

N i e d e r s c h r i f t

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Energie und Verkehr am 25.11.2019

Sitzungsraum: Sitzungssaal
Beginn: 20:00
Ende: 21:05

ANWESENHEITSLISTE

zur heutigen Sitzung sind nach ordnungsgemäßer Ladung erschienen:

Ausschussmitglieder:

| | | |
|------------------------|-------------------|--------------|
| Marc Steinmann | Gemeindevertreter | |
| Thomas Waringer | Gemeindevertreter | |
| Daniel Schmidt | Gemeindevertreter | |
| Peter Schabel | Gemeindevertreter | |
| Peter Reinhard Lindner | Gemeindevertreter | |
| Dr. Thilo Storch | Gemeindevertreter | |
| Manuel Strauch-Stadler | Gemeindevertreter | entschuldigt |

Gemeindevorstand:

| | |
|--------------------|---------------|
| Wolfgang Grün | Beigeordneter |
| Arnold Schneider | Beigeordneter |
| Volker Zwipf | Beigeordneter |
| Hans Peter Stephan | Beigeordneter |
| Jürgen Kohl | Beigeordneter |
| Myriam Lindner | Beigeordnete |

| | |
|--------------|--------------------------------------|
| Volker Buser | Gemeindevertretervorsitzender |
|--------------|--------------------------------------|

Verwaltung

| | |
|------------|---------------|
| Tina Meyer | Fachbereich 2 |
|------------|---------------|

| | |
|-----------------------------|----------|
| Frau Roth und Herr Helfrich | InfraPro |
|-----------------------------|----------|

Presse

| | |
|-----------|-----------------|
| Udo Fritz | Diesbach Medien |
|-----------|-----------------|

TAGESORDNUNG

- 1 Feststellung der Formalitäten
- 2 Wahl eines stellvertretenden Vorsitzenden für den Ausschuss für Bau, Umwelt, Energie und Verkehr
- 3 Bauleitplanung der Gemeinde Birkenau; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Kühruhweg“ in der Gemarkung Birkenau;
 - a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschlussfassung über die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach den Maßgaben des § 13 a BauGB;
 - b) Anerkennung des vorgelegten Entwurfs zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13 a BauGB und Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung auf dieser planerischen Grundlage
- 4 Verschiedenes

SITZUNGSERGEBNIS:

1 Feststellung der Formalitäten

Die Sitzung wird um 20.03 Uhr eröffnet, es wird festgestellt, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Die Tagesordnung wird ohne Änderungen angenommen.

Da der gewählte Schriftführer nicht anwesend ist, erklärt sich Peter Lindner, FWV, bereit das Protokoll zu führen.

2 Wahl eines stellvertretenden Vorsitzenden für den Ausschuss für Bau, Umwelt, Energie und Verkehr

Thomas Waringer, SPD, wird vorgeschlagen. Weitere Vorschläge gibt es nicht. Waringer wird in offener Wahl mit allen Stimmen der Anwesenden Ausschussmitgliedern (6) gewählt.

Er nimmt die Wahl an.

3 Bauleitplanung der Gemeinde Birkenau; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Kühruhweg“ in der Gemarkung Birkenau;

- a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschlussfassung über die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach den Maßgaben des § 13 a BauGB;
- b) Anerkennung des vorgelegten Entwurfs zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13 a BauGB und Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung auf dieser planerischen Grundlage

- Zu a) Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB wird hiermit beschlossen, das Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Kühruhweg“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluss). Aufgrund der gegebenen Anwendungsvoraussetzungen wird das Bauleitplanverfahren nach den Maßgaben des § 13 a BauGB für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen. Ferner wird beschlossen, gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Zu b) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kühruhweg“ wird hiermit als Satzungsentwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13 a BauGB anerkannt und gebilligt. Es wird beschlossen, die Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB und die weiteren Verfahrensschritte auf dieser planerischen Grundlage durchzuführen.

Grundlage obiger Beschlussfassungen ist der vorgelegte Planstand zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Datum vom 13.11.2019 des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Lorsch.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Birkenau, Flur 1, Nr. 248/5, 252/12 und 248/4 (teilweise) wie in nachstehender Abbildung durch eine strichlierte Grenzlinie gekennzeichnet ist.

Herr Helfrich, InfraPro, erläutert den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf. Er geht besonders auf die Überfahrt über das Nachbargrundstück in die Tiefgarage des geplanten Vorhabens ein. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Im Böhl“.

Fragen der Ausschussmitglieder:

Auf Nachfrage erheben die Ausschussmitglieder keinen Einwand gegen die in der Baumliste aufgeführte Anpflanzung von Birken.

In der Begründung des Entwurfes wird im Abschnitt 1.2 und 3.4 die Fläche des Geltungsbereiches mit 2.256 m² angegeben.

Im Absatz 6.3 Flächenbilanz ergibt eine Addition genannter Teilflächen einen Wert von 2.282 m²! Dies ist der richtige Wert. Die vorgenannten falschen Werte werden von InfraPro unverzüglich korrigiert.

Auf Nachfrage wird von Frau Meyer ausgeführt, dass Abweichungen von Plänen bei einem beispielhaft genannten anderen Bauvorhaben nicht vergleichbar sind. Das Bauvorhaben war eine Maßnahme nach §34 BbauG. Im vorliegenden Beschlussvorschlag geht es jedoch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Durchführungsvertrag. Abweichungen können nur nach Zustimmung der Gemeindegremien und mit Anpassungen des Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages erfolgen. Im Durchführungsvertrag wird eine angemessene Frist für den Baubeginn und ebenso für die Fertigstellung vereinbart.

Alle Vereinbarungen und Auflagen werden von der zuständigen Behörde der Kreisverwaltung überwacht bzw. durchgesetzt.

Auf Nachfrage wird von InfraPro ausgeführt, dass bei der vorgestellten Maßnahme keine Ausgleichsflächen notwendig sind.

Eine nach der hessischen Landesbauordnung (LBO) erforderliche barrierefreie Wohnung ist gewährleistet, weil der untere Gebäudeteil mit einem Aufzug erschlossen werden soll.

Der Zugang zu allen Gebäudeteilen ohne Nutzung des Aufzuges ist für die Feuerwehr über Außentreppen möglich.

Die Müllentsorgung ist noch nicht geklärt, könnte aber über den Kühruhweg erfolgen.

Die in der Birkenauer Stellplatzsatzung geforderte Zahl von Stellplätzen kann nachgewiesen werden. Für die vorgesehenen 9 Wohnungen sind 18 Stellplätze erforderlich. 13 Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorgesehen und weitere 5 im Freien. Die Garagenverordnung wird bei der Planung und Ausführung eingehalten. Die dauerhafte Zuordnung von je 2 Stellplätzen zu einer Wohnung ist mit der Bauleitplanung nicht möglich. Eventuell kann im Durchführungsvertrag eine Bestimmung zur Formulierung in der zukünftigen Teilungserklärung aufgenommen werden.

Auf Nachfrage, warum es im Bebauungsplan und seinem Textteil keine Anforderungen an die Energieversorgung gibt, wurde von InfraPro festgestellt, dass das baurechtlich meist sehr schwierig durchzusetzen ist. Die Ausschussmitglieder waren sich einig, dass auf solche Anforderungen verzichtet werden kann, weil die gesetzlichen Bestimmungen als ausreichend streng angesehen werden.

Nachdem es keine weiteren Fragen mehr gibt, legt der Ausschuss fest, dass über die Punkte a) und b) des Beschlussvorschlages gleichzeitig abgestimmt wird.

Der Beschlussvorschlag wird mit allen 6 Stimmen der anwesenden Ausschussmitglieder angenommen.

4 Verschiedenes

Die Ausschussmitglieder haben keine weiteren Redebeiträge.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21.05 Uhr.

Marc Steinmann,
Vorsitzender

Peter Lindner,
Schriftführer