



Reiner Ochs  
Ausschussvorsitzender

Bruchköbel, 25.05.2018

Niederschrift

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr
Sitzungsnummer	2/2018
Datum	Dienstag, den 15.05.2018
Sitzungsdauer	20:00 Uhr bis 22:23 Uhr
Ort	Jahnstr. 3, 63486 Bruchköbel, ,

Teilnehmer:

Vorsitz:

Ausschussvorsitzender Ochs, Reiner (CDU)

Anwesende:

Ausschussmitglied Pastor, Dana (SPD)  
Ausschussmitglied Baier, Patrick (BBB)  
Ausschussmitglied Blum-Schwarzer, Nicole (CDU)  
Ausschussmitglied Bürgstein, Patricia (GRÜNE)  
Ausschussmitglied Emmrich, Rolf (CDU)  
Ausschussmitglied Lauterbach, Katja (FDP)  
Ausschussmitglied Linek, Klaus (GRÜNE)  
Ausschussmitglied Rabold, Alexander (BBB)  
Ausschussmitglied Sliwka, Thomas (CDU)  
Ausschussmitglied Viehmann, Veronika (SPD)

Magistrat:

Bürgermeister Maibach, Günter  
Erste Stadträtin Cammerzell, Ingrid  
Stadtrat Jessl, Edwin  
Stadtrat Keim, Reiner  
Stadtrat Legorjé, Hans-Joachim  
Stadtrat Schadeberg, Volker  
Stadtrat Schäfer, Jürgen  
Stadtrat Viehmann, Norbert

Stadtverordnetenversammlung:

Stadtverordnetenvorsteher Rötzer, Guido (CDU)  
Stadtverordneter Kitzmann, Alexander (CDU)  
Stadtverordnete Klein, Gisela (BBB)  
Stadtverordneter Ließmann, Peter (SPD)  
Stadtverordnete Pauly, Monika (SPD)  
Stadtverordneter Ringel, Uwe (GRÜNE)  
Stadtverordneter Schreier, Michael (SPD)  
Stadtverordneter Spachovsky, Ralf (CDU)

Schriftführer:

Schriftführerin Eckhardt, Larissa

## Tagesordnung

1. Antrag GRÜNEN-Fraktion: (DS-68/2018)  
Änderungen bei Verlängerung oder Neuabschluß von Pachtverträgen
2. Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel, Kernstadt (DS-64/2018)  
Bebauungsplan „Stadtmitte“ –  
1. Änderung des Bebauungsplanes `Bruchköbel Ortskern`  
  
-Beschlussfassung zur Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gem.  
§ 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen  
-Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
3. Entwicklung Baugebiet „An der Nachtweide“ Oberissigheim (DS-65/2018)
4. Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel, (DS-66/2018)  
Bebauungsplan „An der Nachtweide“ – Oberissigheim
5. Sachstandsbericht Innenstadtentwicklung

### Protokoll, öffentliche Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Reiner Ochs begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie mit 11 anwesenden Ausschussmitgliedern die Beschlussfähigkeit fest.  
Die Einladung zur Sitzung ist ordnungsgemäß erfolgt.

Der Ausschussvorsitzende Reiner Ochs fügt den Tagesordnungspunkt 0.1 ein – Genehmigung der Niederschrift vom 27.02.2018 – und legt diesen vor TOP 1.

Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

TOP 0.1	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 27.02.2018
---------	--

Gegen die Niederschrift vom 27.02.2018 sind keine Einwände eingegangen, sie gilt daher als genehmigt.

TOP 1.	DS-68/2018	Antrag GRÜNEN-Fraktion: Änderungen bei Verlängerung oder Neuabschluß von Pachtverträgen
--------	------------	--

Der Ausschussvorsitzende Reiner Ochs ruft den TOP 1 auf und übergibt Herrn Ringel das Wort.

Herr Ringel äußert sich zu dem bereits bekannten Antrag und erklärt, dass dieser auf die Stadt Bruchköbel und seine Flächen abgestimmt wird, so also auch vertretbar ist.

Herr Sliwka erläutert, dass die Stadt dem Landwirtschaftsministerium, die die Landesverbote aussprechen, zu vorkommen, aber der Antrag wichtig ist. Es sind tatsächlich 75 Hektar landwirtschaftliche Fläche verpachtet, in Bruchköbel gibt es insgesamt 3000 Hektar, minus bebaute Flächen und Verkehrsflächen, hat man einen Anteil von insgesamt unter 10%.

Herr Bürgermeister Maibach erklärt zu Punkt 3 des Antrages, dass dieser bereits so ausgeführt wird vom Bauhof und es sich nur um punktuelle Ausnahmen handelt, z.B. beim Riesenbärenklau. Frau Lederer fügt hinzu, dass der gesetzliche Abstand zu fließenden Gewässern weniger als 200 m beträgt. Der Gewässerrandstreifen ist im Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 24.12.2010 gesetzlich verankert. Unter § 23 Abs. 1, Abschnitt 1 steht geschrieben: „Der Gewässerrandstreifen erstreckt sich nur auf Flächen im Außenbereich und ist 10 m breit.“ Die Landwirte müssen sich zudem an Auflagen zum Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln halten. Diese Abstände können zu Oberflächengewässern variieren und betragen bis zu 20 m.

Es erfolgt u.a. eine Diskussion über die angemessene Abstandsfläche zu Fließgewässern, die Rechtskonformität von Pachtverträgen und deren Überwachung.

Bis zur Stadtverordnetensitzung am 29.05.2018 sollen die Thematiken und Änderungen geklärt werden, auch insbesondere Punkt 3, um den Antrag beschliessen zu können.

Herr Ochs erklärt, dass der Antrag vor der nächsten Stadtverordnetenversammlung durch die Verwaltung bearbeitet und anschließend beraten wird, um den Antrag an der Stadtverordnetenversammlung beschliessen zu können.

Nach einstimmiger Abstimmung wird die Beschlussempfehlung zur Annahme empfohlen und in die nächste Stadtverordnetenversammlung am 29.05.2018 verwiesen.

TOP 2.	DS-64/2018	Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel, Kernstadt Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplanes `Bruchköbel Ortskern´  -Beschlussfassung zur Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen -Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
--------	------------	---

Herr Ausschussvorsitzender Ochs ruft den TOP 2 auf.

Herr Rabold spricht den Punkt 21.1.3 an -Hinweis auf Notwendigkeit zur Vorlage von straßenbautechnische Entwurfsplanung und eine Bauwerksentwurf für verkehrliche Aus- und Umbaumaßnahmen-, und möchte wissen, ob eine neue Ampelanlage notwendig ist.

Er möchte über die Auswirkungen hinsichtlich dieses Punktes informiert werden und über die Erweiterung des Krebsbaches, spricht Punkt 25.3.4, -Hinweise zur Erforderlichkeit wasserrechtlicher Plangenehmigung -und 25.4.1, -Artenschutzrechtliche Hinweise-.

Herr Rabold fragt außerdem, ob bei den Punkten 27.1 und 27.2, dabei geht es um die bodendenkmalpflegerische Voruntersuchung, eventuell mit zeitlicher Verzögerung zu rechnen ist.

Desweiteren spricht er die Punkte 43 und 44 an, dazu würde er gerne die Planer hören. Es handelt sich dabei, um das Schreiben der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), Kanzlei Allen & Overy und der HEH GbR- Grundstücksverwaltung, bezüglich Mängel am Baugrundgutachten, Bedenken der Vollzugsfähigkeit, Schalltechnische Untersuchung und der Rechtmäßigkeit des B-Plans sowie der Auswirkungen der Baumaßnahmen in der Bauphase.

Herr Heidkamp von der Planungsgruppe Darmstadt erläutert den aktuellen Planungsstand und das es gegenüber dem Entwurf keine Änderungen im Planwerk gegeben hat. Weiterhin erläutert er die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, die im Rahmen der Beteiligung eingegangen sind. Zu den Anregungen der Bürger, Punkt 43 und 44, steht er dem Ganzen unkritisch ggü. der Bebauungsplan ist so vollzugsfähig. Er führt weiter aus, dass im Rahmen der Baumaßnahme ein Beweissicherungsverfahren und ein Gewässermonitoring durchgeführt werden soll. Die planungsrechtlichen Immissionen möglichen Auswirkungen im Bezug auf die Variante des Vollversorgers werden erörtert.

Herr Schutt erläutert zum Punkt 21.1.3, dass die Leitungsfähigkeit des Knotenpunktes Hauptstraße / Hainstraße / Jahnstraße aktuell schon temporäre Kapazitätsdefizite aufweist und als nicht ausreichend eingestuft wird. Aktuell sei im Zusammenhang mit dem Ausbau der Hauptstraße nur eine Notlösung ausgebaut worden, die die Ausfahrt von der Hainstraße in die Hauptstraße ermöglicht. Am diesem Knotenpunkt wird nach dem erstellten Verkehrsgutachten eine Signalisierung notwendig, um zukünftig mindestens befriedigende Verkehrsabläufe zu ermöglichen. Eine derartige Ampelanlage ist in den Projektgesamtkosten für den Straßenbau mit rund 80.000 € veranschlagt. Herr Ringel spricht

zu dem Thema Ampelanlage und präferiert für eine Lösung mit einer Ampelanlage zu verzichten. Die Detailgespräche mit Hessen Mobil sind noch zu führen.  
Grundsätzliche Abstimmungsgespräche zum Projekt gab es bereits.

Zu 25.3.4 und 25.4.1

Die Stadtverwaltung steht mit der Unteren Wasserbehörde in Kontakt und es wird in Kürze einen Termin zwecks Abstimmung der wasserrechtlichen Genehmigung geben. Bei der wasserrechtlichen Genehmigung handelt es sich um eine nachgelagerte Planung.

Zu 27.1 und 27.2

Im Rahmen der bodenkundlichen Voruntersuchungen wurden keinerlei Auffälligkeiten beobachtet und es ist daher zurzeit keine zeitliche Verzögerung zu erwarten. Wenn wiedererwartend Bodendenkmäler gefunden werden, kann derzeit nicht abgeschätzt werden, welche zeitlichen Auswirkungen eine Sicherung dieser Denkmäler hat.

Der Ausschussvorsitzende Ochs lässt die als Anlagen der Beschlussvorlage beigefügten Abwägungsempfehlungen, die über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen, mit Ausnahme der Punkte 43 und 44, abstimmen. Diese wird zur Annahme empfohlen mit:

8 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
3 Enthaltungen

Der Ausschussvorsitzende Ochs lässt die Punkte 43 und 44 einzeln abstimmen, diese werden zur Annahme empfohlen mit:

Punkt 43

8 Ja-Stimmen  
3 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

Punkt 44

8 Ja-Stimmen  
3 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplans „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bruchköbel Ortskern“ gem. § 10 BauGB als Satzung. Gleichzeitig werden die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO beschlossen.

Der Magistrat wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen und damit den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Der Beschluss wird zur Annahme empfohlen mit:

8 Ja-Stimmen  
2 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

TOP 3.	DS-65/2018	Entwicklung Baugebiet „An der Nachtweide“ Oberissigheim
--------	------------	---

Der Ausschussvorsitzende Ochs ruft den TOP 3 auf.

Herr Bürgermeister Maibach beantwortet die einzelnen Anmerkungen zum Vertragsentwurf aus der Magistratssitzung vom 11.04.2018. Im Vertragsentwurf wird das Wort „Vorhabenträger“ durch „Investor“ ersetzt.

Es erfolgt eine Diskussion über die Folgekosten zwischen Herrn Ringel und Herrn Müller von der Firma Terramag.

Dem in der Anlage befindlichen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bruchköbel und dem Investor Herr Sebastian Hetzmann zur Entwicklung des Baugebietes „An der Nachtweide“ wird zugestimmt.

Nach eingehender Beratung wird der TOP 3 zur Annahme empfohlen mit:

9 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
2 Enthaltungen

TOP 4.	DS-66/2018	Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel, Bebauungsplan „An der Nachtweide“ – Oberissigheim
--------	------------	---

Der Ausschussvorsitzende Ochs ruft den TOP 4 auf.

Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahme der Stadt Bruchköbel beschlossen.

Der Bebauungsplan wird in der gemäß (1) geänderten Fassung als Entwurf zur Offenlage beschlossen.

Die Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind einzuleiten.

Der Ausschussvorsitzende Ochs lässt die Beschlussvorlage mit seinen 3 Punkten abstimmen, diese wird zur Annahme empfohlen mit:

Punkt 1

9 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
2 Enthaltungen

Punkt 2

9 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
2 Enthaltungen

Punkt 3

9 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
2 Enthaltungen

5.	Sachstandsbericht Innenstadtentwicklung
----	---

Der Ausschussvorsitzende Ochs ruft den TOP 5 auf.

Es folgen die Sachstandsberichte von:

Herr Müller von der Fa. Terramag gibt Informationen zur Durchführung und über Inhalte zum geplanten wettbewerblichen Dialogverfahren.

Herr Prof. Kramm von Kramm & Strigl stellt die Entwurfsplanungen des Stadthauses und der Außenanlagen vor.

Frau Weber vom Stadtmarketing erläutert den Förderantrag "Aktive Kernbereiche" in Hessen für den sich die Stadt Bruchköbel beworben hat. Die Beschlussvorlage, die im Magistrat bereits beschlossen wurde, wird in die nächste Stadtverordnetensitzung eingebracht.

Es erfolgt eine kurze Aussprache zu den aktuellen Informationen der Innenstadtentwicklung.

um 22:23 Uhr.

Reiner Ochs  
Ausschussvorsitzender

Larissa Eckhardt  
Schriftführerin