des Umweltschadensgesetzes nachgehen und eine diesbezügliche Untersuchung veranlassen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.
Zum Entwurf des Bebauungsplans hin wird in Abstimmung mit der UNB (Gespräch am 03.01.2014) eine Potenzialanalyse der vorkommenden Vogel- und Fledermausarten vorgenommen und als Teil des Bebauungsplans in den Plan integriert. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen. Die Sicherung von notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird ggf. in einem eigenen Vertrag
(§ 11 BauGB) vorgenommen.

Stellungnahme: Naturschutz und Landschaftspflege – Untere Naturschutzbehörde – vom 29.08.2013

Untere Naturschutzbehörde
8.) Bei Eingriffen (Abriss, bauliche Veränderungen) am vorhandenen Gebäudebestand sind auch hierbei Artenschutzaspekte zu beachten, da auf Grund im Plangebiet vorhandenen Gebäudestruktur das Vorkommen von Fledermäusen nicht auszuschließen ist.

9.) Auf das Erfordernis detaillierten Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung im weiteren Verfahren wird verwiesen. Das errechnete Ausgleichsdefizit von 48.000 Wertpunkten aus dem Bebauungsplanverfahren „Ehemalige Brauerei" wurde nach unseren Unterlagen bisher nicht vom Ökopunktekonto der Stadt Groß-Bieberau abgezogen.

Beschlussvorschlag:

Zu 8: Der Anregung wird gefolgt.
Zum Entwurf des Bebauungsplans hin wird in Abstimmung mit der UNB eine Potenzialanalyse der vorkommenden Vogel- und Fledermausarten vorgenommen und als Teil des Bebauungsplans in den Plan integriert.
Zu 9: Der Anregung wird nicht gefolgt.
Der vorliegende Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt, sodass eine Umweltprüfung sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig sind. Das im ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Ehemalige Brauerei" (03/2004) errechnete Ausgleichsdefizit von 48.000 Wertpunkten kann nunmehr nicht mehr angerechnet werden, da das Verfahren nicht fortgeführt wurde. Der Plan wurde geteilt und als zwei eigenständige qualifizierte Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB „Ehemalige Brauerei" und vorliegend gemäß § 13 a BauGB „Am Römerbad" fortgeführt. Die einst für das Verfahren nach § 12 BauGB erstellte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist damit obsolet. Eine Abbuchung der Wertpunkte vom Ökokonto der Stadt ist nicht mehr notwendig.

Stellungnahme: Naturschutz und Landschaftspflege – Untere Naturschutzbehörde – vom 29.08.2013

Untere Naturschutzbehörde

10.) **Sicherheit und Ordnung**
Ländlicher Raum
DA-DI Werk –Umweltmanagement, DA-DI Werk –Gebäudemanagement-Schulservice, Polizeipräsidium Südhessen

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Naturschutzbeirat vom 04.09.2013

1.) Mit der Planung sind wir nicht einverstanden, die ökologischen Belange bringt sie kaum zur Geltung.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zum Entwurf des Bebauungsplans hin werden eine Schutzgutbetrachtung sowie eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vorgenommen.

Stellungnahme Naturschutzbeirat vom 04.09.2013

2.) Wenn im Regionalplan und im FNP Siedlungsgebiet vorgesehen ist, so ist zu fragen, wie die verbleibenden Freiflächen zugeschnitten sein werden, was allerdings auch von der Gestaltung und Anordnung der Baukörper abhängt (3).

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Regionalplan wie auch der Flächennutzungsplan stellen jedoch nur die übergeordneten Nutzungen bzw. beabsichtigten Nutzungen dar. Der Zuschnitt der Freiflächen hängt und von den Eigentumsverhältnissen bzw. vom zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept ab. Der Bebauungsplan setzt die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, fest. Eine Gestaltung der Freifläche kann nur indirekt über § 9 Abs. 20 und Abs. 25 BauGB festgesetzt werden.

Stellungnahme Naturschutzbeirat vom 04.09.2013

3.) 4.3 beschränkt sich auf den Strauchbewuchs, zur Fauna fehlt jeder Hinweis. Ist untersucht worden, ob bzw. welche Arten vorkommen, und wo diese ihren Unterschlupf haben, z.B. in den Böschungen, den Strauchgewächsen oder den Bauten, die abgerissen werden sollen. Gibt es Fledermäuse?

4.) Die Bestandsaufnahme liegt uns nicht vor, und es ist nicht zu erkennen, ob tatsächlich an Umweltbericht und -prüfung verzichtet werden kann. Folglich kann auch nicht festgestellt werden, was für den Artenschutz nötig ist.

Beschlussvorschlag:

Zu 3: Der Anregung wird gefolgt.
Zum Entwurf des Bebauungsplans hin werden eine Schutzgutbetrachtung sowie eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vorgenommen. Der Untersuchungsumfang wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Notwendigkeit einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts ist gemäß § 13 a BauGB jedoch erst dann gegeben, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden soll oder wenn zu erwarten ist, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten bzw. Vogelschutzgebieten gefährdet werden kann. Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes liegen jedoch nicht vor. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete in weiterer Entfernung (FFH-Gebiet 6218-302 und Naturschutzgebiet „Forstberg von Ueberau") kann aufgrund der Art und des Maßes der geplanten baulichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Stellungnahme Naturschutzbeirat vom 04.09.2013

5.) Deshalb lehnen wir den Bpl. ab. – Der Anteil der zu bebauenden Flächen sollte verringert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.
Der Anteil der zu bebaubaren Fläche ergibt sich zum einen aus dem städtebaulichen Konzept,

das die Innenstadtlage berücksichtigt und zum anderen aus dem Gebot zur Innenentwicklung gemäß § 1 a BauGB. Darüber hinaus werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung beim Zulässigkeitsmaßstab, der durch den Bebauungsplan begründet wird, eingehalten.

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 28.08.2013

1.) Die Belange der Denkmalpflege wurden in den Unterlagen insoweit erfasst, dass die Gesamtanlage und die Einzeldenkmale im B-Plan dargestellt sind. Im Text ist hinzuzufügen, dass der nordwestliche Bereich des B-Plans, direkt an die (nicht zum B-Plan gehörende und deshalb nicht gekennzeichnete) geschützte Gesamtanlage angrenzt. Auch wenn dies aus den Planunterlagen nicht auf den ersten Blick wahrzunehmen ist so kann auch hier der Umgebungsschutz §16, insbesondere §16 (2) greifen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.
Im Text der Begründung zum Bebauungsplan wird der Hinweis auf die benachbarte Gesamtanlage und den Umgebungsschutz nach § 16 HE DSchG ergänzt.

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 28.08.2013

2.) Da man sich mit der Gestaltung der Anlage Bahnhofstr. 4 besondere Mühe gegeben hat, geben wir zu bedenken, dass die von Ihnen - ebenfalls im nordwestlichen Bereich des B-Plans - definierte Festlegung der Baugrenze, der Geschosszahl, überbaubare Fläche und der Attikawandhöhe eventuell städtebaulich eine zu große Gebäudemasse zulassen könnte, die die bestehende Anlage „erdrückt". Wir empfehlen diesbezüglich eine Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.
Die Ausnutzungsziffern werden zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 28.08.2013

3.) Dies zur Information am Rande: Der Abriss auf dem Grundstück 666/11, der sich innerhalb der geschützten Gesamtanlage befindet, bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, die wiederum das Einvernehmen mit der Denkmalpflege herzustellen hat. Wenn die Bedenken der Denkmalpflege gegen den Abriss zurückgestellt werden sollten, ist vorab der noch vorhandene Bestand der Brauerei samt dazugehörigen Nebengebäuden, Kellern und Schornstein aufzumessen, in Grundrissen, Ansichten und Schnitten in M 1:100 und Bildmaterial professionell zu dokumentieren und ein textliches Gutachten durch einen Bauforscher nach vorheriger Absprache mit der Denkmalpflege erstellen zu lassen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im städtischen Archiv sind noch Originalpläne von Kesselhaus und Schornstein vorhanden. Bildmaterial von Kesselhaus und Schornstein ist in den jeweiligen Abbruchgenehmigungen für den Schornstein Az.: B/3-2524/05/N vom 13.11.2012 und dem Kesselhaus Az: B/3-1175/13/N vom 30.07.2013 vorhanden.

Darüber hinaus existiert eine Bestandsaufnahme vom Gewölbekeller (Flst. Nr. 665/3), der sich im Eigentum der Stadt befindet. Von einer Bestandsaufnahme der gesamten Brauerei - samt dazugehörigen Nebengebäuden und Kellern wird abgesehen, da diese außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans liegen und die Stadt lediglich nur der Eigentümerin der vorgenannten Gebäudeteile Kesselhaus, Schornstein, Gewölbekeller ist. Jedoch werden dem Landesamt alle im Archiv zur Verfügung stehenden Planunterlagen in Kopie zur Verfügung gestellt.

Stellungnahme HSE vom 07.08.2013

1.) Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das betreffende Flurstück 665/3 befindet sich im Eigentum der Stadt Groß-Bieberau und ist als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt. Einer dinglichen Sicherung steht nichts im Wege. Eine Umlegung der Kabel ist weder geplant noch notwendig.

Blockabstimmung:

Der Ausschuss LUBV stimmt zu den Beschlussvorschlägen zur Abwägung
- der Stellungnahmen Pkt. 1 bis Pkt. 20: Regierungspräsidium Darmstadt
- der Stellungnahmen Pkt. 1 bis Pkt. 2: hessenArchäologie
- der Stellungnahmen Pkt. 1 bis Pkt. 10: Unteren Naturschutzbehörde
- der Stellungnahmen Pkt. 1 bis Pkt. 5: Naturschutzbeirats
- der Stellungnahmen Pkt. 1 bis Pkt. 3: Landesamtes für Denkmalpflege
- der Stellungnahme Pkt. 1 : HSE

wie folgt ab:

Abstimmung:	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
anwesend: 8	8	0	0

TOP 1.2	**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 01.08. bis 31.08.2013 liegt der Entwurf des Bebauungsplans vor. Grundlage des Entwurfs ist die in Anlage 1 dargestellte Abwägung der bisher bekannten Interessen mit den öffentlichen Belangen, die die Behörden in der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht haben.
Stellungnahmen wurden insbesondere zu Belangen des Naturschutzes und Artenschutzes, zum Bodenschutz sowie zum Denkmalschutz abgegeben. In der Folge wurde eine Potenzialanalyse zum Artenschutz in Auftrag gegeben, die vor allem das Habitatpotenzial von Vogel- und Fledermausarten untersucht hat. Darüber hinaus waren weitere Abstimmungsgespräche mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu der festgestellten denkmalrechtlichen Gesamtanlage, der Unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz sowie dem Regierungspräsidium zum Bodenschutz notwendig.

Die Ergebnisse finden Eingang in die Abwägung, sodass nun davon ausgegangen werden kann, dass die nach BauGB notwendige vorgezogene Konfliktlösung abgeschlossen ist. Insbesondere die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse führten zu weiteren notwendigen Festsetzungen bzgl. möglicher Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen. Dazu wurden Festsetzungen zur Anbringung von Fledermauskästen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den Bebauungsplanentwurf übernommen. In einer kürzlich durchgeführten weitergehenden Untersuchung vor Ort konnte festgestellt werden, dass keine Fledermäuse im Schornstein und im Kesselhaus der ehemaligen Brauerei Schöneberger vorhanden waren. Zum anderen wurden Ersatz- bzw. Entwicklungsstandorte für potenziell vorkommende Zauneidechsen im Bereich der Gersprenz-Regenrückhaltung festgelegt. Die Erhaltung der Walnussbäume im westlichen Planbereich war nicht möglich, sodass hier über Pflanzbindungen Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden. Eine wesentliche Änderung gegenüber dem Vorentwurf betrifft die Art der Nutzung der als Wohngebäude geplanten Bereiche entlang der Römerstraße, die nunmehr als Besonderes Wohngebiet nach § 4 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Damit wird sichergestellt, dass eine möglicherweise nicht gewünschte oder nicht realisierbare Mischnutzung nicht zur planungsrechtlichen „Pflicht" werden würde. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen entsprechen dementgegen denen eines allgemeinen Wohngebiets bei höherer Grundstücksausnutzung. Die Parkplatzflächen an der Hügelstraße sowie Am Lehneberg wurden um die entsprechenden Planzeichen und Zweckbestimmungen ergänzt. Für die Parkplatzfläche Am Lehneberg wurde eine Vorplanung des Parkplatzes hinterlegt. Eine Vorplanung für die größere Parkplatzfläche kann im Weiteren nachgereicht werden, sobald eine Aufteilung in Grünzonen und Stellplatzzonen festgelegt wurde.

Weiteres Verfahren:
Das Verfahren wird als beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Dabei kann von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus ist nur eine förmliche Beteiligungsstufe der Öffentlichkeit vorzusehen. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Zulässigkeit des Verfahrens (maximale Grundfläche, die bebaut werden soll sowie Ausschluss der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung) sind erfüllt.
Um das Verfahren zügig durchzuführen, sollen die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Offenlage des Bebauungsplans gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4 a Abs. 3 BauGB). Damit ist eine Offenlage für die Dauer eines Monats im März möglich, sodass – vorbehaltlich der eingehenden Stellungnahmen – ein Beschluss zur Satzung vor der Sommerpause vorgesehen werden kann.

Beschlussvorschlag:

1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfs „Am Römerbad":

   Der in Anlage beigefügte Bebauungsplanentwurf wird gemäß gemäß § 3 Abs. 2 zur Offenlage beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
   § 4 Abs. 2 BauGB findet gemäß § 4 a Abs. 3 gleichzeitig zur Offenlage statt.

2. Durchführung des Verfahrens:

   Das Bebauungsplanverfahren wird mit dem in der beigefügten Anlage dargestellten Geltungsbereich und der Bezeichnung „Am Römerbad" als beschleunigtes Verfahren gemäß
   § 13 a BauGB durchgeführt.

Abstimmung:	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
anwesend: 8	8	0	0

TOP 2	Innenstadtentwicklungskonzept

2.1 Bericht der DSK: Ergebnis „Workshop 2030" vom 18. Januar 2014

Herr Tegt, von der DSK Wiesbaden erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation.
- Diese Präsentation wurde allen Parlamentariern bereits mit der Einladung vorgelegt.

Im Anschluss regt der Ausschuss an:

Die heute vorgestellte Präsentation soll beim Stadtgespräch nicht nochmal in der Form wiederholt werden. Beim Stadtgespräch sollen vielmehr erreichbare Ziele aufgezeigt werden; auch mit Beispielen aus gelungenen Innenstadtentwicklungskonzepten anderer Gemeinden, die ähnlich groß sind wie Groß-Bieberau.

Innenstadtentwicklung bedeute für Groß-Bieberau, dass aus all den aufgelisteten Dingen - die heute vorgestellt wurden - Handlungskonzepte entwickelt werden und aufgezeigt wird, wie es weitergeht.

Die Öffentlichkeit soll dann - nach dem Stadtgespräch - noch weiter einbezogen werden.

Groß-Bieberau sollte mit Unterstützung der DSK Wiesbaden lieber auf konkrete Ziele hinarbeiten (was ist jetzt und was später machbar) und dabei auch das Gespräch mit den Bürgern / Anliegern suchen. Beispielsweise könnten Foren gegründet werden und die dort ausgearbeiteten Ideen und Vorschläge (z. B. Thema „Leerstände") an die Verwaltung weitergeben werden. Aus den gesammelten Ideen kann dann eine Prioritätenliste aufgestellt werden. Insgesamt ist ein Städtebaulicher Rahmenplan zu entwickeln.

Aus den vom Ausschuss vorgebrachten Anregungen nimmt Herr Tegt mit, dass die DSK sich Gedanken darüber machen muss, was man in Groß-Bieberau in den nächsten Jahren umsetzen kann - und darüber, wie man ein Innenstadtentwicklungskonzept - unter Berücksichtigung etwaiger Fördermöglichkeiten - zusammenstellt.

TOP 3	Änderung des Bebauungsplanes „Die Augärten"

3.1 Sachstandsbericht

Bürgermeister Buchwald teilt zum Sachstand mit:

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 07.10.2013.

Der Planungsauftrag wurde an das Planungsbüro für Städtebau, Groß-Zimmern, erteilt.

Ein erstes Abstimmungsgespräch mit dem Kreisbeigeordneten fand am 21.11.2013.
Nach diesem Abstimmungsgespräch hat die Verwaltung einen Vorentwurf ausarbeiten lassen. Dieser sieht einen Bewegungsraum von ca. 195 m² mit einer Gebäudehöhe von ca. 5,50 m und angrenzende Nebenräume von ca. 81 m² mit einer Gebäudehöhe von ca. 3,50 m vor.

Nächster Schritt ist die Abstimmung dieses Vorentwurfes mit dem Kreisbeigeordneten.

Danach kann der B-Plan-Entwurf ins Verfahren gebracht werden.

Der Vorsitzende beendet die 16. Sitzung des Ausschusses Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr um 22:45 Uhr.

Jürgen Loos, Schriftführer

Dirk Barkhausen, Vorsitzender