

Ergänzungen zum Protokoll der Bauausschusssitzung vom 06.11.2017:

(Fett und kursiv formatierte Passagen wurden hinzugefügt)

Herr Stadtrat Herbold berichtet dem Ausschuss im Auftrag von Bürgermeister Dr. Ritz, dass die Sorgen der Bürger bei der beantragten Bauleitplanung berücksichtigt werden. Der Adam-Krafft-Weg soll keine Durchgangsstraße werden und der Kinderspielplatz dort wird erhalten.

Des Weiteren erklärt er, dass die Errichtung von 30 Wohnungen ein Gerücht sei. Der Eigentümer will lediglich 2 Zweifamilienhäuser auf 1800 qm bauen. Die Frage von Ausschussmitglied Pfalz, wo dies in den Unterlagen steht, wurde nicht beantwortet.

Ausschussmitglied Herr Pfalz stellt dann fest, dass nach dem aktuellen Bauleitverfahren aus 2009 die Wohnhäuser gebaut werden könnten.

Herr Ziegler von der Verwaltung informiert den Ausschuss, dass 2 Vollgeschosse geplant sind und dass über die Dachformen noch nicht abschließend gesprochen wurde.

Ausschussmitglied Herr Pfalz rechnet dann vor, dass bei der jetzt beantragten Überbauung von 1800 qm bei einer Grundfläche von 100 qm und zweigeschossiger Bauweise 36 Wohneinheiten gebaut werden könnten.

In diesem Zusammenhang weist er auf die 40 noch nicht verkauften Baugrundstücke im Holzhäuser Feld hin.

Herr Ziegler von der Verwaltung erläutert dem Ausschuss, dass der rechtskräftige Flächennutzungsplan **aus 2014** Wohnbauflächen enthält, aber eine Konkretisierung durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 erforderlich ist. §13b BauGB

(Es schließt sich eine Diskussion über das Verfahren gemäß § 13 b BauGB an. - Dieser Satz ist u.E. ersatzlos zu streichen, da keine Diskussion zum Verfahren stattgefunden hat. Lediglich folgten Nachfragen zum Prozedere des Verfahrens, die von Herrn Ziegler beantwortet wurden.).

Herr Ziegler von der Verwaltung erklärt, dass der einzige Unterschied zwischen dem bisherigen Aufstellungsbeschluss und dem neu beantragten Aufstellungsbeschluss nach 13b darin besteht, dass nach 13b keine Umweltprüfung notwendig ist.

Ausschussmitglied Herr Groß weist explizit auf ökologische Gesichtspunkte hin und sieht bei der Ausweisung von neuen Baugebieten den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenbereichsentwicklung. Er erinnert auch an den 2016 gefassten Aufstellungsbeschluss zum Krankenhausgelände.

Ausschussmitglied Herr Koch stellt die Frage an den 1. Stadtrat Herrn Pauli als Sprecher des Magistrates, welchen Vorteil die Stadt von der Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes habe. Er erhält trotz wiederholter Nachfrage keine Antwort.

Ausschussmitglied Herr Koch weist auch auf den Höhenunterschied des Geländes von 16m hin.

Ausschussmitglied Herr Koch übergibt dem Ausschussvorsitzenden eine Liste mit Fragen, die er bis zur nächsten Ausschusssitzung **schriftlich** beantwortet haben möchte.

Ausschussmitglied Herr Stöckert findet, dass der Ausschuss der Stadtverordnetenversammlung vorschlagen sollte, den Tagesordnungspunkt abzusetzen und dass der Investor in der nächsten Sitzung sein Projekt vorstellt, um noch offene Fragen dem Ausschuss zu beantworten.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt. Der Investor soll sich in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung vorstellen und offene Fragen dem Ausschuss beantworten.

Erklärung der Besucher:

Die Besucher der 22. öffentlichen Bauausschusssitzung der Stadt Homberg (Efze) vom 06. November 2017 haben festgestellt, dass durch das Weglassen wesentlicher Sachverhalte im Protokoll vom 08.11.2017 ein Bild vom Verlauf der Sitzung entsteht, was der Realität nicht entspricht. Unter Berücksichtigung der fett und kursiv ergänzten Passagen im überarbeiteten Protokoll ergibt sich ein anderes Bild vom Verlauf der Sitzung.

Homberg, den 17.11.2017

Rüdiger Treßing
Reinhold Trubin
Jörg-Jürgen Wagner
van der Horst
Kling
Erika Engelke
K. U. Hoff
Dagmar Schumann
Friedrich Steinhilber
Heinrich Wöhrle

Manfred Jannasch
Sabrina Müller
Anne Kammel
E. J. J.
R. Willden
Jens-Ludwig Hoff
Novak
Regina Keller
Holger
J. Hölle M. Hölle

Von Günther Koch
am 6.11.2017 an
Verwaltung übergeben

Fragen

an den Bauausschuss, die Stadtverordneten und den Bürgermeister

1. Welchen Nutzen hat Homberg von der weiteren Bebauung zwischen Schmückebergsweg und Im Kullbach? Welche Ziele werden hiermit verfolgt?

Wenn keine stichhaltigen Argumente vortragen werden,

- a. Ablehnung des neuen Aufstellungsbeschluss
- b. Beschlussfassung, dass das 2009 eingeleitete Bauleitverfahren beendet werden soll

Ende

2. Lagen dem Magistrat vor Beschlussfassung dieselben Informationen vor, wie jetzt den Stadtverordneten?

Vorliegende Informationen sind für eine Beschlussempfehlung in keiner Weise ausreichend.

Daher Antrag:

Von der Tagesordnung der 13. Sitzung zur Stadtverordnetensammlung wird wegen fehlender Informationen Tagesordnungspunkt 9 abgesetzt.

Begründung:

1. Bitte an Verwaltung um kurz mündliche Erläuterung:

Was ist ein Bauleitverfahren und hier insbesondere die wesentlichen Unterschiede zum **13a** und was hat es mit dem **13b** auf sich?

Was versteht man unter Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung?

Was versteht man unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen?

- 4 -

2. Welche Bebauung ist in den derzeit gültigen Bebauungsplänen auf der Planfläche gemäß Vorlage zulässig?
 - a. Art der baulichen Nutzung
 - b. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
 - c. GRZ/GFZ
 - d. Maximal zulässige Traufhöhe
 - i. Bodenniveau = natürliches Gelände?
 - e. Maximal zulässige Firsthöhe
 - f. Zulässige Haustypen/Dachformen
 - g. sonstiges
3. Welche Planungsunterlagen des Bauinteressenten liegen der Verwaltung vor?
 - a. Was soll überhaupt gebaut werden?
 - i. Altenwohnheim, Mehrfamilienhaus, Einfamilienhäuser, Apartmenthaus?
4. Wie soll die Erschließung der Grundstücke erfolgen?
 - a. Der Weg Im Kullbach ist nur über die Einbahnstraße erreichbar?
 - b. Erfolgt die Erschließung über den Adam-Kraft-Weg oder den Schmückebergsweg?
 - c. Ist es richtig, dass bei der derzeitigen Planung die Zuwegung über die Straße Im Kullbach erfolgen sollte?
5. Die Bebauungspläne überlappen sich.
 - a. Die Festsetzungen der 7. Änderung des Teilplanes Nr. 3 vom 9.4.1992 (Schmückebergsweg) weist eine Bebauungsmöglichkeit Allgemeines Wohngebiet aus.
 - b. Die gleiche Fläche wird jedoch im gültigen Bebauungsplan 31 vom 27.7.1978 (Adam-Kraft-Weg) als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.
 - c. Wurde überhaupt die Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche im Bebauungsplan 31 vom 27.7.1978 aufgehoben?

6. Müssen ständig neue Flächen versiegelt werden?
 - a. Wir haben Leerstand und ungenutzte erschlossene Wohnbaugebiete
 - b. Holzhäuser Feld
 - i. Ausweisung von neuen Baugrundstücken für EFH, weil MFH-Grundstücke nicht nachgefragt werden
 - ii. 2016 wurde eine weitere Mio in das hochdefizitäre Baugebiet gepumpt
 - iii. Mit jedem neuen Baugebiet schafft man sich zusätzliche Konkurrenz – Vermarktung wird nahezu unmöglich
 - c. Was ist mit dem Krankenhausgelände? Aufstellungsbeschluss liegt vor
7. Ist das Beschleunigte Verfahren nach § 13 a und b BauGB überhaupt auf Bebauungsplanverfahren im Stand des Aufstellungsbeschlusses zulässig?
 - a. Der Gesetzgeber ging bei Beschluss des § 13 a und b Beschleunigtes Verfahren sicher von Bebauungsplänen aus, die in einem abgeschlossenen Verfahren durch das Parlament der jeweiligen Kommune per Satzung beschlossen worden sind.
8. Warum wird nicht im tatsächlichen Innenbereich die Freiflächen der Stadt und der Stadtteile entwickelt an Stelle am Siedlungsrand. Das entspricht doch nicht dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung.

Appell von betroffenen Bürgern an die Stadtverordneten zu TOP 9:

Ausweis eines Baugebietes Schmückebergsweg/Adam-Krafft-Weg

Kurzprotokoll: In der Bauausschusssitzung wurde von Herrn Koch gefragt, welche Vorteile die Stadt von der Ausweisung dieses Baugebiets hat. Antwort: „0“ **Vorteile**

Es wurde ausführlich erörtert, dass 1800 m² der insgesamt ca. 6400 m² des Grundstücks überbaut werden können und dass 2 Vollgeschosse geplant sind. Zusätzlich käme das Dachgeschoss hinzu. Herr Pfalz wies darauf hin, was das bedeutet. Es könnten danach auch 18 EFH mit je 100 m² (*Anmerkung: ca. geschätzt 200 m² Wohnfläche je EFH möglich*) oder MFH mit 36 Wohneinheiten mit je 100 m² gebaut werden.

Konsequenz: Die Sachlage ist mehr als eindeutig. Die Entscheidungsträger benötigen keine weiteren Informationen/Unterlagen. Die Abstimmung über den Beschlussvorschlag kann erfolgen. Und in der Konsequenz auch der Beschluss zur Beendigung des 2009 eingeleiteten Bauleitplanung.

Daher folgerichtig:

1. Keine Absetzung von Top 9 und
2. Positive Entscheidung zu Ablehnung des Beschlusses und gleichzeitige Beendigung des 2009 in Gang gesetzten Bauleitverfahrens

Gründe:

- a) Stadt hat „0“ **Vorteile, nur Nachteile**
- b) Holzhäuser Feld:
 - 2016 Ausweisung neuer EFH-Baugrundstücke mit der Begründung **MFH**-Grundstücke werden nicht nachgefragt
 - 2016 wurde weitere **1.000.000 EUR** in das hochdefizitäre Baugebiet gepumpt
 - Mit jeden neuen Baugebiet schafft man sich zusätzliche Konkurrenz – Vermarktung wird nahezu unmöglich
- c) Aufstellungsbeschluss für Krankenhausgelände liegt vor – auch MFH geplant
- d) Präzedenzfall schaffen für 13b
- e) Verwaltung ist mehr als überlastet – Man muss auch mal was vom Schreibtisch bekommen
- f) Und 100%-ige Ablehnung der Anwohner
Ja aber.....
- g) Flächennutzungsplan 2014
 - Ausweis als Allgemeines Wohngebiet erzeugt keinen Rechtsanspruch auf Bebauung
 - F-Plan kann jederzeit wieder geändert werden

Gründe gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (Adam-Krafft-Weg/Schmückebergsweg)

Stand: 19.11.2017 – Liste noch nicht abschließend

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Das darf hier mehr als bezweifelt werden.
 - a. Vgl. Hierzu auch §1 BauGB Abs.(3)
 - i. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
 - b. Verwaltung kann keine Vorteile für die Stadt aufzählen
 - i. Anmerkung: Günther Koch fragte in der Bauausschusssitzung vom 06.11.2017 den 1. Stadtrat als Vertreter des Bürgermeisters, welche Vorteile habe die Stadt von der Ausweisung des Baugebietes. Er bekam keine Antwort. Die Verwaltung wurde am Ende der Bauausschusssitzung zur schriftlichen Beantwortung von Fragen aufgefordert. U.a. auch folgende Fragen:

Welchen Nutzen hat Homberg von der weiteren Bebauung zwischen Schmückebergsweg und Im Kullbach? Welche Ziele werden hiermit verfolgt?

Antwort: Keine
 - ii. 2015 wurde der Bebauungsplan Holzhäuser Feld geändert, mit der Argumentation, es ist keine Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern vorhanden
 - iii. 2016 (?) Aufstellungsbeschluss für das Krankenhausgelände

2. Verstoß gegen Abwägungsgebot
 - a. Einziger Profiteur der Investor
 - b. zu vollen Lasten der Anwohner (Lärm, Wohnqualität, Wertverlust von Immobilien)
 - c. und keine erkennbaren Vorteile für die Stadt, im Gegenteil: nur Nachteile

3. Der Bebauungscharakter des Adam-Krafft-Weges (EFH, ZFH, Kinder können noch auf der Straße spielen) wird durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern **am Wendehammer (Ende der Sackgasse)** auf den Kopf gestellt. (bisher: 19 Grundstücke in der Straße / zusätzlich 30 + „x“ Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern)

4. Die bauliche Nutzung der Fläche, auf dem die Bebauung geplant ist, stellt einen signifikanten Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG). Eine umfangreiche Umweltprüfung ist unumgänglich und schließt damit die Anwendung von 13 b aus.

5. Die Bebauung stellt keine Ortsabrundung dar, sie öffnet vielmehr die Tür zu einer weitergehenden Ausweitung und Bebauung.

6. Eine Oase, die Erholungssuchenden und der Pflanzen- und Tierwelt zur Verfügung steht, wird bebaut, die Vernichtung eines Biotops wird billigend in Kauf genommen.

7. Weitere Versiegelung und Neuinanspruchnahme von Flächen steht im Widerspruch zu den selbst definierten Zielen der Stadt