

# BauA



## Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeindevertretung Erzhausen

Erzhausen, den 04.07.2021

### NIEDERSCHRIFT

zur 3. Sitzung des Bau-, Verkehrs und Umweltausschusses

am Montag, den 28.06.2021.

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 22:40 Uhr

#### (Anwesenheitsliste entfernt)

#### BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN:

Herr Maximilian Wolf

Ausschussvorsitzender

Herr Bastian Endres

Ausschussmitglied

Herr Klaus Süllow

Ausschussmitglied

#### <GfE>:

Frau Annette Gügel

Ausschussmitglied

Herr Achim Schnur

Ausschussmitglied

Herr Dr. Jochen Schütze

Stellv. Ausschussvorsitzender

#### SPD:

Frau Özlem Gün

Stellv. Ausschussvorsitzende

Herr Norman Schneider

Ausschussmitglied

#### CDU:

Herr Reinhard Neumann

Ausschussmitglied

#### Für die Gemeindevertretung:

Frau Tanja Launer

Vorsitzende der  
Gemeindevertretung

20:00 - 21:00 Uhr

Herr Roland Blüm

Stellv. Vorsitzender der  
Gemeindevertretung

#### Für den Gemeindevorstand:

Frau Claudia Lange

Bürgermeisterin

Herr Jürgen Leimann

Beigeordneter

Herr Hubertus Riedl

Beigeordneter

#### Für den Ausländerbeirat:

Frau Nadiane Smaha Kruk

Mitglied des Ausländerbeirats

#### Schriftführer:

Herr Markus Boulanger (<GfE>)

#### Als Gäste waren anwesend:

Frau Kontaxis

Planungsgruppe Darmstadt

Herr Heidkamp

Planungsgruppe Darmstadt

Herr Rene Beyer

Verwaltung Bauamt

Herr Rainer Reitz

Anwohner „Am Lutherpfad“

Frau Sarah Olivera

Anwohnerin „Am Lutherpfad“

#### Tagesordnung:

## 1. **Feststellung der Beschlussfähigkeit und evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende Herr Wolf eröffnet um 20:00 Uhr die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden, Gäste und Mitglieder des Ausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit mit vollzählig erschienenem Ausschuss fest.

Herr Neumann (CDU) merkt an, dass im Protokoll wesentliche Hinweise aus dem Ausschuss hätten festgehalten werden sollen. Folgende zwei Ergänzungsvorschläge für das letzte Protokoll werden zur Abstimmung gebracht.

Beschluss

1. Ergänzung zum Protokoll der vorigen Sitzung, TOP 5, DS VI/288:

„Herr Neumann (CDU) weist explizit darauf hin, dass nach seiner Auffassung die von Herrn Dr. Möisinger vorgestellte Projektskizze mit der Vergabe / Ausschreibung von Plan- und Bauleistungen an einen „Generalunternehmer“ ein erhebliches Risiko birgt, dass gewährte Fördermittel wieder zurück-erstattet werden müssen. Nach § 5 VOB/A sind Bauleistungen getrennt zu vergeben.“

Beratungsergebnis: 5 Ja-Stimmen (1x CDU, 2x SPD, 2x Grüne), 0 Gegenstimmen, 4 Stimmenthaltungen (3x GfE, 1x Grüne)

Beschluss

2. Ergänzung zum Protokoll der vorigen Sitzung, TOP 5, DS VI/288:

„Frau Gün (SPD) weist darauf hin, dass der in der Projektskizze dargestellte Zeitplan sehr optimistisch ist. Das gesamte Verfahren bis Mitte Oktober 2021 abgeschlossen zu haben, erscheint illusorisch.“

Beratungsergebnis: 3 Ja-Stimmen (1x CDU, 2x SPD), 1 Gegenstimme (Grüne), 5 Stimmenthaltungen (3 x GfE, 2x Grüne)

## 2. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliche Hauptstraße II - 6. Änderung" Beschlussfassung zur Prüfung der während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Drucksache VI/362 1. Ergänzung**

Der Ausschussvorsitzende eröffnet den TOP und erläutert den Punkt. Es werden die Anwohner des Lutherpfads begrüßt. Diese werden nach vorne gebeten, um zu präsentieren. Rainer Reitz und Sarah Olivera halten ihren Vortrag.

Die Ausführungen können in der Präsentation in der Anlage nachgelesen werden.

Die Schwerpunkte der Ausführungen sind, dass nach Auffassung der Vortragenden die aktuelle Wohn- und Verkehrssituation so nicht duldbar und akzeptabel sind. Zu enge Straßen, zu viele Autos und zu wenig Platz für die Anwohner. Mit der Änderung von 9-12 Wohnungen in der Straße spricht man von ca. 30% Zuwachs. Der Zuwachs würde aber auch mindestens 20 weitere Stellplätze bedeuten. Die Infrastruktur müsste aber vorher geklärt werden, bevor in der Straße „Am Lutherpfad“ weiter gebaut wird.

Nach den Ausführungen von Frau Olivera und Herrn Reitz folgen verschiedene Verständnisfragen des Ausschusses zu der Präsentation. Über die Ausführungen von Frau Olivera und Herrn Reitz wird diskutiert. Herr Heitkamp wird zu verschiedenen Punkten befragt, zu denen er Stellung nimmt.

Prominentestes Diskussionsthema ist die Anzahl privater und öffentlicher (z.B. für Besucher, Handwerker/Service-Techniker) Stellplätze. Ohne reale Teilung von Grundstücken für mehrere Wohneinheiten entfällt das Aufrunden der 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf 2 Stellplätze je WE. Um generell 2 Stellplätze je WE

festzusetzen, wird die Möglichkeit einer Abweichung von der Stellplatzsatzung für den Geltungsbereich der B-Plan-Änderung aufgezeigt.

Es wird auf das in Erzhausen weit verbreitete Problem der Parkplatznot hingewiesen und an die dringende Notwendigkeit einer generellen Lösung mit einem Verkehrskonzept erinnert.

Es wird weiterhin festgestellt, dass ohne reale Teilung von Grundstücken die Festsetzung „Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ im großen Baufeld nicht verhindert, dass ein zusammenhängender Baukörper von (theoretisch) bis zu 50 m Länge entsteht.

Außerdem ergeht der Hinweis an die Planer, dass z.Z. Straßenbäume dort stehen, wo der B-Plan-Änderungs-Entwurf Zufahrten zu Garagen / CarPorts vorsieht.

Die Ausschusssmitglieder verständigen sich darauf in den jeweiligen Fraktionen den Bebauungsplanentwurf zu prüfen und Vorschläge zur Überarbeitung zu sammeln, die sodann über den Ausschussvorsitzenden an die Gemeinde und weiter an die Planungsgruppe Darmstadt gesendet werden.

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II - 6. Änderung“ zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu beschließen.

Die Verwaltung wird gebeten, zur Sitzung der Gemeindevertretung einen entsprechenden Satzungsentwurf zur Beschlussfassung vorzulegen.

Im Übrigen verbleibt der Vorgang im Ausschuss.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

**3. Änderung Bebauungsplan SVE Gelände/Kinderspielplatz/Skaterbahn/Sportgelände  
Bebauungsplan „Sportgelände – 1. Änderung Kita Hainpfad“  
Hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
Drucksache VI/264 3. Ergänzung**

Der Ausschussvorsitzende eröffnet den TOP und übergibt das Wort an Frau Kontaxis (Planungsgruppe Darmstadt).

Frau Kontaxis zeigt, gemäß dem Beschluss aus der 2. BVU-Sitzung, die Form des Geltungsbereichs angepasst worden ist.

Frau Kontaxis bestätigt, dass das bisher geplante Gebäude weiterhin in dem Geltungsbereich planungsrechtlich möglich und realisierbar ist, und dass dies auch für einen entsprechenden Modulbau gelten wird. (Punkt „a“) aus dem Beschluss der vorigen Sitzung.)

Frau Lange bestätigt eine mündliche Zusage aus dem Vorstand des SVE gemäß Punkt „b“) des Beschlusses vom 14.6.

Bezüglich Punkt „c“) liegt eine Anfrage der Gemeinde bei der Kreisbauaufsicht.

Ein Beschluss wird nicht gefasst, der TOP diene nur der Mitteilung über den Bearbeitungsstand der Aufträge aus dem Beschluss der vorigen Sitzung.

**4. Arbeitskreis "Helfer-Retter-Zentrums"  
hier: Weitere Vorgehensweise / Grundsätzliche Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf der Grundstücke  
Drucksache VI/250 2. Ergänzung**

Der Vorgang wurde im HuFinA am vergangenen Donnerstag beraten, und es wurde eine explizite Anfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlussempfohlen, um darauf basierend Konditionen für Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern festzulegen.  
Der BVU nimmt dies zustimmend zur Kenntnis.

Der BVU-Ausschuss fasst daher keinen eigenen Beschluss.

## 5. Mitteilungen und Anfragen

- Frau Gün (SPD) erkundigt sich zum aktuellen Entscheidungsstand über den Glasfaserausbau in Erzhausen. Frau BMin Lange rechnet damit, dass in Erzhausen die Glasfaser ausgebaut wird. Die Nachfragebündelung könnte noch etwas verlängert werden und Erzhausen hat eine gute geographische Lage zwischen anderen Ausbaugebieten.
- Herr Blüm (GfE) stellt fest, dass heute die kurzfristig aktualisierten Unterlagen zum TOP 3 nicht im Sitzungsdienst eingestellt waren. Daher wurden die Unterlagen von Frau BMin Lange kurz vor der Sitzung per E-Mail versendet. Da er kein Mitglied des Vorstands und des BVU-Ausschusses ist, war er nicht im Verteiler.  
Herr Dr. Schütze (GfE) schlägt vor, in solchen Fällen die Sitzungsunterlagen an alle Gemeindevertreter\*innen zu schicken, da u.U. kurzfristig ein Ausschussmitglied von einem anderen Fraktionsmitglied vertreten werden kann.  
Frau Lange lehnt diesen Vorschlag ab, da ein Versand per E-Mail nur ausnahmsweise und nur in geeigneten Fällen an den engen notwendigen Kreis erfolgen soll.

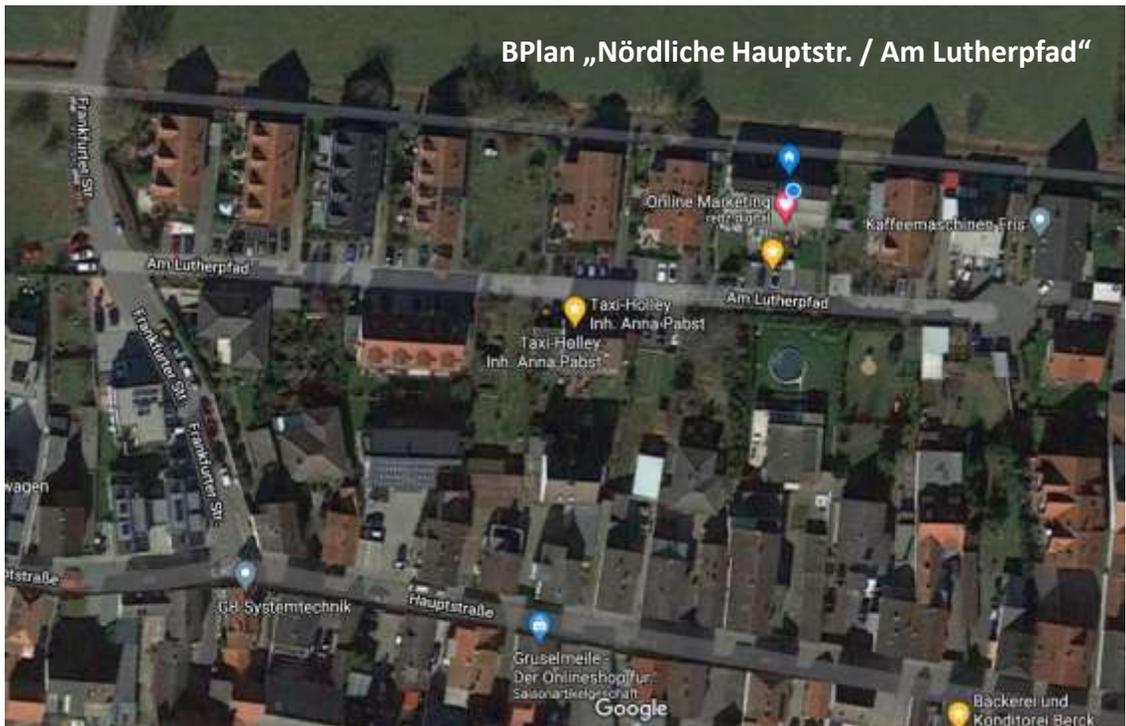
Für die Ausfertigung:

Ausschussvorsitzender  
Maximilian Wolf

Schriftführer  
Markus Boulanger



# Ist-Situation 2021



## Ausgangssituation "Am Lutherpfad"

- ...in einem **verkehrsberuhigten Bereich** dürfen Fußgänger die gesamte Straßenbreite benutzen und Kinder überall spielen
- Auf der kompletten Straße ist **Parkverbot**
- Der verkehrsberuhigte Bereich hat eine Breite von nur **5,5m**
- **Baumscheiben** rechts und links
- Zufahrt für Müllabfuhr **nur rückwärts möglich**, da keine Wendemöglichkeit
- Straße darf lt. Rechtsprechung nur mit 7-11km/h befahren werden
- **Benutzungsform** wie Spielen schon heute eingeschränkt und nur mit ständigen Unterbrechungen möglich
- nach der StVO "muss die **Aufenthaltsfunktion** in einem verkehrsberuhigten Bereich überwiegen, der Fahrzeugverkehr darf nur eine untergeordnete Bedeutung haben"
- Eine Aufenthaltsfunktion wird schon dann unzumutbar erschwert, wenn eine **Verkehrsdichte** von **mehr als 20 Fahrzeugen pro Stunde** in den Stoßzeiten erreicht oder überschritten wird



## Menschen + Stellplätze heute + morgen?

- 40 Häuser mit 80 Erwachsenen und 30 Kindern
- 70 private Stellplätze/Garagen
- Anwohner der Hauptstraße führen schon heute Autos über den Lutherpfad ab

### Geplante Änderungen lt. BPlan

- Zuwachs von ca. 9-12 WE in der Straße „Am Lutherpfad“

### Auswirkungen

- Zuwachs an Personen **(+30%)**
- Zuwachs von **min. 20 weiteren Stellplätzen**
- Zuwachs an versiegelter Fläche
- **Steigerung** Verkehrsaufkommen, noch weniger Slots für spielende Kinder
- **Verlagerung** von Parkplatzproblemen in umliegende Straßen und Feldwege

# Fazit

- "Am Lutherpfad" ist nicht für zusätzlichen Verkehr ausgelegt
- Prüfen der Verkehrsabführung neuer Wohneinheiten über die Hauptstraße
- Die geplanten Wohneinheiten würden insgesamt für 30% Mehrbelastung sorgen
- Kein Freikaufen ("Ablösebetrag") von Stellplätzen
- Thema "Infrastruktur" ist ein Pain-Point in der Gemeinde
- Keine Verdichtung, wenn nicht **vorher** die Infrastrukturfragen geklärt sind
- Klären von Baustelleneinrichtung (Kran etc.), so dass Anwohner ihre Stellplätze problemlos und unterbrechungsfrei befahren können