



Uwe Ringel
Ausschussvorsitzender

Bruchköbel, 14.02.2022

Niederschrift

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr
Sitzungsnummer	1/2022
Datum	Dienstag, den 08.02.2022
Sitzungsdauer	19:30 Uhr bis 21:10 Uhr
Ort	Bürgerhaus Bruchköbel, Jahnstr. 3, 63486 Bruchköbel

Teilnehmer:

Ausschussvorsitzender Ringel, Uwe (GRÜNE)
Ausschussmitglied Villnow, Andreas (FDP)
Ausschussmitglied Bürgstein, Patricia (GRÜNE)
Ausschussmitglied Jungmann, Katharina (FDP)
Ausschussmitglied Köbel, Andreas (FDP)
Ausschussmitglied Nohl, Frank (SPD)
Ausschussmitglied Ochs, Reiner (CDU)
Ausschussmitglied Seewald, Carina (BBB)
Ausschussmitglied Sliwka, Thomas (CDU)
Ausschussmitglied Spachovsky, Ralf (CDU)
Ausschussmitglied Woschek, Patrick (SPD)

Magistrat:

Bürgermeisterin Braun, Sylvia (FDP)
Erster Stadtrat Blum, Oliver (GRÜNE)
Stadträtin Cammerzell, Ingrid (CDU)
Stadtrat Keim, Reiner (CDU)
Stadtrat Rodi, Philipp (FDP)
Stadtrat Roth, H. Michael (BBB)
Stadtrat Schäfer, Jürgen (FDP)
Stadtrat Schafranka, Andreas (GRÜNE)
Stadtrat Viehmann, Norbert (SPD)

Stadtverordnetenversammlung:

Stadtverordneter Köhler, Cieran (GRÜNE)
Stadtverordnete Lauterbach, Katja (FDP)
Stadtverordnete Pauly, Monika (SPD)
Stadtverordnete Reul, Karina (CDU)
Stadtverordneter Rötzer, Guido (CDU)

Verwaltung:

Schutt, Björn
Diemer, Jörg
Rollmann, Frank
Kullmann, Karl-Franz
Dr. Wächtler, Achim

Schriftführer:

Schriftführerin Müller, Lisa

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwendungen gegen die Richtigkeit der Niederschrift der Sitzung vom 05.10.2021
2. Gemeinsamer Antrag SPD- und BBB-Fraktion: (DS-136/2013)
Mehr Parkplätze im Stadtzentrum
3. Antrag der FDP-Fraktion: (DS-50/2019)
Entwicklung von Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen
4. Bebauungsplan „Butterstadt Ost“ (DS-1/2022)
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4
Abs. 1 BauGB
5. Bebauungsplan „Butterstadt West“ (DS-2/2022)
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4
Abs. 1 BauGB
6. Verschiedenes

Protokoll, öffentliche Sitzung

1.	Einwendungen gegen die Richtigkeit der Niederschrift der Sitzung vom 05.10.2021
----	---

Der Ausschussvorsitzende Uwe Ringel begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie mit 11 anwesenden Ausschussmitgliedern die Beschlussfähigkeit fest. Die Einladung zur Sitzung ist fristgerecht erfolgt. Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Einwendungen gegen die Richtigkeit der Niederschrift vom 5.10.2021 werden nicht gemacht, sie gilt somit als genehmigt.

TOP 2.	DS-136/2013	Gemeinsamer Antrag SPD- und BBB-Fraktion: Mehr Parkplätze im Stadtzentrum
--------	-------------	--

Der Ausschussvorsitzende Ringel ruft den TOP 2 auf und fragt, ob es seitens der Verwaltung einen aktuellen Sachstand gibt. Die Bürgermeisterin erklärt dazu, dass sich der Antrag nunmehr seit 2013 im Geschäftsgang befindet. Der Antrag soll nun eine grundlegende Richtung für ein Parkkonzept für die Innenstadt abbilden. Dabei stellen sich Fragen zu oberirdischen Parkplätzen, Kosten und verschiedene Arten von Parkkonzepten. Vor allem im Hinblick auf die neue Tiefgarage in der Innenstadt und den vielen weiteren Veränderungen seit 2013, soll der Antrag zum Anlass genommen werden, um die Visualisierung und Ideen vorzustellen. Die Bürgermeisterin gibt Herrn Rollmann für weitere Erläuterungen das Wort.

Herr Rollmann stellt in einer von ihm verfassten PowerPoint-Präsentation zu Beginn die Verwirklichung der Tiefgarage unter den bis dato veränderten Bereichen der Innenstadt vor. Er benennt die Notwendigkeit einer Neuorganisation der oberirdischen Parkräume sowohl für Besucher als auch für die Anwohner. Als Problem stellt sich dabei die Übersicht über die Verfügbarkeit der bisherigen Parkplätze heraus. Herr Rollmann stellt zunächst die ausgeführte Bestandsaufnahme aller öffentlichen und privaten Parkplätze insbesondere im Inneren Ring, der Hepplergasse, der Schweizer Gasse, der Köhlergasse, der Kellereigasse und der Hauptstraße vor. Dabei beschreibt er das Ergebnis von 111 öffentlichen und 110 privaten Parkplätzen. Zur Umsetzung der Neuordnung von oberirdischen Parkräumen zeigt er anhand der Präsentation, dass man hier über eine Splittung in zwei Zonen, beziehungsweise in eine äußere und eine innere Zone, nachdenken könnte. Die innere Zone wäre für die Besucher vorgesehen, die kostenpflichtig, mittels einem digitalen Zahlungssystem z. B. in Form einer Smartphone-App, in der Innenstadt parken könnten. Die äußere Zone wäre durch ein Reglementieren

der Parkzeit zu regeln. Beim Einrichten einer Zone, in der nur entgeltlich geparkt werden darf, muss die Form der Bezahlssysteme geregelt werden. Dies wäre wie beschrieben durch digitale Bezahlssysteme möglich. Dabei merkt Herr Rollmann aber auch an, dass für gewisse Personengruppen wie z. B. Senioren diese Handhabung schwer umzusetzen wäre, da vielen solche Funktionen nicht zugänglich sind.

Des Weiteren stellt Herr Rollmann ein Programm der ekom21 vor, welches sich „Verkehr + Mobilität – smart mobility“ nennt. Das System stellt in erster Linie eine Überwachung der Verfügbarkeit des Parkverkehrs dar. Durch eine App auf dem Smartphone, wird dem Nutzer im Rahmen einer digitalen Verkehrsstromlenkung die Verfügbarkeit freier Parkplätze aufgezeigt. Dies soll die Beeinträchtigung der Umwelt und des fließenden Verkehrs durch den Parksuchverkehr verringern. Vor Ort könnten Weitwinkelkameras die Verfügbarkeit prüfen. Durch Verknüpfung mit dem Ordnungsamt, könnte auch illegales Parken effizienter erfasst, dokumentiert und verfolgt werden. Das Konzept „smart parking“-Räume, hier als Beispiel von Herrn Rollmann der Festplatz als mögliche Fläche zur Nutzung des „smart parking“-Konzepts benannt, ist jedoch nur eine Ideenansammlung und Überlegung, welche Möglichkeiten sich ergeben könnten. Herr Rollmann merkt außerdem an, dass eine Prüfung der Förderfähigkeit einer solchen Maßnahme in Erwägung gezogen werden könnte.

Darüber hinaus äußert Herr Rollmann sich noch kurz über den Sachstand der Tiefgarage und erklärt dabei, dass die technischen Abschlussarbeiten sich in der Endphase befinden und die Inbetriebnahme auf den 01.03.2022 bestimmt ist. Herr Rollmann beendet an dieser Stelle seinen Bericht.

Der Ausschussvorsitzende Ringel erfragt Wortmeldungen. Herr Köbel fragt, ob das Anwohnerparken berücksichtigt wurde.

Herr Rollmann erläutert, dass die Neuordnung des Parkens in der Innenstadt Bestandteil des zu erarbeitenden Mobilitätskonzeptes ist und derartige Fragen dort einfließen werden. Vorbereitende Gespräche mit einigen Ingenieurbüros haben bereits stattgefunden.

Herr Ringel erfragt weitere Wortmeldungen. Herr Woschek erklärt, dass der Antrag mit Hinblick auf das Mobilitätskonzept zurückgezogen wird. Die BBB Fraktion schließt sich dem an.

TOP 3.	DS-50/2019	Antrag der FDP-Fraktion: Entwicklung von Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen
--------	------------	--

Der Ausschussvorsitzende Ringel ruft den TOP 3 auf und erteilt der Bürgermeisterin das Wort. Sie weist auf den vorliegenden Entwurf der Verwaltung hin. Grundlage hierfür waren die bestehenden Richtlinien aus Freigericht und Hasselroth. Sie erläutert, dass Anmerkungen seitens der Fraktionen darin mit eingebunden wurden. Als nächsten Schritt soll ein endgültiger Vorschlag formuliert und über den Magistrat ins Verfahren gebracht werden, sodass dieser zur Beratung im Ausschuss besprochen werden kann. Herr Ringel erklärt, die Vorlage zeige, dass die Verwaltung bereits an der Ausformulierung eines neuen Entwurfs arbeitet. Der BBB erklärt daraufhin, die von ihm eingereichte Synopse beziehe sich auf die erste, von der Verwaltung eingereichte und mittlerweile wieder verworfene Variante einer Neuformulierung. Insofern hat sich die Sache erledigt. Zur Beschlussempfehlung erfragt Herr Ringel Handzeichen.

Abstimmung: Mit 10 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung wird die Sache zur Annahme empfohlen.

TOP 4.	DS-1/2022	Bebauungsplan „Butterstadt Ost“ Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
TOP 5.	DS-2/2022	Bebauungsplan „Butterstadt West“ Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Ausschussvorsitzende Ringel ruft TOP 4 und TOP 5 gemeinsam auf, da die beiden Bebauungspläne „Ost“ und „West“ einen Stadtteil betreffen und erteilt das Wort über Bürgermeisterin Sylvia Braun an Herrn Kaczmarek, Stadtplaner im Büro Kaczmarek aus Darmstadt. Herr Kaczmarek stellt sich kurz vor und startet seine Präsentation. Seit 2015 wirkt er am Verfahren mit bis es 2017 zum Stillstand kommt, welcher bis letztes Jahr anhielt. Ein Wiedereinstieg der Planung erfolgte 2021.

Herr Kaczmarek erläutert Anlass und Ziel der Planung, die sich im Zuge der Entwicklung der Flächen in Butterstadt abgebildet haben. Er benennt die Aussiedlung des Gartenbau- und Landwirtschaftsbetriebes Odenwäller, welche eine Entlastung des Ortskerns von Emissionen, Staub und Lärm nach sich zieht. Butterstadt soll sich nach dem Hessischen Landesprogramm zur Dorfentwicklung als Wohnstandort weiterentwickeln, um auch vermehrt junge Familien anzusiedeln. Herr Kaczmarek beleuchtet dazu die Struktur und die landwirtschaftlichen Gesichtspunkte von Butterstadt, welche sich als dorftypische Aspekte für eine sowohl gewerbliche und landwirtschaftliche, als auch wohnbauliche Nutzung einfügen würden. Er erläutert die Planungshistorie im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms, welches bis 2010 entwickelt wurde. 2016 wurden Vorentwürfe für die Bebauungspläne und eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Anhand der Rückmeldungen wurden dann Entwürfe ausgearbeitet. Den Stillstand begründet Herr Kaczmarek damit, dass die geplanten Flächen nicht mehr in ihrer Vollständigkeit zur Verfügung standen.

Im weiteren Verlauf stellt Herr Kaczmarek die Bebauungspläne „Ost“ und „West“ in folgenden Aspekten gegenüber: Umweltbericht und Artenschutzbeitrag, Baugrunduntersuchungen, Entwässerungskonzepte, Ermittlungen von Geruchsemissionen, Verkehrsuntersuchungen, Kampfmittelbelastungen, Wasserversorgung über die städtebaulichen Rahmenbedingungen wie Ausgleichsflächen, Geschossigkeit, Erläuterungen für Grundstücksnutzungen, Gestaltungsfestsetzungen, Denkmalschutz und Erschließung. Danach beantwortet Herr Kaczmarek offene Fragen.

Frau Monika Pauly hinterfragt die fehlende Baugrunduntersuchung für Bebauungsplan „Ost“. Herr Kaczmarek erklärt, dass das Grundwasser im Plangebiet „West“ sehr hoch steht und daher eine Baugrunduntersuchung durchgeführt wurde, was für das Plangebiet „Ost“ nicht erforderlich ist.

Für die Flächen der erneuerbaren Energien berichtet Herr Kaczmarek, dass am „Neunmonatsweg“ die Errichtung einer Holzhackschnitzelheizanlage vorgesehen ist, welche die beiden Baugebiete mit Warmwasser versorgen soll.

Herr Ringel stellt nach der Vorstellung des Baugebiets „West“ mehrere Wortmeldungen fest und erteilt der Reihenfolge nach, Frau Carina Seewald als Erste, das Wort.

Frau Seewald bemängelt den geplanten Standort des Heizkraftwerks und nennt als Begründung die große Entfernung des Standortes zu den Baugebieten und dass solch ein Bauwerk am „Neunmonatsweg“ als Wanderweg, als störend empfunden werden könnte. Des Weiteren bemängelt sie die langen Leitungswege, die unabhängig von der Isolierung der Rohre, hohe Leitungsverluste nach sich ziehen können. Dies allein würde als Rechtfertigung, den Standort näher an den Ortsrand zu verlagern, ausreichen.

Herr Kaczmarek erläutert, dass die Anwohner die Befürchtung hegen, dass der Emissionsausstoß im Inneren des Ortskerns negative Auswirkungen hätte und daher die Distanz zum Siedlungsgebiet gewünscht war. Er sieht weder umwelttechnisch noch städtebaulich gravierende Auswirkungen.

Herr Woschek richtet sich an die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts und erfragt die Berücksichtigung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen des Bebauungsplans. Dies verneinte Herr Kaczmarek.

Herr Nohl bekundet, dass der Wind aus Westen kommend, Emissionen über das Dorf ziehen lassen würde und es daher sinnig wäre den Standort des Kraftwerks auf die andere Seite des Dorfes zu verlagern. Herr Kaczmarek antwortet, dass die Emissionen im Dorf selbst höher seien, als das Holzkraftwerk im Endeffekt erzeugt. So wäre der Emissionsausstoß geringer, als wenn Wärme direkt im Dorf selbst erzeugt werden würde.

Herr Köbel erfragt, ob bei der Wahl des Standortes der Hackschnitzelanlage der entsprechende Andienungsverkehr berücksichtigt wurde und wie dieser sich auf das in unmittelbarer Nähe neu entstehende Wohngebiet und den beliebten Wanderweg, über den die Andienung laufen muss, auswirkt.

Herr Kaczmarek erklärt, dass dies im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet werden muss.

Der Ausschussvorsitzende schließt sich diesem Punkt an und ergänzt, dass dies und die Hackschnitzelanlage im Allgemeinen der Knackpunkt im weiteren Verlauf des Verfahrens sein werden.

Herr Woschek stellt eine Frage in Bezug auf das Thema „Mehrgenerationenwohnhaus“ und benennt den Unterschied zwischen den Begriffen „Mehrgenerationenwohnen“ und „Mehrgenerationenhaus“, welches letztere ein öffentliches Angebot zur Umnutzung darstellen könnte und ob dies vorgesehen wurde. Herr Kaczmarek erklärt, dass dafür das Verhältnis zwischen Bedarf und Nutzen abgestimmt werden müsste.

Herr Ringel dankt Herrn Kaczmarek für den Vortrag und stellt keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen fest. Er bittet um Handzeichen für die Beschlussempfehlung, die die Ausarbeitung der Entwürfe der Bebauungspläne durch das Büro Kaczmarek billigt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung ortsüblich bekannt zu machen.

TOP 4 und TOP 5 werden einstimmig für die Beschlussannahme empfohlen.

6.	Verschiedenes
----	---------------

Der Ausschussvorsitzende Ringel kündigt unter dem Punkt „Verschiedenes“ den Radwegebau Niederrißigheim – Butterstadt an. Herr Rollmann hatte für diese Vorstellung eine PowerPoint-Präsentation angefertigt. Es lag ein technischer Defekt vor, sodass die Präsentation nicht vorgestellt werden konnte. Der Vortrag wird bei der nächsten Ausschusssitzung vorgestellt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Ausschussvorsitzende die Sitzung um 21:10 Uhr.

Uwe Ringel
Ausschussvorsitzender

Lisa Müller
Schriftführerin