

Niederschrift

über die 15. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am

Montag, 05. November 2007, um 20.00 Uhr

im Sitzungssaal „Alte Schule“, Marktstr. 39, 64401 Groß-Bieberau

Die Sitzung ist einberufen mit folgender

Tagesordnung:

1. Mitteilungen und Berichte
2. Waldwirtschaftsplan 2008
3. Bebauungsplan "Presseläcker, 2. Änderung und Ergänzung"
 - a) Behandlung der Anregungen aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit
 - b) Satzungsbeschluss
4. Bebauungsplan "2. Änderung des B-Planes Schaubacher Berg" und Berichtigung des Flächennutzungsplanes
 - a) Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage
 - b) Satzungsbeschluss
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wersauer Weg 2-6"
 - a) Prüfung der Anregungen aus der Beteiligung Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
 - b) Satzungsbeschluss
6. Grunderwerb und Bauleitplanung „Ehemalige Brauerei“
7. Städtebaulicher Vertrag „Am Mühlberg
8. Beratung und Beschlussfassung 1. Nachtragshaushalt und 1. Nachtragshaushaltssatzung 2007
9. Vorlage Entwurf Haushaltsplan und Haushaltssatzung für das Jahr 2008
10. Antrag der FDP-Fraktion
Parksituation in Groß-Bieberau
11. Antrag der FWG-Fraktion
Änderung § 9 Abs. 3 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung
12. Anfrage der FWG-Fraktion
Bürgerversammlung gem. § 8a HGO

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom
05.11.2007

Anwesend:

von der Stadtverordnetenversammlung:

die Stadtverordneten:

1. Albrecht, Rainer
2. Bernius, Jörg
3. Blüm, Oliver
4. Brötz, Wilhelm
5. Engelhardt, Martin
6. Fischer, Ingeborg
7. Fritsch, Dr. Eva
8. Führer, Bernd
9. Gantzert, Erich
10. Gaydoul, Ekkehard
11. Gulatz, Helmut
12. Hartmann, Uwe
13. Horneff, Margrit
14. Keil, Heike
15. Krell, Georg
16. Merz, Anna
17. Puhl, Roland
18. Vöhl, Erich
19. Volz, Hartmut
20. Weber, Georg
21. Weber, Iris
22. Wolf, Willi

vom Magistrat:

1. Seubert, Werner
(Bürgermeister)

die Stadträte:

2. Buchwald, Edgar (1. Stadtrat)
3. Busch, Jan
4. Goldbach, Axel
5. Segebart, Peter
6. Tkalec, Brigitte

Entschuldigt waren:

von den Stadtverordneten
Glott, Erich

vom Magistrat

Erbach, Gabriele

Die Sitzung wurde ordnungsgemäß mit Ladung vom 23.10.2007 einberufen.

Von der Verwaltung:

Reim, Elenor
Arras, Bettina
Loos, Jürgen

Der Protokollführer:

Stetter, Waldemar

Beginn der Sitzung: 20.02 Uhr

In der öffentl. Sitzung waren 22 Zuhörer anwesend.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

TOP	Text der Beschlüsse	dafür	dagegen	Enthaltungen
	Stellv. Stadtverordnetenvorsteher Bernd Führer eröffnet die 15. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlußfähigkeit fest.			
1	<p>Mitteilungen und Berichte</p> <p>Bürgermeister W. Seubert berichtet über die Stellungnahme der Kommunalaufsicht bezgl. der Fristversäumnis eines FDP-Antrages. Aus rechtlicher Sicht hat der Stadtverordnetenvorsteher korrekt gehandelt. Bürgermeister W. Seubert hat jedoch, um künftig Klarheit zu schaffen, der Poststelle im Rathaus die Anweisung gegeben, beim Posteingang der ersten Briefkastenleerung morgens, den Eingangsstempel vom Vortag zu verwenden.</p>			
2	<p>Waldwirtschaftsplan 2008</p> <p>Stellv. Stadtverordnetenvorsteher Bernd Führer begrüßt Herrn Seitel, den Leiter des Forstamtes Dieburg und unseren Revierförster Coumont. Herr Coumont gibt Erläuterungen zum Waldwirtschaftsplan 2008 und Herr Seitel einige allg. forstwirtschaftliche Informationen.</p> <p><u>Beschlußvorschlag:</u> Die STVV stimmt dem Entwurf des Waldwirtschaftsplanes 2008 in der vorgelegten Form zu.</p> <p>Dem Beschlussvorschlag wird mit zugestimmt.</p>	22	--	--
3	<p>Bebauungsplan "Presseläcker, 2. Änderung und Ergänzung"</p> <p>a) Behandlung der Anregungen aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit</p> <p>b) Satzungsbeschluss</p> <p>Stv. Wilhelm Brötz und Stv. Jörg Bernius verlassen aus Widerstreit der Interessen den Sitzungssaal.</p> <p>Stv. Georg Weber berichtet über die Beratungen im Haupt- und Finanzausschuss zu den Tagesordnungspunkten 3, 4 und 5.</p> <p>Schreiben der Eheleute Peter und Brunhilde Hahn Hauptstraße 23, Groß-Bieberau vom 30.07.2007</p> <p>Die Eheleute Hahn wenden sich gegen die im Bereich des Anwesens Eckstraße 18 festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4. Da dieser Berechnungsmodus als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des anteilig umzulegenden Erschließungsbeitrages diene, sei man mit dem Berechnungsmodus der GFZ nicht einverstanden. Die Überprüfung durch einen Bauingenieur, der mit den gesetzlichen Bestimmungen vertraut sei, habe speziell für ihr Anwesen eine Berechnung vorgenommen und sei zu dem</p>			

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

<p>Ergebnis gekommen, dass die GFZ lediglich 0,21 betrage.</p> <p><u>Beschlußvorschlag:</u> Die Auffassung der Eheleute Peter und Brunhilde Hahn, wonach die ermittelte Geschossflächenzahl von 0,4 für das Anwesen Eckstraße 18 unrichtig sei, wird nicht geteilt. So wird nämlich in einem durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg genehmigten Bauantrag für einen Dachgeschossausbau dieses Gebäudes die Zahl der Vollgeschosse mit drei und die Geschossflächenzahl mit 0,38 angegeben. Vor diesem Hintergrund wird deshalb kein Erfordernis gesehen, die Planung zu ändern</p> <p>Dem Beschlussvorschlag wird mit zugestimmt.</p> <p>Nachdem über die Anregungen aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit beschlossen worden ist und sich hieraus keine Planänderungen ergeben, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.</p> <p><u>Beschlußvorschlag:</u> Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) den Bebauungsplan „Presseläcker, 2. Änderung und Ergänzung“ als Satzung. Zugrunde gelegt werden der Entwurf in der Fassung vom Juni 2007 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen.</p> <p>Im Geltungsbereich liegen (alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Rodau):</p> <ul style="list-style-type: none"> – das Grundstück Flur 1 Nr. 84/1, das, zwischen dem Bierbach und den Anwesen Eckstraße Nr. 12 bis 18 gelegen, unmittelbar an den Jochertweg angrenzt, – das Grundstück Flur 1 Nr. 92/1 sowie, in einer Tiefe von 34 m die südlichen Teilflächen des Grundstücks Flur 1 Nr. 88/3, die beide nördlich des Jochertweges bzw. westlich der Anwesen Eckstraße Nr. 21/23 bzw. 25/27 liegen, – die Grundstücke Flur 5 Nr. 2/1 bis 2/7, die unmittelbar südlich an den Jochertweg angrenzen, – die Grundstücke Flur 5 Nr. 5/1, 5/4 bis 5/10 sowie 5/12, 5/13 bis 5/15, die, südlich des Jochertweges, zwischen dem Kreuzungsbereich Eckstraße/Jochertweg und dem Bierbach liegen, – die Grundstücke Flur 5 Nr. 6/1, 7/1 und 10/2 bis 10/9 sowie das Wegegrundstück Flur 5 Nr. 9/9, die zwischen dem Bierbach im Westen und der L 3106 im Osten bzw. südlich des Jochertweges liegen, – die Abschnitte des Jochertweges, die zwischen den o. g. Grundstücken liegen, – die Straßenabschnitte der L 3106, die in einer Länge von 100 m an das o. g. 	20	--	--
--	----	----	----

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

	<p>Wegegrundstück Flur 5 Nr. 9/9 bzw. an das Anwesen Jochertweg Nr. 1 angrenzen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Anwesen Jochertweg Nr. 1 und Nr. 8 sowie das Grundstück Flur 1 Nr. 74/2, das zwischen den beiden o. g. Grundstücken liegt, - die Anwesen Eckstraße 7A, 18, 19 und 27, - in einer Breite von 4 m die westlichen und in einer Breite von 5 m die nördlichen Teilflächen des Grundstücks Flur 1 Nr. 69/6, die unmittelbar nördlich der Anwesen Hauptstraße 2 und 4 liegen, - die Teilabschnitte des Bierbachs, die unmittelbar östlich des o. g. Grundstücks Flur 1 Nr. 84/1 bzw. - zwischen den o. g. Grundstücken Flur 5 Nr.5/10 und 6/1 verlaufen, - in einer Breite von 5 m die westlichen Teilflächen der Grundstücke Flur 1 Nr. 69/5 und 69/6, die unmittelbar östlich an den Bierbach angrenzen. <p>Dem Beschlussvorschlag wird mit zugestimmt.</p> <p>Stv. Wilhelm Brötz und Stv. Jörg Bernius nehmen wieder an der Sitzung teil.</p>	20	--	--
4	<p>Bebauungsplan "2. Änderung des B-Planes Schaubacher Berg" und Berichtigung des Flächennutzungsplanes</p> <p>a) Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage</p> <p>b) Satzungsbeschluss</p> <p>Stv. Georg Weber berichtet erneut über die Beratungen im Haupt- und Finanzausschuss zu den Tagesordnungspunkten 4 und 5.</p> <p>1 Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Bund für Umwelt und Naturschutz in Hessen e.V., Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen e.V., Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Naturschutzbund Deutschland LV Hessen e.V., Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen e.V., Schreiben vom 14.09.2007</p> <p>1.1 Die Teilumwidmung in ein Sondergebiet wird begrüßt, da dadurch zumindest einstweilen die Ausweisung weiterer Bauflächen im Außenbereich vermieden werden kann und so ein Beitrag zum Umweltschutz und zur Erhaltung des Landschaftsbildes geleistet wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>1.2 Die Versickerung und Verwendung des Oberflächenwassers, wie in Kap. 5.1 „Erschließung, Entsorgung“ der Begründung dargelegt, soll verbindlich festgesetzt werden, zumal das Plangebiet in der Zone IIIB eines Wasserschutzgebietes liegt.</p> <p>Abwägung: Grundsätzlich ist anzustreben, dass in Wasserschutzgebieten möglichst wenig Boden versiegelt wird bzw. dass unbedenkliches Oberflächenwasser versickert wird. Zwar</p>			

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

haben die derzeitigen Nutzungen ein wenn dann nur geringes Gefährdungspotential für das Grundwasser, es muss jedoch für die Zukunft auch mit einem Nutzungs- oder Eigentümerwechsel gerechnet werden, bei dem das Gefährdungsrisiko wesentlich höher sein kann. Das zwingende Festsetzen der Versickerung von Oberflächenwasser erscheint daher nicht unproblematisch. Der vorhandene Lössboden hat zwar ein gutes Filtervermögen, jedoch eignet er sich wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit schlecht für eine Versickerung. Es ist daher mit einem erhöhten Aufwand für eine Versickerung zu rechnen. Für jede größere Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) eine Erlaubnis einzuholen. Wird diese Erlaubnis verweigert, wäre bei der Festsetzung einer Versickerung ein Vorhaben unzulässig. Eine Möglichkeit wäre die Festsetzung so zu fassen, dass von der Pflicht zur Versickerung im Ausnahmefall befreit werden kann, wenn entweder die Erlaubnis zur Versickerung von der UWB nicht erteilt werden kann oder eine Versickerung wirtschaftlich unzumutbar wäre. Da bislang jedoch im Gewerbegebiet Am Schaubacher Berg nirgends eine Versickerung vorgeschrieben ist und es sich hier nur um einen sehr kleinen Teil des Gebiets handelt, hätte eine Festsetzung nur einen relativ geringen Effekt und würde zu einer Ungleichbehandlung der Gewerbetreibenden führen. Eine Ausdehnung auf das gesamte Gewerbegebiet kann mit diesem Bebauungsplan nicht erfolgen.

Beschlußvorschlag:

Es bleibt bei einer Empfehlung der Verwendung oder Versickerung von Oberflächenwasser im Bebauungsplan. Eine Festsetzung erfolgt nicht.

1.3 Die Vorschläge zu Begrünung, wie in Teil B Kap. 4 „Massnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ der Begründung dargelegt, sollen ebenfalls verbindlich festgesetzt werden, da sie dem Bauträger zumutbar sind und sehr positiv auf das Kleinklima wirken.

Abwägung:

Die positiven Auswirkungen einer Begrünung wurden in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt. Der vorliegende Plan betrifft nur einen kleinen Ausschnitt des gesamten Gewerbegebietes Am Schaubacher Berg. Eine Festsetzung wäre ein singuläre Maßnahme, die nur wenige einzelne Gewerbetreibende betrifft. Im Sinne einer Gleichbehandlung und einheitlichen Gesamtentwicklung wären Festsetzungen für das gesamte Gebiet notwendig. Diese können jedoch nicht im Rahmen dieses Verfahrens getroffen werden. Die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen ist bereits über die Stellplatz- und Ablösesatzung für das gesamte Stadtgebiet geregelt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung erfolgt nicht.

1.4 Es sollte wegen der erwarteten Klimaerwärmung auf die Möglichkeit zur Erzeugung von Solarenergie hingewiesen werden. Entsprechende Festsetzungen wären wünschenswert.

Abwägung:

Die Nutzung von Solarenergie auf Dächern dürfte weithin bekannt sein. In der

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

Tat ist insbesondere durch die derzeitige Förderung der Einspeisung von Solarstrom die Installation von Photovoltaikpaneelen eine wirtschaftlich sinnvolle Maßnahme. In Gewerbegebieten ist eine Störung des Ortsbildes durch solche Installationen zudem gering oder sie entfällt. Die oftmals großen Dachflächen in Gewerbegebieten erlauben größere und damit effizientere Anlagen, sofern die statischen Voraussetzungen dies erlauben. Allerdings wird die Möglichkeit der Dachbegrünung eingeschränkt. Wie bereits oben dargelegt, handelt es sich jedoch nur um einen kleinen Ausschnitt des gesamten Gewerbegebietes.

Beschlußvorschlag:

Der Hinweis auf die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern wird in die Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

2 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 06.09.2007

2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets nur bei einer koordinierten Erschließung möglich ist. Dazu werden verschiedene Vorraussetzungen genannt.

Abwägung:

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein Neubaugebiet, sondern um ein bestehendes Baugebiet. Der/die Eigentümer der Grundstücke wurden durch die Bauverwaltung über den Inhalt des Schreibens informiert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.2 Es wird darum gebeten, den folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlußvorschlag:

Der Hinweis wird in die Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

3 Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Schreiben vom 10.09.2007 und 17.09.2007

3.1 Brand- und Katastrophenschutz 10.09.2007

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

Die im Bebauungsplan (Entwurf) aufgeführten Angaben zur Löschwasserversorgung entsprechen den derzeitigen Forderungen. Die Angaben sollen unverändert als Vorgaben im Bebauungsplan verbleiben.

Abwägung:

Eine Änderung der Angaben zur Löschwasserversorgung ist nicht vorgesehen. Die Hinweise hierzu im Bebauungsplan bleiben unverändert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Untere Wasserbehörde 17.09.2007

3.2.1 Bedenken werden nicht geäußert. Auf eine Stellungnahme vom 14.06.06 wird verwiesen.

Abwägung:

Laut telefonischer Auskunft vom 21.09.07 erfolgte der Verweis wegen einer Verwechslung des Plangebiets seitens der UWB. Zudem enthalte die Stellungnahme vom 14.06.06 keine in diesem Fall abzuwägenden Inhalte.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.2.2 Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in eine Versickerungsanlage oder von schädlich verunreinigtem Wasser in ein Oberflächengewässer bei der Untere Wasserbehörde eine Erlaubnis zu beantragen ist. Es wird eine Abklärung mit der Unteren Wasserbehörde im Vorfeld empfohlen, ob eine Versickerung überhaupt in Frage kommt.

Beschlußvorschlag:

Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht für eine Versickerung wird bei den Hinweisen im Bebauungsplan aufgenommen.

4 Stadt Ober-Ramstadt, Schreiben vom 08.08.07

Gegen die Ausweisung des sonstigen Sondergebiets Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn innenstadtrelevante Sortimente, die die Stadt Ober-Ramstadt tangieren, ausgeschlossen werden. Dazu wird angeregt, die Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ durch „Lebensmittelnahversorger“ zu ersetzen, um künftige negative Fernwirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf den zentralen innerstädtischen Versorgungsbereich der Stadt Ober-Ramstadt auszuschließen. Es wird mit Verweis auf die Ziele der Raumordnung (Regionalplan 2000 und Regionalplanentwurf 2007) gefordert, bei einer Ausweisung als „Verbrauchermarkt“ und bei künftigen Änderungen des Sondergebiets innenstadtrelevante Sortimente der Stadt Ober-Ramstadt auszuschließen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

<p>Abwägung: In der Stellungnahme kommt die Sorge über die derzeitige und die weitere Entwicklung der Innenstädte und Zentren zum Ausdruck, die zunehmende Leerstände von Läden zu verzeichnen haben. Die Stadt Groß-Bieberau beabsichtigt mit dieser Maßnahme die Erweiterung eines bestehenden Verbraucher-Marktes für Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs wegen geänderter betrieblicher Anforderungen (Pfandflaschenverordnung, u.a., s. Begründung S. 4f) zu ermöglichen. Da Lebensmittel zu einem innenstadtrelevanten Sortiment zu rechnen sind, würde ein Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente den jetzigen Marktbetrieb ausschließen. Da dies nicht erwünscht ist, muss eine solche Festsetzung ausscheiden.</p> <p>Um unerwünschte Nutzungsänderungen zu vermeiden und negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auszuschließen, wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt die Art des Verbrauchermarktes in den textlichen Festsetzungen (s. Festsetzungen zu „Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Verbraucher-Markt“ (§ 11 BauNVO)“) eingeschränkt. Dadurch ist nicht irgendein beliebiger Verbrauchermarkt möglich, sondern nur ein Markt für den Verkauf von Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs, dazu gehören Zeitschriften, Drogerieartikel und Tabakwaren, zugelassen. Dies entspricht dem derzeit üblichen Sortiment eines Supermarktes. Diese Festsetzung ist daher der angeregten Festsetzung als „Lebensmittelnahversorger“ weitgehend gleichzusetzen. Als weitere Maßnahmen wurden sowohl die Verkaufsfläche als auch die Geschossfläche auf das notwendige Maß begrenzt. Da der Markt bereits besteht und durch die geplante Festsetzung nur geringfügig erweitert werden kann, sind negative raumordnerische Auswirkungen, die die Nachbarkommunen betreffen, nicht zu erwarten.</p> <p>Die Stadt Groß-Bieberau beabsichtigt auch zukünftig keine Änderungen des Sondergebiets, die negative Auswirkungen auf Nachbarko</p> <p>Beschlußvorschlag: Der Bebauungsplan kann unverändert bleiben, da die Festsetzungen in der vorliegenden Fassung ausreichend sind.</p> <p>Den vorgenannten Beschlussvorschlägen wird a block mit zugestimmt.</p> <p>Berichtigung des Flächennutzungsplanes „Schaubacher Berg“</p> <p>Beschlußvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schaubacher Berg, 2. Änderung“ gem. § 13a Absatz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB, zuletzt geändert am 21.12.2006) erforderliche 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes „Schaubacher Berg“.</p>	21	--	01
--	----	----	----

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

	<p>Das Plangebiet der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes liegt im Gewerbegebiet Schaubacher Berg im Norden von Groß-Bieberau westlich der B 38 und umfasst den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Schaubacher Berg, 2. Änderung“, der als Sondergebiet dargestellt ist.</p> <p>Dem Beschlussvorschlag wird mit 21 -- 01 zugestimmt.</p> <p>Bebauungsplan „Schaubacher Berg, 2. Änderung“ hier: Satzungsbeschluss</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert am 21.12.2006, den Bebauungsplan „Schaubacher Berg, 2. Änderung“ als Satzung.</p> <p>Grundlage des Beschlusses sind der Entwurf des Bebauungsplans „Schaubacher Berg, 2. Änderung“ und der Begründung (Stand 16.07.2007) in der Fassung der öffentlichen Auslegung ab dem 13.08.2007 für die Dauer eines Monats sowie die Beschlüsse über die eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt im Gewerbegebiet Schaubacher Berg im Norden von Groß-Bieberau westlich der B 38.</p> <p>Dem Beschlussvorschlag wird mit 21 01 -- zugestimmt.</p>			
5	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Wersauer Weg 2-6“</p> <p>a) Prüfung der Anregungen aus der Beteiligung Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit</p> <p>b) Satzungsbeschluss</p> <p>1. <u>Amt für Straßen und Verkehrswesen Darmstadt vom 08.01.2007</u> Es bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan</p> <p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen</p> <p><u>Wasserverband Gersprenzgebiet vom 11.01.2007</u> Es bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan</p> <p>Es wird darauf hingewiesen dass sich die Baumaßnahmen außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt. Es wird jedoch auf die Gefahr einer Überschwemmung bei großen Hochwasserspiegellagen hingewiesen.</p> <p><u>Abwägung:</u> Die Hinweise des Wasserverband Gersprenzgebiet mit Schreiben vom 11.01.2007, sind für dieses Bebauungsplanverfahren nicht relevant, sondern im</p>			

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

Bauantrags-, und Bauausführungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen und werden daher nur zur Kenntnis genommen.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen

3. Abwasserverband Vorderer Odenwald, Schreiben vom 24.01.2007

Es bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan.

Die Flurstücke 128/4, 128/3 und 128/5 sind bereits in der vorliegenden SMUSI-Berechnung enthalten.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

4. HEAG Süd Hessische Energie AG, Schreiben vom 01.02.2007

Es bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die Stromversorgung ist durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer geplant.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

5. IHK Darmstadt, Schreiben vom 10.01.2007

Es werden keine Bedenken noch Anregungen zum vorliegenden VBB-Plan geäußert.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

6. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Schreiben vom 13.07.2006

6.1.1 Untere Wasserbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauleitplan Teile des Überschwemmungsgebietes überplant, und daher der ausdrücklichen Zustimmung durch das Regierungspräsidium bedarf.

Abwägung:

Das Regierungspräsidium stimmt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Schreiben vom 09.03.2007 als TÖB zu.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

6.1.2 Untere Wasserbehörde

Es wird darauf hingewiesen dass beim Abriss des Autohauses Schwermetall- und Mineralölverunreinigungen im Boden in geringem Ausmaß festgestellt wurden. Ein Untersuchungsbericht ist dem Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen.

Abwägung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

Das Regierungspräsidium nimmt mit Schreiben vom 06.03.2007 folgendermaßen Stellung:

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens, hinsichtlich des geplanten Abrisses einer Werkstatt und somit ein eventueller Anfall von belastetem Bodenaushub, ist eine abfalltechnische Stellungnahme nicht erforderlich.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

6.2 Brand- und Katastrophenschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan.

Es wird auf die erforderlichen Löschwassermengen und zulässige Achslasten hingewiesen.

Abwägung:

Der Hinweis wird von geltendem Baurecht abgeleitet.

Beschlußvorschlag:

Die Hinweise des Brand und Katastrophenschutzes mit Schreiben vom 06.02.2007, sind für dieses Bebauungsplanverfahren nicht relevant, sondern im Bauantrags-, und Bauausführungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen und werden daher nur zur Kenntnis genommen.

6.3 Untere Denkmalschutzbehörde

Es bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan.

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, daß Bodendenkmäler bei Erdarbeiten entdeckt werden könnten.

Abwägung:

Der Hinweis leitet sich von § 20 HDSchG ab. Die Vorhabenträger sind durch Schreiben vom 13.07.2006 informiert.

Beschlußvorschlag:

Die Hinweise der Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 13. Juli 2006, sind für dieses Bebauungsplanverfahren nicht relevant, sondern im Bauantrags- und Bauausführungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen und werden daher nur zur Kenntnis genommen.

6.4.1 Untere Naturschutzbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung der Lücke im Ufergehölzsaum in der Karte fehlt

Abwägung:

Im vorliegenden Planentwurf wurde die Darstellung eingefügt. Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wersauer Weg 2-6.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

<p><u>Empfehlung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind wie beschrieben im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wersauer Weg 2-6 aufzunehmen.</p> <p><u>6.4.2 Untere Naturschutzbehörde</u> Es wird auf die Begrifflichkeit der intensiv genutzten Frischwiese hingewiesen.</p> <p><u>Abwägung:</u> Im vorliegenden Planentwurf wurde der Begriff intensiv genutzte Feuchtwiese in allen Plänen und textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wersauer Weg 2-6.</p> <p><u>Beschlußvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind wie beschrieben im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wersauer Weg 2-6 aufzunehmen.</p> <p><u>7 Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 14.02.2007</u></p> <p><u>7.1.1 Regierungspräsidium Darmstadt</u> Die im Schreiben vom 21.07.2006 geäußerten Bedenken bezüglich der Bebauung im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches (Wohnhaus, Lackierbetrieb) werden aus Regionalplanerischer Sicht nicht mehr erhoben.</p> <p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>7.1.2 Regierungspräsidium Darmstadt</u> Die im Schreiben vom 21.07.2006 geäußerten Bedenken bezüglich der Größe des geplanten Einkaufsmarktes werden nicht mehr aufrechterhalten. Es wird angeregt das Sortiment verbindlich festzulegen.</p> <p><u>Abwägung</u> Auf eine verbindliche Festlegung des Sortimentes wird aufgrund der Sortimentausrichtung des Vorhabenträgers verzichtet.</p> <p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Stv. Margrit Horneff stellt hierzu folgenden Änderungsantrag: Die Stadtverordnetenversammlung beschließt das Sortiment schwerpunktmäßig auf Lebensmittel festzulegen.</p> <p>Dieser Antrag wird mit abgelehnt.</p> <p><u>7.1.3 Regierungspräsidium Darmstadt</u> Die in der Planzeichnung genannten Baugrenzen sollten entsprechend der in der Planzeichenverordnung vorgesehenen Signatur ausgeführt werden.</p>			
---	--	--	--

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

Abwägung

Im vorliegenden Planentwurf wurde die Darstellung entsprechend der Planzeichenverordnung geändert.

Empfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Darstellung der Baugrenzen sind gemäß Planzeichenverordnung im Planteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes darzustellen

7.1.4 Regierungspräsidium Darmstadt

Eine Planungsrechtliche Festsetzung für das Wohnhaus und den Lackierbetrieb ist im Plan aufzunehmen.

Abwägung:

Die erwähnten Baulichkeiten östlicher Bereich Parzelle 128/4 sind in ihrem jetzigen Zustand durch die Baubehörden genehmigt.

Bescheid vom 21.05.2002 Aktenzeichen S/2 142 – 052 Befreiung von Verboten des § 70 HWG

Wohngebäude: Baugenehmigung vom 24.09.04 Aktenzeichen III/2 – 1095/03/E

Lackiererei: Baugenehmigung III/2 – 1733/93 Lagerhalle

Nutzungsänderung Aktenzeichen
III/2 – 1732/93

Beschlußvorschlag:

Die baulichen Anlagen werden Inhaltlich in Ihrer genehmigten Form in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese werden in ihrer Substanz durch die zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Geltungsbereich integriert.

7.1.5 Regierungspräsidium Darmstadt

Untersuchung der vorhandenen Flächen des Autohauses auf vorhandene Belastungen.

Abwägung:

Die Fläche des Autohauses wurden untersucht. Eine Belastung liegt nicht vor.

Die Vorhabenträger wurden über die Untersuchungsergebnisse unterrichtet.

Das Regierungspräsidium nimmt mit Schreiben vom 06.03.2007

folgendermaßen Stellung:

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens, hinsichtlich des geplanten Abrisses einer Werkstatt und somit ein eventueller Anfall von belastetem Bodenaushub, ist eine abfalltechnische Stellungnahme nicht erforderlich.

Beschlußvorschlag:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

<p><u>7.1.6 Regierungspräsidium Darmstadt</u> Es bestehen Bedenken aus Sicht des Immissionschutzes.</p> <p><u>Abwägung:</u> Aufgrund Kosten-Nutzenüberlegungen ist von einem Lärmschutzgutachten abzusehen. Die Ausrichtung des Neubaus des Autohauses mit seinen Toröffnungen in nördlicher Richtung, reduziert mögliche Beeinträchtigungen der Wohnbaubesiedlung. Mit den textlichen Festlegungen in der Begründung zum Planentwurf unter Punkt 3.4 werden die möglichen Lärmimmissionen auf die angrenzende Wohnbebauung reglementiert. Die textlichen Festsetzungen der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Bestandteil des Planentwurfes.</p> <p><u>Beschlußvorschlag:</u> Die Hinweise sind für dieses Bebauungsplanverfahren nicht relevant, sondern im Bauantrags-, und Bauausführungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen und werden daher nur zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>8 Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 06.03.2007</u> Eine abfalltechnische Stellungnahme zum beabsichtigten Abbruch einer Werkstatt ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich</p> <p><u>Empfehlung:</u> Die Hinweise des Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 06.03.2006, sind für dieses Bebauungsplanverfahren nicht relevant, sondern im Bauantrags-, und Bauausführungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen und werden daher nur zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>9 Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 09.03.2007</u> Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Wersauer Weg 2-6 kann zugelassen werden.</p> <p><u>Abwägung:</u> Aufgrund der vorgelegten Unterlagen kann dem Planentwurf zugestimmt werden. Die dem Regierungspräsidium Darmstadt vorgelegten Unterlagen, aktueller Planentwurf, sind verbindlich durch die Vorhabenträger umzusetzen.</p> <p><u>Beschlußvorschlag:</u> Die Hinweise des Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 09.03.2006, sind für dieses Bebauungsplanverfahren relevant, und im Bauantrags-, und Bauausführungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen und werden daher nur zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den vorgenannten Beschlussvorschlägen wird a block mit zugestimmt.</p>	21	01	--
---	----	----	----

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

	<p><u>Satzungsbeschluss:</u></p> <p>a) Die Stadtverordnetenversammlung nimmt Kenntnis von der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und schließt sich den Empfehlungen an.</p> <p>b) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt: Den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wersauer Weg 2-6 nebst Begründung, in der vorliegenden Fassung, der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung.</p> <p>Dem Beschlussvorschlag wird mit zugestimmt.</p>	21	01	5
6	<p>Grunderwerb und Bauleitplanung „Ehemalige Brauerei“ Bürgermeister W. Seubert erläutert den Sachverhalt.</p> <p>Stv. Helmut Gulatz berichtet über die Beratungen im Haupt- und Finanzausschuss.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat den Ankauf der Restfläche des ehemaligen Brauereigeländes über eine Rücklagenentnahme vorzufinanzieren. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 500.000 € bei der Haushaltsstelle 8810.9324</p> <p>Dem Beschlussvorschlag wird mit zugestimmt.</p>	22	--	--
7	<p>Städtebaulicher Vertrag „Am Mühlberg Stv. Hartmut Volz verlässt aus Widerstreit der Interessen den Sitzungssaal.</p> <p>Stv. Helmut Gulatz berichtet über die Beratungen im Haupt- und Finanzausschuss.</p> <p>Bürgermeister W. Seubert erläutert den Sachverhalt und stellt folgenden Änderungsantrag: Die Stadtverordnetenversammlung überweist diesen Tagesordnungspunkt erneut an den Haupt- und Finanzausschuss und den Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr, die endgültige Beschlussfassung soll in der Dezembersitzung am 10.12.2007 erfolgen.</p> <p>Stv. Martin Engelhardt stellt folgenden Änderungsantrag: Die Angelegenheit wird in die Ausschüsse zurücküberwiesen. Es ist dort die Realisierung des Baugebietes in Teilabschnitten zu prüfen und dann ist erst die Frage zu prüfen, welcher Vertrag gegebenenfalls abgeschlossen wird. Unter</p>			


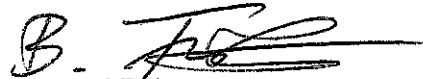
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

	<p>Umständen kann die Gemeinde wie in all den Jahren zuvor das dann auch ohne Vertrag machen.</p> <p>Dem Änderungsantrag der Verwaltung wird mit zugestimmt.</p> <p>Stv.Hartmut Volz nimmt wieder an der Sitzung teil.</p>	21	--	--
8	<p>Beratung und Beschlussfassung 1. Nachtragshaushalt und 1. Nachtragshaushaltssatzung 2007</p> <p>Stv. Helmut Gulatz berichtet über die Beratungen im Haupt- und Finanzausschuss.</p> <p>Stv. Wilhelm Brötz berichtet über die Beratungen im Ortsbeirat Rodau.</p> <p><u>Beschlußvorschlag:</u> Die STVV beschließt den 1. Nachtragshaushalt und die 1. Nachtragshaushaltssatzung 2007 in der vom H+F-Ausschuß und dem Ortsbeirat Rodau empfohlenen Form.</p> <p>Dem Beschlussvorschlag wird mit zugestimmt.</p>	21	--	01
9	<p>Vorlage Entwurf Haushaltsplan und Haushaltssatzung für das Jahr 2008</p> <p>Bürgermeister W. Seubert hält die Einbringungsrede zum Haushalt 2008.</p> <p><u>Beschlußvorschlag:</u> Die STVV beschließt, den Entwurf der Haushaltssatzung und des Haushaltsplanes für das Haushaltsjahr 2008 zur weiteren Beratung an den Haupt- und Finanzausschuß zu überweisen und gleichzeitig den Ortsbeirat gem. § 82 Abs. 3 HGO anzuhören.</p> <p>Dem Beschlussvorschlag wird mit zugestimmt.</p>	22	--	--
10	<p>Antrag der FDP-Fraktion</p> <p>Parksituation in Groß-Bieberau</p> <p>Stv. Hartmut Volz erläutert den Antrag.</p> <p>Antrag: Aufgrund der an vielen Stellen unbefriedigenden Parksituation wird die Verwaltung beauftragt, ihre Vorstellungen und Konzepte im Ausschuss Landwirtschaft, Umwelt, Bauen und Verkehr vorzutragen, damit der Ausschuss Vorschläge für eine sinnvolle Änderung der jetzigen Parkmöglichkeiten in Groß-Bieberau erarbeiten kann.</p> <p>Dem Antrag wird mit zugestimmt.</p>	22	--	--

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Bieberau

Sitzungsniederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2007

	zugestimmt.			
11	<p>Antrag der FWG-Fraktion Änderung § 9 Abs. 3 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung Stv. Jörg Bernius erläutert den Antrag.</p> <p>Antrag zur Änderung §9 (3) der Geschäftsordnung:</p> <p>Der Satz „Zwischen dem Zugang der Anträge bei der oder dem Vorsitzenden und dem Sitzungstag müssen mindestens 17 volle Kalendertage liegen.“</p> <p>Wird ersetzt durch: Für die termingerechte Einreichung der Anträge oder Anfragen ist das Datum des Eingangsstempels auf dem Dokument maßgeblich. Das späteste zulässige Datum ist hier der 14. Tag vor dem Termin der nächsten Stadtverordnetenversammlung.</p> <p>Stv. Martin Engelhardt stellt folgenden Änderungsantrag. Für die termingerechte Einreichung der Anträge oder Anfragen ist der rechtzeitige Eingang vor 24 Uhr am letzten Tag der Frist maßgebend. Die Frist beträgt 14 Tage vor dem Termin der maßgeblichen Stadtverordnetensitzung.</p> <p>Stv. Ekkehard Gaydoul zieht den ersten Satz des Antrages zurück.</p> <p>Durch die Aussage von Bürgermeister W. Seubert unter dem TOP Berichte und Mitteilungen zieht Stv. Martin Engelhardt seinen Änderungsantrag zurück.</p> <p>Der 2. Satz des FWG-Antrages wird mit abgelehnt.</p>	09	13	
12	<p>Anfrage der FWG-Fraktion Bürgerversammlung gem. § 8a HGO Dieser Tagesordnungspunkt wird vertagt, da Stadtverordnetenvorsteher Erich Glott heute nicht anwesend ist.</p>			
	<p>Stellv. Stadtverordnetenvorsteher Bernd Führer beendet die 15. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung um 22:20 Uhr.</p> <p>Der Schriftführer:  Stettler</p> <p style="margin-left: 200px;">Der stellv. Stadtverordnetenvorsteher:  Bernd Führer</p>			