Niederschrift

Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehrs Ausschuss
Öffentlich

Sitzungstermin:	Mittwoch, 20. Juli 2022
Sitzungsbeginn öffentlicher Teil:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:42 Uhr
Ort:	Bürgerzentrum, Sitzungssaal, Marktstr. 39, 64401 Groß-Bieberau
Sitzungsnummer:	KULBV/008

Anwesende:

Stimmberechtigt: KULBV-Vorsitzender	
Schneider, Ralf	
Stimmberechtigt: FDP-Fraktionsvorsitzender	
Engelhardt, Martin	ab 19:27 Uhr
Stimmberechtigt: Grüne-Fraktionsvorsitzende	
Koohestanian, Christiane	
Stimmberechtigt: JSSK-Vorsitzender	
Schellhaas, Rolf	
Stimmberechtigt: Stadtverordnete/r	
Dr. Fritsch, Eva	entschuldigt, vertreten durch Weber, Wilma
Liebig, Ira	
Weber, Iris	entschuldigt, vertreten durch Tkalec, Klaus
Schriftführer	
Loos, Jürgen	
Stadtverordnete/r	
Tkalec, Klaus	Vertreter für Weber, Iris
Weber, Wilma	Ab 19:06 Uhr Vertreterin für Dr. Fritsch, Eva
Wegel, Jörg	
Magistratsmitglied	
Seibel, Christopher	
Vogt, Anja	
Verwaltungsangestellter, erläutert zu Synopse TOP 03	
Böhm, Andreas	
Fachberaterin, erläutert zu TOP 01 und TOP 02	
Mack, Katharina	

Inhaltsverzeichnis

Öffentlich:

01 Bebauungsplan "An der Hundertmorgenstraße", Weiler Hippelsbach
a) Beschlussfassung über die Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss
Vorlagen vom Planungsbüro InfraPro
Erläuterung vom Planungsbüro InfraPro

02 Bebauungsplan "Seniorenzentrum am Wersauer Weg", Stadtteil Groß-Bieberau
a) Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan
b) Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan "Seniorenzentrum am Wersauer Weg"
Vorlagen vom Planungsbüro InfraPro
Erläuterung vom Planungsbüro InfraPro

03 Sozialer Wohnungsbau / Bezahlbarer Wohnraum für Groß-Bieberau
Synopse zu den Vorschlägen der Fraktionen
Vorlagen von der Verwaltung
Erläuterung von der Verwaltung

04 Berichte und Mitteilungen

05 Verschiedenes

Öffentliche Sitzung

KULBV-Vorsitzender Ralf Schneider eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehrs Ausschusses fest. Gegen die heutige Tagesordnung gibt es keine Einwände aus dem Ausschuss.

TOP 01	Bebauungsplan "An der Hundertmorgenstraße", Weiler Hippelsbach a) Beschlussfassung über die Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss Vorlagen vom Planungsbüro InfraPro Erläuterung vom Planungsbüro InfraPro

Frau Mack, vom Planungsbüro InfraPro, erläutert zum Bebauungsplan, und zur Anlage 1, in der die eingegangenen Anregungen, und die entsprechenden Beschlussvorschläge dazu, aufgelistet sind.

Sachvortrag:

Sachtext zum Anlass und Planungserfordernis

Die Stadt Groß-Bieberau beabsichtigt im Weiler Hippelsbach Planungsrecht für die Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, um ein Wohnhaus zu schaffen. Geplant ist ein Einfamilienhaus, welches ausschließlich der Wohnnutzung dienen soll. Dieses geplante Wohnhaus trägt zur Bestandssicherung des Weilers Hippelsbach bei, indem durch die Realisierung von Wohnraum in der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes dessen Betriebsstrukturen optimiert werden und somit zur Vereinfachung von Produktionsketten beigetragen wird. Bei dem in Rede stehenden Betrieb handelt es sich um einen leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb mit Milchviehhaltung. Grundsätzlich nahm die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in den letzten 14 Jahren ab. Allein zwischen den Jahren 2007 und 2017 nahm die Anzahl um 51.800 Betriebe in Deutschland ab. Auch die Molkereien konnten im ersten Halbjahr des Jahres 2021 insgesamt betrachtet in Deutschland weniger Kuhmilch verarbeiten als in der Vorjahresperiode. Laut den Daten der Bundesanstalt für Ernährung und Landwirtschaft (BLE) ging das Gesamtaufkommen um 1,7 % (283.030 t) auf 16,39 Mio. t Rohmilch zurück. Damit die Landwirtschaft als eine Schlüsselbranche in Hessen auch in Zukunft den Herausforderungen begegnen kann, gilt es gemäß dem hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirte zu steigern und ihnen eine bestmögliche Planungssicherheit zu geben.
Im vorliegenden Fall soll durch die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für eine zusätzliche Wohnnutzung vor Ort ein möglicher Generationenwechsel innerhalb des o.g. landwirtschaftlichen Betriebes erleichtert und somit die Wettbewerbsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes langfristig erhalten werden. Im Gesamtbild wird hierdurch zum Erhalt und zur Stärkung der landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der Stadt Groß-Bieberau beigetragen.

Das Wohnhaus ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Hundertmorgenstraße" geplant. Somit wird eine bereits bestehende Erschließungsfläche für die Realisierung des Vorhabens genutzt. Zudem schließt das Vorhaben an die bestehenden Siedlungsstrukturen im Weiler Hippelsbach an, denn bereits im Süden und Osten grenzen Höfe mit wohnbaulicher Nutzung an das Plangebiet an. Daher wird das nähere Umfeld durch die beabsichtigte Wohnnutzung nicht negativ beeinträchtigt, da diese bestehende Siedlungsstrukturen aufgreift und lediglich auf einen festgelegten Bereich beschränkt wird.
Aufgrund der gegebenen Anwendungsvoraussetzungen soll das Bauleitplanverfahren nach den Maßgaben des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren" durchgeführt werden. Ausführliche Hinweise zur Verfahrenswahl erfolgen im weiteren Verlauf der Begründung und speziell unter dem Kapitel „Verfahrenswahl".

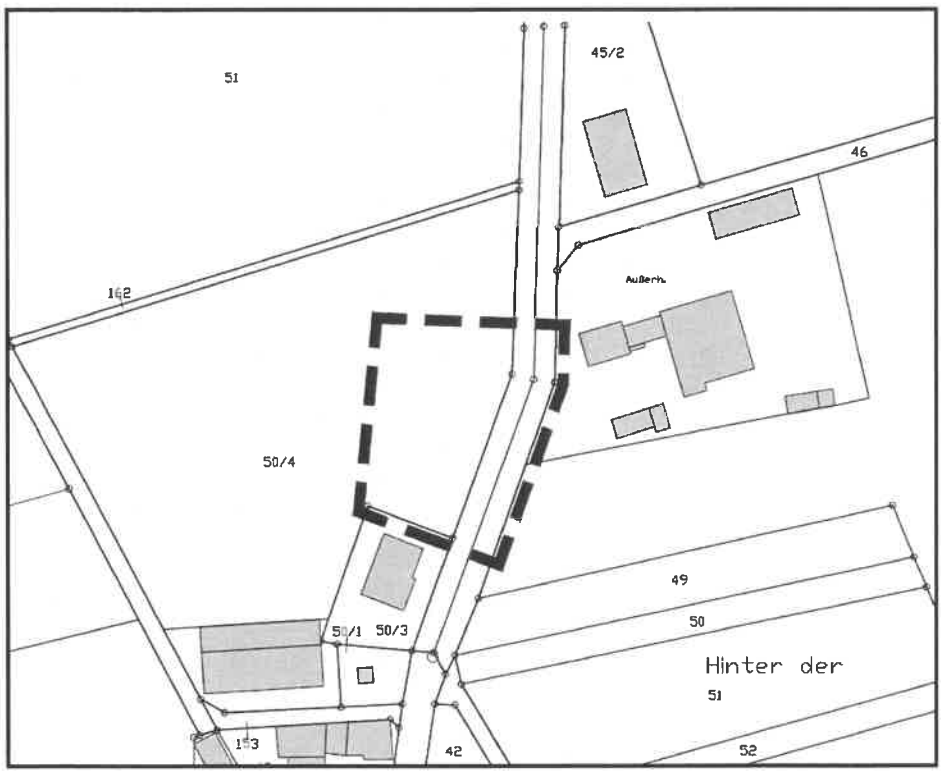


Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „An der Hundertmorgenstraße" in der Gemarkung Groß-Bieberau, strichlierte Linie

Beschluss:

Der Ausschuss Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Besschlussfassung:

zu a) Die im Zuge der erfolgten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen in der vorliegenden Auflistung zur Anlage I, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, behandelt und es wird gemäß dem jeweiligen Beschlussvorschlag (in Anlage I) ein Beschluss hierüber gefasst. Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen sind.

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

zu b) Der vorliegende Satzungsentwurf des Bebauungsplanes „An der Hundertmorgenstraße", bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und dazugehörigen Begründung sowie der Bestandskarte (als Anlage zur Begründung), wird hiermit einschließlich der in dieser Sitzung beschlossenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung mit Anlagen wird gebilligt.

Grundlage obiger Beschlussfassungen ist die vorgelegte Planung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „An der Hundertmorgenstraße" des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co.KG, Lautertal, mit Planstand Juni 2022, in den die nach Anlage I aufgeführten Änderungen eingearbeitet wurden. Es wird zugleich festgestellt, dass auf Grundlage der Behandlung der eingegangenen Anregungen (Anlage I), aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, keine Anpassung des grundsätzlichen Planinhaltes im materiell-rechtlicher Sinne erwachsen ist. Somit werden die Grundzüge dieser Bauleitplanung nicht berührt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6 zu a) und zu b)
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	0
Anwesende Mitglieder:	6 -ohne Engelhardt, Martin-

TOP 02	Bebauungsplan "Seniorenzentrum am Wersauer Weg", Stadtteil Groß-Bieberau a) Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan b) Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan "Seniorenzentrum am Wersauer Weg" Vorlagen vom Planungsbüro InfraPro Erläuterung vom Planungsbüro InfraPro

Frau Mack, vom Planungsbüro InfraPro, erläutert zu den Planungsabsichten, und zum Planentwurf für den Aufstellungsbeschluss. Sie gibt den Hinweis, dass auch noch ein Durchführungsvertrag zu vereinbaren ist, weil es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Sie ergänzt, dass in einem solchen Vertrag all das geregelt wird, was nicht in einem Bebauungsplan geregelt werden kann.

Frau Bürgermeisterin Vogt teilt mit, dass der Magistrat in seiner Sitzung am 29.06.2022 beschlossen hat, den Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes, zur weiteren Beratung und Beschlussempfehlug für die Stadtverordneten-versammlung, an den Ausschuss KULBV weiterzuleiten. Sie ergänzt, dass der Magistrat sich darauf verständigt hat, dass im Bebauungsplan die Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik), eine Dachbegrünung, und die maximale Anzahl der Wohneinheiten festgelegt werden sollen.

Der Magistrat hat sich zudem darauf verständigt, dass mit dem Antragsteller ein Vertrag geschlossen werden soll, in dem unter anderem: Schallschutzmaßnahmen; die Herstellung eines Gehwegs entlang des Seniorenzentrums; Folgekosten (Bsp. Kita-Plätze wg. Neubau von Eigentumswohnungen) geregelt werden.

Aus dem Ausschuss wird angeregt, dass in den Vertrag auch noch aufgenommen werden soll, dass der Antragsteller eine Ampelanlage für Fußgänger aufstellt, damit die Bewohner des Seniorenzentrums an entsprechender Stelle die Straße (Wersauer Weg) überqueren können.

Sachvortrag:

Sachtext zum Anlass und Planungserfordernis

Mit dem Vorhaben soll eine bestehende Lücke und ein Bedarf im Versorgungsangebot der Stadt Groß-Bieberau geschlossen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Neubau eines Seniorenwohnheimes nebst einiger Wohnbebauung ermöglicht werden. Neben der zentralen Hauptnutzung „Seniorenwohnheim" sollen ergänzend im randlichen Bereich nach Osten hin zur Gersprenz als Gebietsabschluss eine Mehrfamilienhausbebauung mit 18 Eigentumswohnungen errichtet werden, die vom Betrieb des Seniorenwohnheimes zwar losgelöst sind, jedoch soll direkt eine Käuferschicht angesprochen werden, die mittelfristig für sich einen Vorteil in der räumlichen Nähe zu den Pflegeangeboten erkennt.

In den vergangenen Jahren haben sich die Ansprüche an Wohneinrichtungen für Senioren stark gewandelt. Zwar verschiebt sich die Alterspyramide zunehmend in Richtung der älteren Menschen, die Bevölkerung „überaltert", da die jüngeren Generationen nicht in einem vergleichbaren Maße zunehmen. Jedoch erreichen ältere Menschen im Durchschnitt auch ein höheres Lebensalter und sie sind später von Gebrechen, Hilfsbedürftigkeit und Vereinsamung betroffen als in früheren Generationen. In diesem Sinne hat für ältere Menschen heute nicht mehr die reine „Standardversorgung", sondern vielmehr die individuelle Lebensgestaltung an Bedeutung gewonnen, insbesondere in Bezug auf mögliche Wohnformen im Alter. Pflege- und Senioreneinrichtungen sind auf die veränderten Anforderungen in ihrer Bauweise und dem Leistungsspektrum eingegangen und darüber hinaus gibt es eine Vielzahl an Wohnformen für Senioren parallel zu den festen Einrichtungen. Daher stellt z. B. das geplante Angebot an Eigentumswohnungen eine sehr gute konzeptionelle Ergänzung und mögliche Option zu der Wohn- und Versorgungssituation rund um die stationäre Versorgung dar und vervollständigt das konzeptionelle Angebot.

In diesem Sinne soll mit dem Vorhaben also ein Angebot geschaffen werden, das ein möglichst großes Spektrum für einen offen Personenkreis bietet. Anstelle der stationären Pflege können Personen mit leichteren Einschränkungen nach wie vor den eigenen Hausstand und ein selbstständiges Leben führen. Je nach Bedarf können diese Personengruppen unterstützend Hilfsangebote in Anspruch nehmen, mit denen die Einschränkungen kompensiert werden. Mit der Umsetzung des Planvorhabens sollen daher auch vielfältige Möglichkeiten der kurzen Wege geschaffen werden, die beispielsweise die Pflege in den eigenen vier Wänden durch Inanspruchnahme ambulanter Dienste realisierbar machen. Die medizinische und pflegerische Betreuung ist somit individuell gestaltbar.

Doch auch im stationären Bereich gibt es eine Vielzahl verschiedener Wohnformen, auf die bei entsprechendem Bedarf dann zurückgegriffen werden kann, wenn die Pflegebedürftigkeit so weit fortgeschritten, dass eine häusliche Pflege im eigenen Haushalt nicht mehr möglich ist.

Städtebaulich betrachtet sind die vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke Nr. 124 und Nr. 125/1 derzeit unbebaut und werden als Wiesenfläche genutzt. Zu beiden Seiten sowie auch auf der gegenüberliegenden Seite des „Wersauer Weges" ist einige Bebauung vorhanden, so dass der Bereich aus städtebaulicher Sicht als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt Groß-Bieberau zu werten ist.

Ein gültiger Bebauungsplan liegt im Bereich der Vorhabengrundstücke nicht vor, so dass die planungsrechtliche Beurteilung derzeit nach der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil" gegeben ist. Für die Grundstücke nördlich des geplanten Geltungsbereiches besteht seit dem 07.12.2007 ein rechtskräftiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Bezeichnung „VEP Wersauer Weg"; dieser setzt im Geltungsbereich für die Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet" (MI) fest.

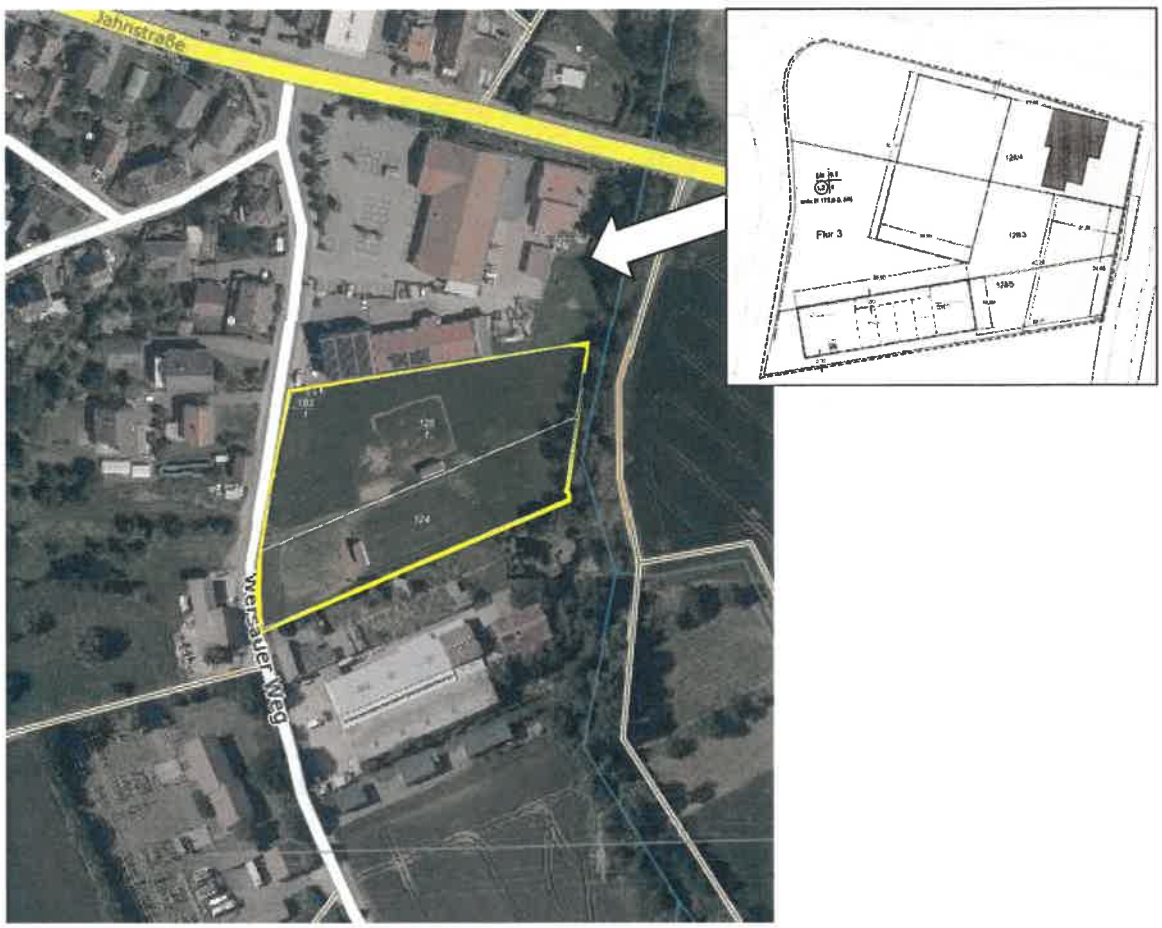


Abbildung:
Links: Luftbildauszug mit Umgrenzung der Vorhabengrundstücke „Seniorenzentrum am Wersauer Weg" (gelbe Umgrenzungslinie); Bildquelle: Geoportal Hessen, https://www.geoportal.hessen.de/
Rechts: Auszug aus dem Planteil zum „VEP Wersauer Weg", Quelle: BürgerGIS Landkreis Darmstadt-Dieburg, https://gmsc.ladadi.de/buergerportal/

Bauleitplanerisch betrachtet sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Mischgebiet ist nach seiner typischen Eigenart für Wohnen und nicht störendes Gewerbe gleichermaßen offen, beide Nutzungsarten stehen als gleichwertige Funktionen

nebeneinander. Das Verhältnis der beiden Nutzungsarten ist weder nach der Fläche noch nach Anteilen zu bestimmen und setzt zum einen wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus; es bedeutet zum anderen auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen darf. Die zwei Hauptnutzungsarten Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe sind ohne abstufenden Zusatz nebeneinandergestellt worden. In dieser sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehenden Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe liegt die besondere Funktion des Mischgebiets, die sich gerade dadurch von den anderen Baugebietstypen der BauNVO unterscheidet. Das bedeutet umgekehrt: Die gebotene Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe kann durch ein neues Vorhaben sowohl qualitativ als auch quantitativ gestört sein. Nur wenn beides nicht der Fall ist, bleibt die Eigenart des Gebietstyps gewahrt.
Für die in der Örtlichkeit bereits bestehenden Nutzungen „Wohnen und Gewerbe" innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Wersauer Weg" kann festgestellt werden, dass der Anteil der in einem MI notwendigen Wohnnutzung nicht erfüllt ist, der Gewerbeanteil ist erkennbar gegenüber der anderen sowohl in quantitativer als auch in qualitativen in einem deutlichen Übergewicht.

Bei dem vorliegenden Planvorhaben hingegen, welches ein Alten(-pflege)heim sowie eine ergänzende Wohnbebauung vorsieht, tritt der gewerbliche Anteil eindeutig in den Hintergrund. Zwar kann auch die Nutzungsart „Wohnen" für das Alten(-pflege)heim nicht per se unterstellt werden, jedoch ist die Schutzbedürftigkeit der Heimbewohner eindeutig in Richtung einer Wohnnutzung zu gewichten. Für die Einstufung des Alten(-pflege)heims als Wohnnutzung sind die Merkmale der auf Dauer angelegten Häuslichkeit und der freien Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises maßgebend. Bei der Abgrenzung zwischen Wohnnutzung und anderen Nutzungsarten im Bereich der heimmäßigen Unterbringung älterer Menschen bietet sich städtebaulich ein Rückgriff auf die nach Heimrecht entwickelten Heimtypen an. Demnach ist vornehmlich zu unterscheiden zwischen den Typen des Altenwohnheims, des Altenheims und des Altenpflegeheims (vgl. § 1 Abs. 1 Heimgesetz, HeimG). Bei dem Altenwohnheim steht der Wohncharakter eindeutig im Vordergrund. In diesem Heimtyp mieten oder kaufen sich nicht pflegebedürftige ältere Menschen ein, statten die Wohnräume in der Regel mit eigenem Mobiliar aus und führen darin, ungeachtet der vom Heim zur Verfügung gestellten Betreuungsdienste, grundsätzlich einen selbständigen Haushalt. Dementsprechend müssen alle zur selbständigen Haushaltsführung notwendigen Einrichtungen vorhanden sein, wie Küche, Sanitärraum und Abstellmöglichkeiten. Das Altenheim hat mit dem Altenwohnheim die Merkmale der Dauerunterbringung (Verbringung des "Lebensabends") und der Häuslichkeit gemein, wobei im Altenheim sich das Leben in reglementierteren gemeinschaftsbezogeneren Bahnen vollzieht. Das Altenheim ist daher wesenseigen, die Heimbewohner sind in der Regel zur eigenen Haushaltsführung nicht mehr voll imstande, nicht jedoch pflegebedürftig, der Betreuung und Versorgung kommt eine erheblich größere Bedeutung zu. Die Bewohner des Altenheims nehmen grundsätzlich an der Gemeinschaftsverpflegung teil. Dementsprechend braucht, anders als beim Altenwohnheim, der Wohnplatz keine individuelle Kochmöglichkeit enthalten. Ferner sind wegen der erforderlichen Betreuung zusätzliche Funktions-, Zubehör- und Therapieräume sowie umfangreichere Gemeinschaftsflächen vorgeschrieben. Insgesamt steht auch beim Altenheim der Wohncharakter noch im Vordergrund, so dass sie als Wohngebäude anzusehen sind. Den Bewohnern verbleiben zwar nicht alle, aber doch wesentliche mit der Führung autonomen häuslichen Lebens verbundene Möglichkeiten.

Die dritte Kategorie der Altenpflegeheime dient der Aufnahme von vornherein oder absehbar auf Dauer pflegebedürftigen alten Menschen. Auch dieser Heimtyp hat insofern Elemente des Wohnens, als er auf Dauer und als Heimstatt genutzt wird. Jedoch tritt die Wohnnutzung hinter den Versorgungs-, Pflege-

und Betreuungscharakter zurück. Die pflegebedürftigen Menschen sind regelmäßig weder zur eigenständigen Haushaltsführung noch sonst zu der dem Wohnen wesenseigenen freien Disposition und Tagesplanung in der Lage. Dementsprechend sind die Pflegeplätze in Pflegeabteilungen auch zur selbständigen Haushaltsführung nicht geeignet. Sie brauchen weder eine Kochgelegenheit noch einen eigenen Wasseranschluss oder Sanitäranlagen zu enthalten. Ferner müssen zusätzliche, nach Art, Zahl und Ausgestaltung den Besonderheiten der Pflegebedürftigkeit angepasste Funktions- und Zubehörräume vorhanden sein. All diese Besonderheiten schließen es aus, Altenpflegeheime städtebaulich als Wohngebäude einzustufen. Entsprechend ihren vorrangigen Zwecken (Unterstützung, Betreuung und Versorgung körperlich oder geistig gebrechlicher Menschen bei Lebensführung und -gestaltung) sind sie vielmehr -- nach den Kategorien der BauNVO -- als Anlagen für kirchliche und / oder als Anlagen für soziale Zwecke zu qualifizieren. Dies entspricht auch der bisherigen Rechtsprechung sowie der herrschenden Auffassung im Schrifttum. Auf die Zuordnung zum einen oder anderen Anlagentyp kommt es rechtlich nicht entscheidend an, da beide Typen in der BauNVO jeweils gleichbehandelt werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Bereich des Planvorhabens sowohl die Wohnnutzung (z. B. im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses) als auch die bauplanungsrechtliche Zuordnung zu den „Anlagen für soziale Zwecke" zutreffen. Im Hinblick auf die erfolgte Festsetzung eines Mischgebietes im Geltungsbereich des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Wersauer Weg" wäre daher zu empfehlen, auch im vorliegenden Planfall ein Mischgebiet festzusetzen, denn einerseits sind die vorgenannten Nutzungen „Wohnen" sowie „Anlagen für soziale Zwecke" in einem MI zulässig, andererseits könnte die im Zusammenhang mit dem VEP Wersauer Weg bereits eingeleitete und städtebaulich gewünschte „Durchmischung" in der summarischen Betrachtung beider Gebiete alsdann im bauplanungsrechtlichen Sinne vollzogen werden. Mit Festsetzung eines Mischgebietes im geplanten Geltungsbereich könnte durch das Planvorhaben die für ein MI gebotene Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe sowohl qualitativ als auch quantitativ erzeugt werden und die Eigenart des Gebietstyps würde aus städtebaulicher Sicht insgesamt gewahrt bleiben. Ein „Umkippen" des festgesetzten Mischgebietes zu einem Wohngebiet einerseits oder zu einem Gewerbegebiet andererseits ist nicht zu befürchten.

Hinzu kommt, dass die Festsetzung eines MI sowohl für die südlich an den geplanten Geltungsbereich angrenzende faktische Gewerbenutzung als auch für die westlich des Wersauer Weges befindliche gewerbliche und Wohnnutzung eine aus bauleitplanerischer Sicht gebietsverträgliche Nutzungsart darstellt im Sinne der Gebietsabstufung.

Für den bestehenden steinverarbeitenden Betrieb im Süden des geplanten Geltungsbereiches besteht kein Bebauungsplan. Gleiches gilt für die überwiegend der Wohnnutzung zugehörigen Bebauung westlich des Wersauer Weges.

Ungeachtet der Festsetzung eines Mischgebietes kann auf das geplante Vorhaben einwirkender Gewerbe- und Verkehrslärm auch oder ergänzend durch geeignete bauliche Maßnahmen, die als Festsetzung in den Bebauungsplan einbezogen werden können, kompensiert werden. Auch wenn in einem MI das Gebot der Rücksichtnahme gilt, kommt es bei einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zuweilen zu Konflikten. Grundsätzlich ist jedoch nicht nur der Gewerbebetrieb, der Immissionen verursacht, zur Rücksichtnahme verpflichtet, sondern auch derjenige, der z. B. ein Wohngebäude in der Nachbarschaft eines Gewerbetriebes errichtet. Um zu bestimmen, wo beim Gewerbelärm die Grenze des Zumutbaren erreicht ist, macht die Technische Anleitung (TA) Lärm Angaben dazu und sieht für die verschiedenen Gebietskategorien unterschiedliche

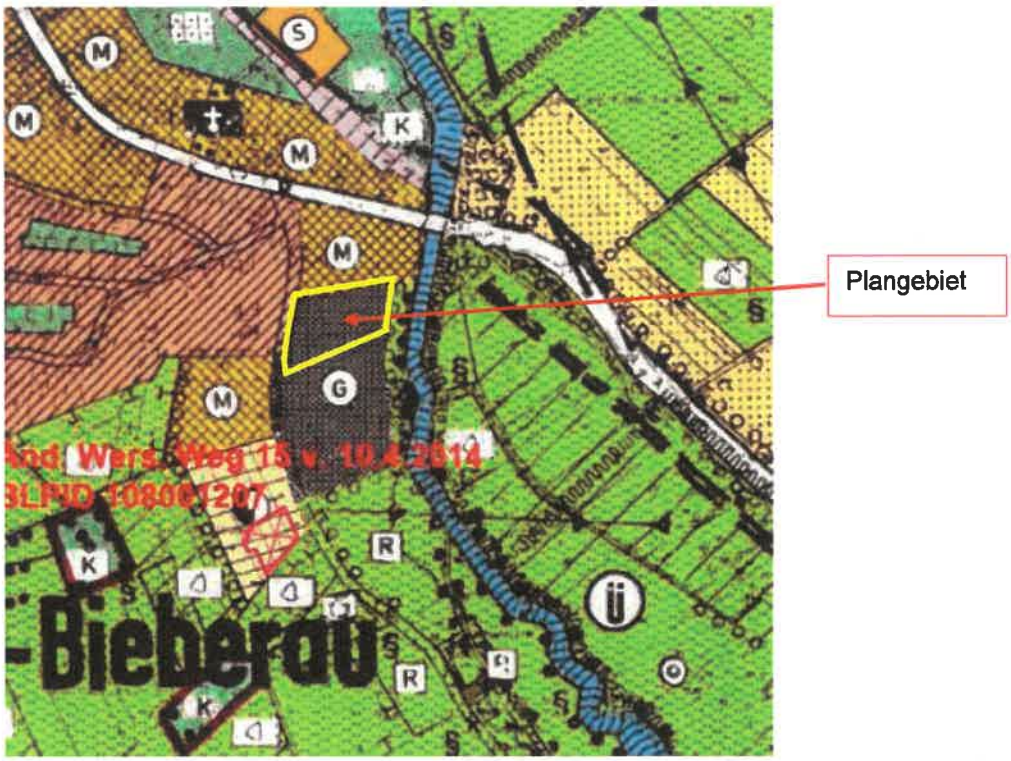
Immissionsrichtwerte vor. Grenzen Wohnbaugrundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke aneinander – wie dies in einem MI vorgesehen ist – werden im unbeplanten Innenbereich in der Regel Zwischenwerte gebildet, die sich an den Orientierungswerten für ein Mischgebiet anlehnen. Bei der Festsetzung eines MI ist dies zugrunde gelegt und das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe setzt diesen Grad der gegenseitigen Rücksichtnahme Voraus.

Mögliche Richtwertüberschreitungen durch Gewerbelärm dürfen, anders als bei Verkehrslärm, nicht mit konventionellen passiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenstern) kompensiert werden, da nach TA Lärm der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen außerhalb der schutzbedürftigen Räume liegt. Daher sind gegen Gewerbelärmeinwirkungen ausschließlich solche baulichen Maßnahmen geeignet, die entweder das Einhalten der Immissionsrichtwerte gewährleisten oder das Entstehen maßgeblicher Immissionsorte nach der Messvorschrift der TA-Lärm verhindern. Das Entstehen maßgeblicher Immissionsorte verhindern z. B. bauliche Maßnahmen wie die Gebäudeorientierung oder zusätzliche bauliche Maßnahmen in der Fassade.

Orientierungswertüberschreitungen durch Verkehrslärm können mit den o. g. Maßnahmen sowie mit konventionellen passiven Schallschutzeinrichtungen kompensiert werden (z. B. Schallschutzfenster oder schalldämmende Lüftungseinrichtungen).

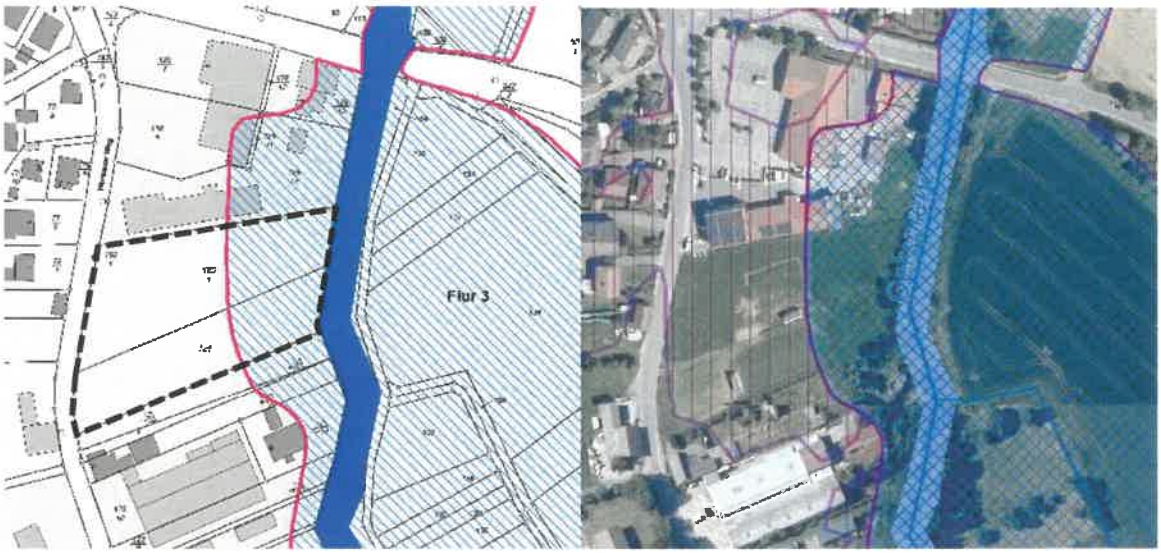
Im städtebaulichen Kontext mit der vorhandenen Ortsbebauung sind die Grundstücke des geplanten Geltungsbereiches derzeit als Baulücke zu betrachten, woraus letztlich auch die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB abgeleitet werden können. Mit dem geplanten Vorhaben soll im Zuge der Nachverdichtung eine vorhabenbezogene Bebaubarkeit der Grundstücke bauleitplanerisch vorbereitet werden. Bauleitplanerische Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind somit auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Groß-Bieberau stellt für die Grundstücke im Planbereich „gewerbliche Bauflächen" dar. Somit stimmt die geltende Art der baulichen Nutzung im FNP nicht mit der geplanten auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überein. Grundsätzlich hat der Gesetzgeber jedoch die Möglichkeit eröffnet, bei Verfahren nach §13a BauGB die Darstellungen des FNP auf dem Wege der Berichtigung zu gegebener Zeit anzupassen; ein gesondertes Teiländerungsverfahren hierzu wäre demnach zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich als Voraussetzung für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dennoch soll die Darstellung, auch wenn es nach den Maßgaben des BauGB momentan nicht zwingend gefordert wird, an die aktuelle Planungsabsicht angepasst werden und die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Zuge der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes in eine gemischte Baufläche im Sinne der geplanten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verändert werden. Das Bauleitplanverfahren zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zum Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.



Auszug aus dem Planteil zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Bieberau, Quelle: BürgerGIS Landkreis Darmstadt-Dieburg, https://gmsc.ladadi.de/buergerportal/

Aus den Darstellungen des FNP ist nicht zu erkennen, dass das Überschwemmungsgebiet der Gersprenz durch das Planvorhaben betroffen ist. Jedoch teilte das Regierungspräsidium im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage mit, welche die Stadt Groß-Bieberau im August 2021 beim Regierungspräsidium Darmstadt (RP) gestellt hat, dass Teilbereiche der Flurstücke Nr. 124 und Nr. 125/1 im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) liegen und zudem beide Grundstücke im HQ-100–Überflutungsbereich der Hochwassergefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplans der Gersprenz verzeichnet sind und folglich der gesamte Bereich des Bebauungsplans im (faktischen) Überschwemmungsgebiet im Innenbereich der Ortslage liegt. Nach § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) seien Rückhalteflächen in ihrer Funktion zu erhalten. Die Wirksamkeit eines Bebauungsplanes könne alsdann nur herbeigeführt werden, wenn eine Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde zur geplanten Bebauung mit einhergehendem Retentionsraumverlust vorläge.



Gebiete naturbedingter Risiken Hessen
Abflussgebiete_HQ100_nach_HWG

Ueberschwemmungsgebiete_HQ100_nach_HWG
STATUS
Arbeitskarte
festgesetzt

Überschwemmungsgebiete HQ100 nach HWG
ÜG festgesetzt (nachrichtlich)
Abflussgebiet

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (nachrichtlich)
Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Vorhabengrundstücke

Auszug aus dem Planteil zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Bieberau,
Quelle: Hochwasserrisikomanagementpläne HWRM-Viewer, HLNUG, https://www.hwrm.hessen.de/
Geoportal Hessen, https://www.geoportal.hessen.de/

Wie in einer ersten gutachterlichen Betrachtung, die vom Vorhabenträger veranlasst wurde, ermittelt werden konnte, liegt der Bereich der geplanten Bebauung innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes und es kommt aufgrund der Bebauung zu einem Verlust an Retentionsraum von rund 1.500 m³. Als Ersatzmaßnahme, um den durch die geplante Bebauung einhergehenden Verlust an Retentionsraum an anderer Stelle neu zu schaffen, wurde vom Fachbüro eine Geländevertiefung zwischen geplanter Bebauung und Gersprenz vorgeschlagen. Durch Geländeprofilierung könne so das verlorene Retentionsraumvolumen wie vor der Baumaßnahme wiederhergestellt werden.

Zum Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst ist festzustellen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen kann. Der Gesetzgeber verfolgt damit das Ziel, der anhaltenden Flächeninanspruchnahme für zusätzliches Bauland im Außenbereich wirksam entgegen zu treten und das erforderliche Baugeschehen soweit wie möglich auf den Innenbereich der Städte und Gemeinden zu konzentrieren. Gleichermaßen werden hierdurch bestehende Leerstände und städtebauliche Brachflächen einer Um- bzw. Neunutzung zugeführt. Unter- oder nicht genutzte Grundstücke stellen in diesem Sinne wertvolle

Potentialflächen für die innerstädtische Nachverdichtung dar, indem durch Neubauten sinnvolle Nutzungen generiert werden können ohne zusätzlich wertvolles Ackerland hierfür zu beanspruchen.

Durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In diesem Sinne sind folgende Verfahrensinhalte möglich:

- von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der Zusammenfassenden Erklärung kann abgesehen werden;
- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3,4 Abs. 1 kann abgesehen werden, es genügt die Durchführung einer so genannten „einstufigen" Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes;
- die Aufstellung des Bebauungsplanes kann ohne Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

Hiervon soll Gebrauch gemacht werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Stadt Groß-Bieberau durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Umsetzung – mit Ausnahme der in allen anderen Fällen üblicherweise auch anfallenden Verwaltungskosten – sonst keinerlei haushaltswirksame Kosten entstehen. Das Bauleitplanverfahren als auch die Umsetzung und Planverwirklichung werden vom Vorhabenträger geleistet. Die Stadt Groß-Bieberau wird in diesem Sinne gemäß § 12 BauGB mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen, der sodann auch Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Beschluss:

Der Ausschuss Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

zu a) Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB wird hiermit beschlossen, ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Seniorenzentrum am Wersauer Weg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluss). Es wird ferner beschlossen, das weitere Planverfahren auf dieser planerischen Grundlage fortzuführen; als planerische Grundlage gilt die vorgelegte Vorentwurfsplanung der InfraPro GmbH Lautertal mit Planstand 08.06.2022.

Alsdann wird beschlossen, das Aufstellungsverfahren nach den Maßgaben des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung" durchzuführen, da die Anwendungsvoraussetzungen hierfür gegeben sind. Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird somit beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen; eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist jedoch im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) nach dem erfolgten Aufstellungsbeschluss durchzuführen, um frühzeitig Äußerungen zu den betroffenen Belangen als Abwägungsgrundlage ermitteln zu können. Es wird zudem beschlossen, gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach §

2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abzusehen.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrifft die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 3, Flurstück Nr. 124, 125/1 und 183/1 teilweise (öffentliche Verkehrsflächen „Wersauer Weg"). Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum am Wersauer Weg" ist in nachstehender Abbildung gekennzeichnet.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

zu b) Im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gleichzeitig auch die Aufstellung der teilbereichsbezogenen Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Groß-Bieberau, Flur 3, Flurstück Nr. 124, 125/1 im Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Das Änderungsverfahren ist nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren sind von Antragstellerseite zu tragen.

c) - aus der heutigen KULBV-Sitzung und der Magistratssitzung-

Im Bebauungsplan soll die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik), Dachbegrünung und die maximale Zahl der Wohneinheiten festgelegt werden. Zudem soll mit dem Antragsteller ein Vertrag geschlossen werden, in dem unter anderem:

- Schallschutzmaßnahmen
- Die Herstellung eines Gehweges entlang des Seniorenzentrums
- Folgekosten (Bsp. Kita-Plätze) wegen Neubau von Eigentumswohnungen
- Ampelanlage für Fußgänger und für die Bewohner des Seniorenzentrums

geregelt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7 zu a) zu b) und zu c)
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 03	Sozialer Wohnungsbau / Bezahlbarer Wohnraum für Groß-Bieberau Synopse zu den Vorschlägen der Fraktionen Vorlagen von der Verwaltung Erläuterung von der Verwaltung

Sachvortrag:

Der Ausschuss Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr verständigte sich in seiner Sitzung am 02.06.2022 darauf, dass die Verwaltung zur nächsten KULBV-Sitzung eine Synopse vorlegt, worin einerseits die Gemeinsamkeiten der Fraktionsvorschläge und andererseits die Unterschiede der Fraktionsvorschläge gegenübergestellt werden.
Die Synopse wurde vorab per E-Mail, am 07.07.2022, den Mitgliedern der Stadtverordneten-versammlung und des Magistrats zugesendet.

Verwaltungsangestellter Andreas Böhm erläutert zur Synopse.

In der anschließenden Diskussion verständigt sich der Ausschuss auf nachfolgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Ausschuss KULBV beauftragt die Verwaltung, die Kosten und den möglichen Zeithorizont für die Ausarbeitung für einen individuellen Sanierungsfahrplan nach KfW-Standard (iSFP) zu ermitteln. Der Ausschuss KULBV beauftragt die Verwaltung ferner die Kosten für ein externes Planungsbüro zu ermitteln. Das Planungsbüro soll eine Gegenüberstellung Sanierung vs. Neubau erstellen. Die Ergebnisse beider Beauftragungen sollen dem Ausschuss KULBV möglichst zur Sitzung am 06.09.2022 vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 04	Berichte und Mitteilungen

Sachvortrag:

Feldweg „Am Klinger Pfad“
Der Feldweg hat eine neue Asphaltoberfläche erhalten.
Bankettarbeiten stehen noch aus. Sie werden im Laufe dieser Woche durchgeführt.

KULBV-Sitzung 16.11.2021 TOP 4.2
Verkehrsberuhigung: Stichweg von -Am Haslochberg- zur -Jahnstraße-
Nach Genehmigung des Haushalts wurde die Aufbringung der „Köllner Teller“ diese Woche durch den städtischen Bau- und Betriebshof umgesetzt.

TOP 05	Verschiedenes

Die nächste KULBV-Sitzung findet am 06.09.2022 / 19:00 Uhr statt.

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:42 Uhr

Für die Richtigkeit:

R. Schneider

Ralf Schneider
KULBV-Vorsitzender

Jürgen Loos
Schriftführung