

## **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<br>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;<br>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;<br>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;<br>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**



- (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**





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:
---