



## NIEDERSCHRIFT

### **9. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Weiterstadt**

Legislaturperiode IX 2011/2016

<b>am</b>	19. März 2012
<b>im</b>	Rathaus, Riedbahnstraße 6, Sitzungsraum Verneuil sur Seine
<b>Beginn</b>	19:00 Uhr
<b>Ende</b>	20:30 Uhr

**Anwesende:**

**SPD-Fraktion**

Burger, Stephan  
Jahns, Manfred  
Koch, Alexander  
Stein, Reinhold

**CDU-Fraktion**

Köhler, Lutz  
Meinhardt, Marianne

**ALW-Fraktion**

Amend, Heinz Günther  
Mayer-Reitz, Marie Luise

**FWW-Fraktion**

Moczygemba, Eugen

**Präsidium Stadtverordnetenversammlung**

Mager, Marcus

**Magistrat**

Bormet, Helmut  
Höll, Herbert

Mager, Philipp  
Merlau, Günter  
Reitz-Gottschall, Angelika  
Rohrbach, Peter  
Spätling-Slomka, Dorothea  
Zeller, Gerhard

**Ausländerbeirat**

Pittaro, Antonio

**Seniorenbeirat**

Koch, Anneliese

**Schriftführer**

Latocha, Georg

**Verwaltung**

Merlau, Jürgen  
Wigand, Klaus

**Presse**

Darmstädter Echo: Paflik, Berit

Der Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr, Herr Burger, eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Einladungen fristgerecht und ordnungsgemäß ergangen sind (§§ 56 und 58 HGO), die Sitzung öffentlich bekannt gemacht wurde (§ 58 HGO) und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Folgende Tagesordnung wird festgestellt:

	<b>Drucksache</b>
1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 13.02.2012	
2. Bebauung des Bereiches Darmstädter Straße 20 (Dalles) mit seniorenge- rechten Wohnungen, nach dem Modell "Bauen für Griesheim"	IX/0308/1
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel Gräfenhausen", Ge- markung Gräfenhausen; Abwägungs- und Satzungsbeschluss	IX/0117/3
4. Bebauungsplan "Nördlich der Bahnlinie" Gemarkung Weiterstadt sowie "3. Teilbereichsänderung zur 5. Änderung Flächennutzungsplan mit Land- schaftungsplan der Stadt Weiterstadt - Stadtteile Weiterstadt und Riedbahn", ehemals Drucksache VIII/0911/1-3; Abwägungs- und Satzungsbeschluss	IX/0278/1
5. 1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Schneppenhausen; Aufstellungsbeschluss	IX/0294/1
6. 1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Gräfenhausen, Aufstellungsbeschluss	IX/0295/1
7. Bildung eines Projektbeirates für die Errichtung des Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt	IX/0264/1
8. Verbesserung des Erholungsgebietes "Steinrod", Antrag der FWW-Fraktion	IX/0243
9. Verbesserung der Wohnqualität im Stadtteil Riedbahn, Antrag der FWW- Fraktion	IX/0239

## **Tagesordnungspunkt 1**

### **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 13.02.2012**

Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift gilt als festgestellt.

## **Tagesordnungspunkt 2**

### **Bebauung des Bereiches Darmstädter Straße 20 (Dalles) mit seniorengerechten Wohnungen, nach dem Modell "Bauen für Griesheim"**

**Drucksache: IX/0308/1**

Bürgermeister Rohrbach empfiehlt dem Ausschuss den Mitgliedern des Magistrates und den anwesenden Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung ein Rederecht einzuräumen. Dagegen erhebt sich kein Widerspruch.

Bürgermeister Rohrbach führt in das Thema ein und weist daraufhin, dass der Grundsatzbeschluss zur Bebauung des Geländes an der ehemaligen Schule mit seniorengerechten Wohnungen bereits 2009 gefasst wurde. Inzwischen ist in Abstimmung mit dem Konzept von „Bauen für Griesheim“ die Bebauungsplanänderung im Ausschuss vorgestellt und die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt worden.

Herr Birli und Herr Höhl von „Bauen für Griesheim“ stellen in einer 3-D-Präsentation das Gesamtprojekt mit 27 Wohnungen (davon 14 Eigentumswohnungen) sowie zwei Varianten der möglichen Fassadengestaltung vor. Der wesentliche Unterschied besteht in der Dachform des östlichen Abschlussgebäudes. Der der evangelischen Kirche an nächsten stehende Gebäudeteil kann entweder als Sattel- oder als Pultdach ausgebildet werden. Die Wohn- bzw. Nutzflächen beider Varianten unterscheiden sich nicht.

Folgende Punkte werden in einer ausführlichen Diskussion angesprochen:

- Die Möglichkeit der Umgestaltung der außenliegenden Treppenanlage, die an den Laubengängen als Fluchttreppe dient.
- Die Frage der möglicherweise dominierenden Firsthöhe des Satteldachgebäudes im Bezug auf die Kirche.
- Bei einer Ausführung der Satteldachvariante wird ein ortsüblicher Dachüberstand an der Giebelwand angeregt.
- Die Farbgestaltung im Modell sollte nicht die endgültige Farbauswahl sein. Es wird vorgeschlagen, durch eine geschickte Farbwahl das Gesamtensemble lebendig zu gestalten.
- Die Giebelständigkeit der bestehenden Gebäude in der Kirchstraße sollte bei der zukünftigen Fassadengestaltung berücksichtigt werden. Die vorgestellte Satteldachvariante ist jedoch mit Ausnahme eines Zwerchgiebels traufständig.
- Die Ortsüblichkeit von Satteldachgebäuden wird als Entscheidungskriterium bei der Fassadengestaltung angemahnt.
- Der späte Zeitpunkt der Beteiligung des Ausschusses an der Fassadengestaltung und die beschlossene, aber bisher nicht umgesetzte zivilrechtliche Festschreibung der Mitwirkungsrechte im Erbbaurechtsvertrag wurden angesprochen. Hierzu gibt die Verwaltung zu bedenken, dass die Festschreibung bisher nicht möglich war, da der Erbbaurechtsvertrag noch nicht geschlossen worden ist.

Abschließend stellt Herr Birli nochmals den Werdegang des Projektes dar. Die Stadt hat „Bauen für Griesheim“ eingeladen das Griesheimer Modell zur Errichtung von seniorengerechten Wohnungen vorzustellen. Da keine Weiterstädter Unternehmen bereit waren in ähnlicher Form tätig zu werden, hat die Stadt daraufhin „Bauen für Griesheim“ gebeten das Seniorenwohnavhaben am Dalles durchzuführen. Es handelt sich nicht um ein gewinnorientiertes Unternehmen. Die Investition rechnet sich mit einer „schwarzen Null“ nur dann, wenn bei allen Teilaspekten (Grundstücksverpachtung, Förderzuschüsse, Gestaltungsanforderungen usw.) im gegenseitigen Einvernehmen die Sozialverträglichkeit im Auge behalten wird.

Der Ausschussvorsitzende lässt über die vorgestellten Varianten abstimmen.

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:**

Die Variante „Satteldach“ soll umgesetzt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

7 Ja-Stimmen (2 CDU, 2 ALW, 3 SPD)

Die Variante „Pulldach“ soll umgesetzt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

2 Ja-Stimmen (1 FWW, 1 SPD)

Somit wird die Variante Satteldach zur weiteren Umsetzung beschlossen.

Weiterhin wird durch den Ausschuss ohne Abstimmung angeregt:

- Die Möglichkeit der Umgestaltung der außenliegenden Treppenanlage, die an den Laubengängen als Fluchttreppe dient.
- Bei einer Ausführung der Satteldachvariante wird ein ortsüblicher Dachüberstand an der Giebelwand angeregt.
- Die Farbgestaltung im Modell sollte nicht die endgültige Farbauswahl sein. Es wird vorgeschlagen, durch eine geschickte Farbwahl das Gesamtensemble lebendig zu gestalten.

**Tagesordnungspunkt 3**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel Gräfenhausen", Gemarkung Gräfenhausen; Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

**Drucksache: IX/0117/3**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Burger, erklärt sich zu diesem Tagesordnungspunkt gemäß § 25 HGO für befangen und verlässt den Saal. Den Vorsitz übernimmt der Stadtverordnete Lutz Köhler.

Bürgermeister Rohrbach teilt mit, dass in den Abwägungsunterlagen (Anlage 1 zu Drucksache) auf Seite 22 folgende Klarstelle erfolgen muss:

Der Begriff Öffnungszeiten an dieser Stelle ist falsch und muss durch den Begriff Betriebszeiten, das heißt von 6 Uhr bis 22 Uhr, ersetzt werden. Im gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag ist der Passus einschließlich der Begriffsklärung „Betriebszeit“ 6 Uhr bis 22 Uhr“ entsprechend aufgenommen worden.

Der Ausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Es folgen keine weiteren Wortmeldungen.

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die eingegangenen Anregungen aus der durchgeführten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den in Anlage 1 vorgelegten Beschlussvorschlägen. Auf Seite 22 der Anlage 1 im Absatz „Zu 7“ ist das Wort Öffnungszeiten durch das Wort Betriebszeiten zu ersetzen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“, in der Fassung zum Satzungsbeschluss vom 12.01.2012 (Anlage 2 dieser Vorlage), unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu Ziffer 1. gemäß § 10 BauGB als Satzung.  
Ebenso wird die zum Bebauungsplan gehörige Begründung mit Umweltbericht beschlossen.
3. Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach § 9 Abs. 7 BauGB die Grundstücke Gemarkung Gräfenhausen, Flur 11, Nr. 81, 82, 83, 84, und 85/1, 86/1 tlw., 87, 91 tlw., 152 tlw., 153 tlw. sowie Flur 2, Nr. 693/3 tlw.
4. Der Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB liegt vor.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig

Der Ausschussvorsitzende, Stadtverordneter Burger, übernimmt wieder den Vorsitz.

**Tagesordnungspunkt 4**

**Bebauungsplan "Nördlich der Bahnlinie" Gemarkung Weiterstadt sowie "3. Teilbereichsänderung zur 5. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt - Stadtteile Weiterstadt und Riedbahn", ehemals Drucksache VIII/0911/1-3;**

**Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

**Drucksache: IX/0278/1**

Die CDU-Fraktion erklärt, dass sie trotz anfänglicher Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, nun da sich die direkt betroffenen Nachbarn nicht zum Verfahren geäußert haben, der Abwägung zustimmen wird.

Es folgen keine weiteren Wortmeldungen.

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die eingegangenen Anregungen aus der durchgeführten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den in Anlage 1 vorgelegten Beschlussvorschlägen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die eingegangenen Anregungen aus der durchgeführten öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplanänderung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den in Anlage 2 vorgelegten Beschlussvorschlägen.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die „3. Teilbereichsänderung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt - Stadtteile Weiterstadt und Riedbahn“ in der Fassung vom 13.12.2010 unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu Ziffer 2.  
Ebenso wird die zum Flächennutzungsplan gehörige Begründung beschlossen.
4. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“ in der Fassung vom 13.12.2010 unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu Ziffer 1. gemäß § 10 BauGB als Satzung.  
Ebenso werden die zum Bebauungsplan gehörige Baugestaltungssatzung und die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig

**Tagesordnungspunkt 5**

**1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Schneppenhausen; Aufstellungsbeschluss**

**Drucksache: IX/0294/1**

Herr Latocha erläutert, dass das Planungsinstrument der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB in Weiterstadt erstmals zum Einsatz kommt. Auf Befragen wird mitgeteilt, dass auf die Stadt keine Planungskosten zukommen.

Es folgen keine weiteren Wortmeldungen.

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:**

1. Der Aufstellung der 1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Schneppenhausen, Gemarkung Schneppenhausen zum Zwecke der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird zugestimmt. Das Verfahren ist nach den Regeln des § 34 Abs. 6 BauGB durchzuführen. Von der Möglichkeit des § 34 Abs. 5 einzelne Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 zu treffen soll Gebrauch gemacht werden.

2. Der vorläufige Geltungsbereich der Satzung umfasst die folgenden Grundstücke: Gemarkung Schneppenhausen, Flur 5, Flurstück Nr.: 283/1 (westlicher Ortsrand, südlich der Worfelder Straße; siehe Anlage 1).
3. Der in Überarbeitung befindliche Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig

### **Tagesordnungspunkt 6**

#### **1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Gräfenhausen; Aufstellungsbeschluss Drucksache: IX/0295/1**

Von den Vertretern der CDU-Fraktion wird die Frage nach dem Grundstückspreis für die notwendigen Flächen des Lärmschutzwalles entlang der BAB A 5 nach einem Satzungsbeschluss gestellt.

Bürgermeister Rohrbach erläutert, dass für die Ankaufsflächen bereits ein Wertgutachten besteht, das den Wert der Grundstücke zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lärmschuttwall an der BAB A 5“ 2009 festlegt. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der Satzung nach § 34 BauGB werden im Laufe des Verfahrens aufeinander abgestimmt.

Auf Befragen wird mitgeteilt, dass auf die Stadt keine Planungskosten zukommen.

#### **Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:**

1. Der Aufstellung der 1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Gräfenhausen, Gemarkung Gräfenhausen zum Zwecke der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird zugestimmt. Das Verfahren ist nach den Regeln des § 34 Abs. 6 BauGB durchzuführen. Von der Möglichkeit des § 34 Abs. 5 einzelne Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 zu treffen soll Gebrauch gemacht werden.
2. Der vorläufige Geltungsbereich der Satzung umfasst die folgenden Grundstücke: Gemarkung Gräfenhausen, Flur 6, Flurstücke Nr.: 2-16, 23, 24 und 94 tlw. (südlich der Wixhäuser Straße, westlich der A 5 und nördlich des Bebauungsplanes „In den Wernäckern“; siehe Anlage 1).
3. Der in Überarbeitung befindliche Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
4. Der Magistrat wird beauftragt weitere Verfahrensschritte gemäß BauGB vorzubereiten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

7	Ja-Stimmen	(1 FWW, 2 ALW, 4 SPD)
2	Enthaltungen	(2 CDU)

### **Tagesordnungspunkt 7**

#### **Bildung eines Projektbeirates für die Errichtung des Bürgerhauses im Stadtteil Braunschardt**

**Drucksache: IX/0264/1**

Es gibt keine Wortmeldungen.

#### **Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:**

Für den geplanten Bau eines Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt wird unter Bezugnahme auf die beigefügte Anlage ein Projektbeirat eingerichtet.

Die in der Stadtverordnetenversammlung vertretenen Fraktionen benennen je ein Mitglied ihrer Fraktion das in den Projektbeirat entsandt wird.

#### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig

### **Tagesordnungspunkt 8**

#### **Verbesserung des Erholungsgebietes "Steinrod", Antrag der FWW-Fraktion**

**Drucksache: IX/0243**

Die CDU-Fraktion schlägt vor ein Gesamtkonzept zur langfristigen Erhaltung der ökologischen Vielfalt am Steinrodsee zu erstellen. Damit der Stadt möglichst geringe Kosten entstehen, könnte dieses Konzept über ein studentisches Projekt erarbeitet werden.

#### **Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:**

1. Der Antrag einschließlich der dem letzten Protokoll beigefügten Ergänzung wird als Arbeitspapier an den Magistrat überwiesen.
2. Ein studentisches Projekt zur Erstellung eines langfristigen Gesamtkonzeptes für das Erholungsgebiet wird angestrebt.
3. Der Magistrat soll Informationen bei benachbarten Kommunen einholen, wie in diesen die Problematik des Grillens an Seen behandelt wird.

#### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig

**Tagesordnungspunkt 9**  
**Verbesserung der Wohnqualität im Stadtteil Riedbahn, Antrag der FWW-Fraktion**  
**Drucksache: IX/0239**

Der Stadtverordnete Moczygemba erläutert kurz das Anliegen des Antrages und der dem letzten Protokoll beigegebenen Ergänzung.

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:**

Der Antrag einschließlich der dem letzten Protokoll beigefügten Ergänzung wird als Arbeitspapier an den Magistrat überwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig

Stephan Burger  
Vorsitzender

Georg Latocha  
Schriftführer