

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: 02.11.2020

Dauer: 19:05 Uhr bis 21:20 Uhr

Ort: Volkshalle Watzenborn-Steinberg, Ludwigstraße 33-35, 35415
Pohlheim

Anwesend:

Vom Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

STV Michael Wagner

STV Ulrich Sann

STV Horst Biadala

STV Reiner Leidich

(für STV Ulrich Engel)

STV Hans-Joachim Lohrey

STV Reimar Stenzel

(für STV Eckhard Hafemann)

STV Fadi Touma

Von der Stadtverordnetenversammlung

Stadtverordnetenvorsteher Prof. Dr. Helge
Stadelmann

Stellv. STV-Vorsteher Peter Alexander

ab TOP 4

Stellv. STV-Vorsteher Matthias Jung

Stellv. STV-Vorsteher Fabian Schäfer

Vom Magistrat

Bürgermeister Udo Schöffmann

Erster Stadtrat Ewald Seidler

Stadtrat Jörg Buß

Stadtrat Uwe Happel

Stadtrat Jakob Ernst Kandel

Von der Verwaltung

VA Sandra Epp

Schriftführer(in)

VA Sabine Kalitzke

Entschuldigt:

Vom Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt

STV Ulrich Engel
STV Eckart Hafemann

Von der Stadtverordnetenversammlung

STV/Fraktion mit beratender Stimme Sebastian Jung

Vom Magistrat

Stadtrat Israel Be Josef
Stadtrat Kevin Engel

Von der Verwaltung

VA Daniel Schepp

TAGESORDNUNG:

- | | | |
|---------|--|-------------------|
| TOP 1 | Eröffnung sowie Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit | |
| TOP 2 | Feststellung der Niederschrift vom 24.09.2020 | |
| TOP 3 | Baugebiet "Hinter der Friedensstraße" im Stadtteil Garbenteich; Vergabeverfahren Festlegung der Auswahlkriterien zum strukturierten Bietverfahren | STV-489/2016-2021 |
| TOP 4 | Bebauungsplan Nr. 23 "Garbenteich-Ost" mit gleichzeitiger 35. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Garbenteich; Offenlegungsbeschluss | STV-491/2016-2021 |
| TOP 4.1 | Antrag der SPD-Fraktion vom 19. September 2020 betrifft Gewerbegebiet "Garbenteich-Ost": Änderung Flächennutzungsplan | A-477/2016-2021 |
| TOP 5 | 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 38 "Schülerwiese" im Stadtteil Watzenborn-Steinberg; Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | STV-490/2016-2021 |
| TOP 6 | Grundsatzbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 "Auf dem Dielchen" 2. Änderung im Stadtteil Watzenborn-Steinberg; Generelle Zulassung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 (2) BauGB - Straßenseitige Einfriedigung | STV-485/2016-2021 |
| TOP 7 | Beitritt zur Klima-Kommune | STV-488/2016-2021 |

| | | |
|--------|--|-------------------|
| TOP 8 | Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses; Antrag auf Zulassung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 (2) BauGB | BSU-486/2016-2021 |
| TOP 9 | Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; Antrag auf Zulassung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 (2) BauGB | BSU-487/2016-2021 |
| TOP 10 | Antrag der SPD-Fraktion vom 5. September 2020 betrifft Corona-Gerechte Ausrüstung von Klima- und Belüftungsanlagen in öffentlichen Einrichtungen | A-462/2016-2021 |
| TOP 11 | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10. September 2020 betrifft Radwegekonzept des LKGI | A-472/2016-2021 |
| TOP 12 | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10. September 2020 betrifft Anschluss an das Radleihsystem der Stadt Gießen | A-473/2016-2021 |
| TOP 13 | Antrag der SPD-Fraktion vom 19. September 2020 betrifft Rad- und Fußweg "Hohl-Tangente" - Planung | A-475/2016-2021 |
| TOP 14 | Mitteilungen | |
| TOP 15 | Anfragen | |

TOP 1 Eröffnung sowie Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Vorsitzender Michael Wagner eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

TOP 2 Feststellung der Niederschrift vom 24.09.2020

Gegen die Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt vom 24.09.2020 werden keine Einwände erhoben. Diese gilt somit als genehmigt.

STV Reimar Stenzel stellt den Antrag, den TOP 14 gemeinsam mit dem TOP 4 zu beraten. Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt stimmt über den Antrag ab:

Abstimmung: einstimmig

Der TOP 14 wird somit zu TOP 4.1

Der nachfolgende TOP 3 wird gemeinsam mit dem Haupt- und Finanzausschuss beraten.

Bürgermeister Udo Schöffmann beantragt, dass der TOP 3 nichtöffentlich beraten wird. Er begründet den Antrag.

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt stimmt über den Antrag ab:

Abstimmung:
4 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen
1 Enthaltung
Mit Stimmenmehrheit beschlossen

Vor der weiteren Beratung verlassen die Besucher sowie die Vertreter der Presse die Volkshalle.

**TOP 3 Baugebiet "Hinter der Friedensstraße" im Stadtteil Garbenteich; Vergabeverfahren
Festlegung der Auswahlkriterien zum strukturierten Bieterverfahren
Vorlage: STV-489/2016-2021**

Die Beratung dieses Punktes erfolgt gemeinsam mit dem Haupt- und Finanzausschuss.

Bürgermeister Udo Schöffmann erläutert die Vorlage. Herr Dr. Mösinger ist zu diesem Punkt anwesend und erläutert das weitere Vorgehen. Entsprechende Unterlagen liegen den Ausschussmitgliedern vor.

Nach eingehender Aussprache wird vom STV Biadala für die SPD-Fraktion beantragt, bei den Auswahlkriterien (Seite 2 der Vorlage, Absatz 5) bei dem Punkt 2 „- 20 % der Wohnfläche...“ das Wort „mindestens“ vor die 20 % zu setzen.

Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt über den Antrag ab:

Abstimmung:
6 Ja-Stimmen
1 Enthaltung
Mit Stimmenmehrheit beschlossen

STV Stenzel legt einen Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vor. Dieser sieht eine Änderung der Vorschlagskriterien wie folgt vor:

| | |
|---|--------|
| Kaufpreis | 50 % |
| Nutzungskonzept | 10 % |
| Architektur und städtebauliches Konzept | 12,5 % |
| Fassadendarstellung | 5 % |
| Konzept Zuwegung | 10 % |
| Ökologische Aspekte | 12,5 % |

Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt über den Antrag ab:

Abstimmung:
3 Ja-Stimmen
4 Enthaltungen
Mit Stimmenmehrheit beschlossen

Danach wird über die Verwaltungsvorlage unter Berücksichtigung der Änderungsanträge abgestimmt.

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, einen „Bewertungsausschuss“ zur Auswertung des strukturierten Bieterverfahrens zum Projekt „Baugebiet Hinter der Friedensstraße“ zu installieren. Der „Bewertungsausschuss“ setzt sich aus dem Bürgermeister, dem Ersten Stadtrat und jeweils

einem Mitglied aus jeder Fraktion sowie dem Fachbereichsleiter des Fachbereichs 3 zusammen.

Als Auswahlkriterien zum strukturierten Bieterverfahren werden nachfolgende Eckpunkte festgelegt:

- Es besteht die Möglichkeit, in Absprache mit dem örtlichen Versorger, eine quartiersbezogene Nahwärmeversorgung aufzubauen. Beispielsweise über den Bau eines BHKW.
- Mind. 20 % der Wohnfläche, davon maximal eine Anzahl von 20 % der Wohnungen als 1-Zimmer-Apartments, soll barrierefrei und als bezahlbarer Wohnraum ausgewiesen werden.
- Maximal 20 % der gesamten Wohnfläche dürfen als 1-Zimmer-Apartments errichtet werden.
- Die Bebauung ist als offene und locker strukturierte Bebauung zu konzipieren.
- Eine Riegelbauweise soll vermieden werden.
- Im Bereich des Streifens zur Landesstraße hin können max. 4 Vollgeschosse mit Dachbegrünung oder 3 Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss mit Dachbegrünung errichtet werden. Eine Trassenförmige Abstufung von Ost nach West hat zu erfolgen.
- Die Bauwerkslänge und –breite darf maximal 25 Meter betragen (die Bauwerksausdehnung darf damit in beide Richtungen eine Länge von 25 Meter nicht überschreiten).
- Es wird ein baulicher Lärmschutz gewünscht, die Errichtung eines Walles soll vermieden werden.
- Für die erforderlichen Stellplätze ist die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Pohlheim anzuwenden.
- Die Verkehrliche Anbindung im Baugebiet kann frei gestaltet werden. Die vorhandenen Anbindungen sind zu nutzen. Von der Landesstraße führt eine Abzweigung in das Baugebiet hinein.
- Berücksichtigung einer städtebaulich sinnvollen Niederschlagswasserbewirtschaftung (Zisternen bzw. Pufferspeicherzisternen, Minimierung versiegelter Flächen, RRB usw.)
- In den Verkehrsanlagen sind keine Grünanlagen vorgesehen. Im privaten Bereich werden „Steingärten“ ausgeschlossen.

Zur Abwicklung des Verfahrens werden die Zuschlagskriterien wie folgt festgesetzt:

| | |
|---|--------|
| Kaufpreis | 50 % |
| Nutzungskonzept | 10 % |
| Architektur und städtebauliches Konzept | 12,5 % |
| Fassadendarstellung | 5 % |
| Konzept Zuwegung | 10 % |
| Ökologische Aspekte | 12,5 % |

Abstimmung:

**3 Ja-Stimmen
4 Enthaltungen
Mit Stimmenmehrheit beschlossen**

**TOP 4 Bebauungsplan Nr. 23 "Garbenteich-Ost" mit gleichzeitiger 35. Änderung
des Flächennutzungsplans im Stadtteil Garbenteich;
Offenlegungsbeschluss
Vorlage: STV-491/2016-2021**

Zu diesem Punkt sind die Herren Feldmann, Hausmann und Beitlich anwesend. Nach eingehender Erläuterung beschließt der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt wie folgt:

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

„Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim nimmt die vorliegenden Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) und gem. § 4 Abs. 2 BauGB („Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“).“

**Abstimmung: 4 Ja-Stimmen
 3 Nein-Stimmen
 Mit Stimmenmehrheit beschlossen**

**TOP 4.1 Antrag der SPD-Fraktion vom 19. September 2020 betrifft Gewerbegebiet
"Garbenteich-Ost": Änderung Flächennutzungsplan
Vorlage: A-477/2016-2021**

STV Biadala erläutert den Antrag der SPD-Fraktion. Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt stimmt über den Antrag ab.

**Abstimmung: 3 Ja-Stimmen
 4 Nein-Stimmen
 Mit Stimmenmehrheit abgelehnt**

**TOP 5 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 38 "Schülerwiese" im Stadtteil
Watzenborn-Steinberg;
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Vorlage: STV-490/2016-2021**

Bürgermeister Udo Schöffmann erläutert die Vorlage.

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

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Pohlheim und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

Abstimmung: einstimmig

- (2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Abstimmung: einstimmig

- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Abstimmung: einstimmig

**TOP 6 Grundsatzbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 "Auf dem Dielchen" 2. Änderung im Stadtteil Watzenborn-Steinberg;
Generelle Zulassung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 (2) BauGB - Straßenseitige Einfriedigung
Vorlage: STV-485/2016-2021**

Bürgermeister Udo Schöffmann erläutert die Vorlage.

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf dem Dielchen“ 2. Änderung Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 cm zuzulassen. Einer grundsätzlichen diesbezüglichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 (2) BauGB wird zugestimmt.

Abstimmung: einstimmig

**TOP 7 Beitritt zur Klima-Kommune
Vorlage: STV-488/2016-2021**

Bürgermeister Udo Schöffmann erläutert die Vorlage.

STV Reimar Stenzel beantragt, die Angelegenheit zur Beratung an den Klimabeirat zu verweisen.

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt stimmt über den Antrag ab:

**Abstimmung: 3 Ja-Stimmen
4 Nein-Stimmen
Mit Stimmenmehrheit abgelehnt**

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, dem Bündnis „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ beizutreten. Die Mitgliedschaft ist kostenlos.

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

**TOP 8 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses;
Antrag auf Zulassung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 (2) BauGB
Vorlage: BSU-486/2016-2021**

Bürgermeister Udo Schöffmann erläutert die Vorlage.

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, dem Antrag der Eigentümer des Grundstückes Theodor-Heuss-Straße 6 (Flur 1 Nr.943) im Stadtteil Watzenborn-Steinberg auf Überschreitung der Geschoßflächenzahl von 0,8 auf 0,89 zum Zwecke der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und zwei Zufahrten nicht zuzustimmen. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs.2 (2) wird nicht erteilt.

Abstimmung: **5 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen
Mit Stimmenmehrheit beschlossen**

**TOP 9 Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung;
Antrag auf Zulassung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 (2) BauGB
Vorlage: BSU-487/2016-2021**

Bürgermeister Udo Schöffmann informiert den Ausschuss, dass es neue Erkenntnisse zu dem Bauvorhaben gibt. Er bittet den Ausschuss, den Beschluss des Magistrats zu ändern und dem Antrag auf Befreiung zuzustimmen.

STV Stenzel erläutert den vorgelegten Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen.

Bürgermeister Schöffmann beantragt eine Sitzungsunterbrechung, um mit dem anwesenden Bauherrn den Änderungsantrag zu erörtern.

Die Sitzung wird für 10 min unterbrochen.

Die Angelegenheit wurde in der Pause mit dem Bauherrn und den Ausschussmitgliedern erörtert, eine Beschlussfassung erfolgt.

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, dem Antrag des Eigentümers Karl-Brückel-Straße 11 (Flur 14 Nr. 236) im Stadtteil Watzenborn-Steinberg auf Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung von 25 Grad auf max. 2 Grad zur Errichtung eines Flachdaches zuzustimmen. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 (2) BauGB wird erteilt.

Abstimmung: **einstimmig**

**TOP 10 Antrag der SPD-Fraktion vom 5. September 2020 betrifft Corona-Gerechte
Ausrüstung von Klima- und Belüftungsanlagen in öffentlichen Einrichtungen
Vorlage: A-462/2016-2021**

STV Biadala erläutert den Antrag der SPD-Fraktion. Er teilt mit, dass inzwischen die Förder Richtlinien vorliegen.

Nach eingehender Diskussion stimmt der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt über den Antrag ab:

Abstimmung: einstimmig

**TOP 11 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10. September 2020 betrifft Radwegekonzept des LKGI
Vorlage: A-472/2016-2021**

STV Stenzel erläutert den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen.

Nach eingehender Diskussion wird über den Antrag abgestimmt:

**Abstimmung: 3 Ja-Stimmen
4 Enthaltungen
Mit Stimmenmehrheit beschlossen**

**TOP 12 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10. September 2020 betrifft Anschluss an das Radleihsystem der Stadt Gießen
Vorlage: A-473/2016-2021**

STV Stenzel erläutert den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Nach eingehender Erörterung stimmt der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt über den Antrag ab.

Abstimmung: einstimmig

**TOP 13 Antrag der SPD-Fraktion vom 19. September 2020 betrifft Rad- und Fußweg "Hohl-Tangente" - Planung
Vorlage: A-475/2016-2021**

STV Biadala erläutert den Antrag der SPD-Fraktion. Inzwischen wurden Planungen für den Ausbau des Rad- und Fußweges zugestellt.

Nach eingehender Erörterung wird der Antrag zurückgezogen.

TOP 14 Mitteilungen

Keine Mitteilungen

TOP 15 Anfragen

Keine Anfragen

Vorsitzender Michael Wagner weist darauf hin, dass von den Teilnehmern der heutigen Sitzung die Fahrtkosten der Schriftführerin oder der Verwaltung mitgeteilt werden müssen.

An das Ausschussmitglied Ulrich Engel werden Genesungswünsche übermittelt.

Die Vorsitzende

Schriftführerin

Michael Wagner
Ausschussvorsitzende

Sabine Kalitzke

| |
|---|
| Ausschnitte angefertigt am: Verteilt am: Festgestellt am: |
|---|