

N I E D E R S C H R I F T

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt
Pohlheim

Tag: 12.03.2018

Dauer: 19:30 Uhr bis 21:45 Uhr

Ort: Sitzungssaal der Stadtverwaltung Pohlheim, Ludwigstraße 33, 35415
Pohlheim

Anwesend:

Vom Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

STV Michael Wagner
STV Horst Biadala Für STV Scheele-Brenne
STV Ulrich Engel
STV Eckart Hafemann
STV Hans-Joachim Lohrey
STV Ulrich Sann
STV Malek Yacoub Für STV Fadi Touma

Von der Stadtverordnetenversammlung

Stellv. STV-Vorsteher Peter Alexander
Stellv. STV-Vorsteher Reimar Stenzel
STV/Fraktion mit beratender Stimme Sebastian Jung

Vom Magistrat

Bürgermeister Udo Schöffmann
Erster Stadtrat Ewald Seidler
Stadtrat Isray Budak
Stadtrat Jörg Buß
Stadtrat Kevin Engel
Stadtrat Uwe Happel
Stadtrat Jakob Ernst Kandel

Schriftführer(in)

AM Steffen Becker

Entschuldigt:

Vom Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

STV Sabine Scheele-Brenne
STV Fadi Touma

Von der Stadtverordnetenversammlung

Stadtverordnetenvorsteherin Anja Sames-
Postel
Stellv. STV-Vorsteher Matthias Jung
Stellv. STV-Vorsteher Fabian Schäfer

TAGESORDNUNG:

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| TOP 1 | Eröffnung sowie Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit | |
| TOP 2 | Feststellung der Niederschrift vom 05.02.2018 | |
| TOP 3 | Antrag der Fraktionen CDU und FW vom 19. Januar 2018 betr. Stadtpark für Jung und Alt in Watzenborn-Steinberg mit integriertem behindertengerechten Spielgelände | A-206/2016-2021 |
| TOP 4 | Antrag der SPD-Fraktion vom 4. März 2018 betr. Gestaltung eines Stadtteilparks | A-212/2016-2021 |
| TOP 5 | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 14. Dezember 2017, eingegangen am 5. Januar 2018, betr. Radweg Dorf-Güll - Garbenteich | A-202/2016-2021 |
| TOP 6 | Antrag der SPD-Fraktion vom 4. Februar 2018 betr. Neubaugebiet "Hausen-Ost" - Sozialer Wohnungsbau | A-209/2016-2021 |
| TOP 7 | Antrag der SPD-Fraktion vom 31. Januar 2018 betr. Gewerbegebiet "Garbenteich-Ost" - Gewerbeansiedlung | A-208/2016-2021 |
| TOP 8 | 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 "Verlängerte Bruchstraße" und "Verlängerte Fahrtgasse" im Stadtteil Watzenborn-Steinberg;
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | STV-213/2016-2021 |
| TOP 9 | Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Gebiet des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 3 "Verlängerte Bruchstraße" und "Verlängerte Fahrtgasse" im Stadtteil Watzenborn-Steinberg | STV-214/2016-2021 |

TOP 4 Antrag der SPD-Fraktion vom 4. März 2018 betr. Gestaltung eines Stadtteilparks
Vorlage: A-212/2016-2021

Der Tagesordnungspunkt wird gemeinsam mit TOP 3 beraten.

Dem Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt liegt folgender Antrag der SPD-Fraktion vom 04.03.2018 vor:

„Der Magistrat der Stadt Pohlheim wird gebeten:

1. in allen Stadtteilen Pohlheims in öffentlichen Stadtteilveranstaltungen mit interessierten Bürgern und Bürgerinnen, Vertretern und Vertreterinnen der örtlichen Vereine, der Kindergärten, Schulen, des Seniorenbeirats und der politischen Parteien die Anforderungen und Wünsche an die Lage und die Gestaltung jeweils eines „Stadtteilparks“ oder alternativ eines gemeinsamen Pohlheimer „Stadtparks“ für alle Generationen zu diskutieren und zu dokumentieren.
2. zu prüfen, welche Möglichkeiten es für eine Neuanlage oder den Ausbau der bestehenden parkähnlichen Anlagen (z.B. Tiergarten in Garbenteich, am Lückebach in Watzenborn-Steinberg) in den einzelnen Stadtteilen gibt.
3. zu prüfen, mit welchen Folgekosten bei der Anlage eines Stadtparks oder mehrerer Stadtteilparks zu rechnen ist.
4. zu prüfen, ob und ggf. in welcher Höhe die Stadt oder das/die Projekt(e) tragende Vereine/Interessengemeinschaften Fördermittel in Anspruch nehmen können.

Über die Ergebnisse ist in den Ausschüssen zu berichten und zu beraten.“

Nach eingehender Beratung und Diskussion wird über den Antrag wie folgt abgestimmt:

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit abgelehnt
3 Ja-Stimmen
4 Nein-Stimmen

TOP 5 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 14. Dezember 2017, eingegangen am 5. Januar 2018, betr. Radweg Dorf-Güll - Garbenteich
Vorlage: A-202/2016-2021

Dem Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt liegt folgender Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 14.12.2017 vor:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, sofern der Koalitionsvertrag SPD/CDU/CSU wirksam wird, die politische Entwicklung bezüglich der Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die Einrichtung von Schutzstreifen für Fahrradfahrer außerorts zu beobachten. Wenn die gesetzlichen Grundlagen gegeben sind, soll der Magistrat sich für die zeitnahe Einrichtung von Schutzstreifen für Fahrradfahrer außerorts als Interimslösung für den Fahrradweg Dorf-Güll - Garbenteich einsetzen.“

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen teilt mit, dass aufgrund der Aktualität der Passus „sofern der Koalitionsvertrag SPD/CDU/CSU wirksam wird“, gestrichen wird und der Antrag nunmehr wie folgt lautet:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, die politische Entwicklung bezüglich der Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die Einrichtung von Schutzstreifen für Fahrradfahrer außerorts zu beobachten. Wenn die gesetzlichen Grundlagen gegeben sind, soll der Magistrat sich für die zeitnahe Einrichtung von Schutzstreifen für Fahrradfahrer außerorts als Interimslösung für den Fahrradweg Dorf-Güll - Garbenteich einsetzen.“

Nach Antragsbegründung wird über den Antrag wie folgt abgestimmt:

Abstimmungsergebnis:	Mit Stimmenmehrheit abgelehnt
	3 Ja-Stimmen
	4 Nein-Stimmen

**TOP 6 Antrag der SPD-Fraktion vom 4. Februar 2018 betr. Neubaugebiet "Hausen-Ost" - Sozialer Wohnungsbau
Vorlage: A-209/2016-2021**

Dem Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt liegt folgender Antrag der SPD-Fraktion vom 04.02.2018 vor:

„Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim möge beschließen:

1. Im südlichen Bereich des Neubaugebiets Hausen-Ost (Bauabschnitt 4, „Mischgebiet“, s. Skizze) werden vier Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen errichtet.
2. Jedes Haus wird mit bis zu vier Vollgeschossen errichtet, die in Ein- Zwei- und Dreizimmerwohnungen aufgeteilt sind. Mindestens die Hälfte der Wohnung sind Ein- und Zweizimmerwohnungen.
3. Für die Wohnungen im Erdgeschoss ist eine barrierearme, für die weiteren Wohnungen in Obergeschossen eine weitgehend barrierearme Ausstattung vorgeschrieben.
4. Die Planung soll eine Grünfläche mit einer Spielfläche für Kleinkinder und Ruhebänken für Senioren beinhalten.
5. Der Magistrat wird beauftragt, wenn erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 15 (Hausen-Ost) anzupassen, um dieses Bauvorhaben baurechtlich zu ermöglichen.
6. Der Magistrat wird beauftragt für eine baldige Umsetzung der Neubauten mit den Wohnungsbaugenossenschaften Horlofftal und Langgöns Kontakt aufzunehmen, um deren Interesse abzufragen. Darüber hinaus sind parallel weitere potentielle Bauträger anzusprechen.

7. Der Magistrat wird beauftragt, für die Umsetzung dieser Vorhaben beim Land Hessen und beim Landkreis Gießen Fördermittel zu beantragen. Bereits im Vorfeld sind dazu bei der „Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung GmbH“ Informationen über die Förderrichtlinien einzuholen und die Förder-richtlinien in die Planungen verbindlich zu schreiben.
8. Die Festlegung der Miethöhe, die Mietpreis- und Belegungsbindung und die Vermietung der Wohnungen folgen den in der Förderrichtlinie festgelegten Regelungen. Über die Gespräche mit den Wohnbaugenossenschaften und potentiellen Bauträgern sowie die Beratungsergebnisse mit der SWS GmbH ist regelmäßig im BSU zu berichten.“

Nach eingehender Beratung und Diskussion zieht die SPD-Fraktion ihren Antrag zurück, der aber im Geschäftsgang bleiben soll.

**TOP 7 Antrag der SPD-Fraktion vom 31. Januar 2018 betr. Gewerbegebiet "Garbenteich-Ost" - Gewerbeansiedlung
Vorlage: A-208/2016-2021**

Dem Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt liegt folgender Antrag der SPD-Fraktion vom 31.01.2018 vor:

„Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim möge beschließen:

1. Der Magistrat der Stadt Pohlheim wird beauftragt, für dieses Gewerbegebiet ökologisch verantwortbare Ansiedlungsmodelle zu entwickeln. Eine wesentlich geringere Umweltbelastung gegenüber dem beabsichtigten Investitionsvorhaben "Outlet" ist Zielsetzung alternativer Ansiedlungsmodelle.
2. Hierbei ist die Erschließung von zeitlich aufeinander folgenden Teilabschnitten in einer Größenordnung von jeweils 5 - 7 ha Fläche zu präferieren.
3. Diese Teilabschnitte sollen im östlichen Bereich des Gewerbegebietes und damit unter Einbehaltung von Mindestabständen entlang der BAB 5 ausgewiesen werden.
4. Der westliche Bereich des Gewerbegebietes entlang der bebauten Lage mit dem Admonter Ring nebst Seitenstraßen ist mit einer noch zu bestimmenden Flächengröße nicht in die Planungen für gewerbliche Ansiedlungen einzubeziehen. Dieser Bereich soll als Tauschfläche genutzt werden, um die Zulassung von adäquaten Gewerbeflächen im Bereich vom Gewerbegebiet "Garbenteich-Süd" (angrenzende Flächen "LDC – vormals Voko") zu erreichen. Zwecks Umsetzung ist zu gegebener Zeit die entsprechende Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 zu beantragen. Der westliche Bereich des Gewerbegebietes "Garbenteich-Ost" ist damit einhergehend als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünfläche darzustellen.“

Nach eingehender Beratung und Diskussion zieht die SPD-Fraktion ihren Antrag zurück, der aber im Geschäftsgang bleiben soll.

**TOP 8 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 "Verlängerte Bruchstraße" und "Verlängerte Fahrtgasse" im Stadtteil Watzenborn-Steinberg; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: STV-213/2016-2021**

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, nachfolgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Verlängerte Bruchstraße“ und „Verlängerte Fahrtgasse“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg.
2. Die frühzeitigen Beteiligungen der Bürger sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.
3. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen
4 Ja-Stimmen
3 Enthaltungen

**TOP 9 Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Gebiet des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 3 "Verlängerte Bruchstraße" und "Verlängerte Fahrtgasse" im Stadtteil Watzenborn-Steinberg
Vorlage: STV-214/2016-2021**

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, nachfolgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die nachfolgende Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des 1. Änderungsplans zum Bebauungsplan Nr. 3 „Verlängerte Bruchstraße“ und „Verlängerte Fahrtgasse“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg gem. § 16 Abs. 1 BauGB.
2. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die nachfolgend dargestellten Flurstücke Flur 2 Nr. 488/1, 489/1, 490/2, 508/1, 509/1, 510/1 und 512 bis 515.
3. Die Veränderungssperre ist gemäß § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim beschließt gemäß §§ 14 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) die folgende Satzung:

**Satzung
über eine Veränderungssperre zum 1. Änderungsplan zum
Bebauungsplan Nr. 3 „Verlängerte Bruchstraße“ und „Verlängerte Fahrtgasse“
im Stadtteil Watzenborn-Steinberg**

§ 1 Zu sichernde Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 3 „Verlängerte Bruchstraße“ und „Verlängerte Fahrtgasse“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf die Grundstücke Flur 2 Nr. 488/1, 489/1, 490/2, , 508/1, 509/1, 510/1 und 512 bis 515 im räumlichen Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 „Verlängerte Bruchstraße“ und „Verlängerte Fahrtgasse“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg. Der räumliche Geltungsbereich kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:

- a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen oder über die in einem anderen Verfahren (z.B. nach Bundes-Immissionsschutzgesetz) entschieden wird;
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auch wenn sie keine Vorhaben nach a) sind.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigt worden sind oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und außer Kraft tretende Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist.

Pohlheim, den

Der Magistrat

Udo Schöffmann
Bürgermeister

Übersicht Plangebiet (ohne Maßstab)
der Geltungsbereich wird gebildet aus den Flurstücken Flur 2 Nr. 488/1, 489/1, 490/2, ,
508/1, 509/1, 510/1 und 512 bis 515.



Abstimmungsergebnis:

Mit Stimmenmehrheit beschlossen
4 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimme
2 Enthaltungen

TOP 10 Mitteilungen

TOP 10.1 Mitteilung 1

Herr Wagner teilt mit, dass noch drei Anträge im Geschäftsgang des Ausschusses für Bau- en, Stadtentwicklung und Umwelt sind. Diese sollen in naher Zukunft behandelt und zum Abschluss gebracht werden.

TOP 10.2 Mitteilung 2

Bürgermeister Schöffmann teilt mit, dass die 53. Kunstausstellung am Dienstag, 13.03.2018 um 17.30 Uhr im Rathaus in der Ludwigstraße 31 stattfindet. Er lädt alle dazu herzlich ein.

TOP 11 Anfragen

TOP 11.1 Anfrage 1

Herr Hafemann teilt mit, dass der Aufstellungsbeschluss für das Gewerbegebiet „Garbenteich-Ost“ kürzlich von der Stadtverordnetenversammlung gefasst worden ist. Er bittet, um Mitteilung über den Inhalt des ursprünglichen Aufstellungsbeschluss.

Der Vorsitzende

Schriftführer

Gez. Michael Wagner

Michael Wagner
Ausschussvorsitzender

Steffen Becker

Ausschnitte angefertigt am: Verteilt am: Festgestellt am:
