

Niederschrift über die 47. öffentliche Sitzung

des Umwelt- und Planungsausschusses
am Dienstag, dem 07. Februar 2006, um 20.00 Uhr
in der Versammlungsstätte „Altes Rathaus“, Homburger Str. 2

Beginn der Sitzung:	20.00 Uhr
Ende der Sitzung:	20.50 Uhr
Anwesend Vom Umwelt- und Planungsausschuss:	Herr Schneiderbauer (Ausschussvorsitzender) Herr Paduch Herr Moscherosch Herr Wyrwoll Herr Meincke Herr Haag Frau Philippbaar für Herrn Veen
Vom Magistrat:	Herr Brechtel (Bürgermeister) Herr Götz (Erster Stadtrat)
Stadtverordnete:	Frau Launhardt Herr Launhardt Herr Schnabel
Zuhörer:	6
Schriftführer:	Herr Scherer

Herr Schneiderbauer eröffnet um 20.00 Uhr die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses und begrüßt die Erschienenen. Die Niederschrift der 46. Sitzung wurde kurz vor Sitzungsbeginn ausgehändigt, diese wird von Herrn Schneiderbauer verlesen und in der vorliegenden Form genehmigt. Die Tagesordnung wurde mit Einladung vom 31. Januar 2006 bekannt gegeben, hiergegen erheben sich keine Einwendungen und Ergänzungen, somit steht folgende Tagesordnung zur Beratung an:

Tagesordnung:

1. Mitteilungen
2. Bebauungsplan Nr. OR/16 „Feldpreul und andere Gemarkungsteile“, 2. Änderung
 1. Festsetzung des Entwurfs
 2. Durchführung der Bürger- und Trägerbeteiligung

3. Bebauungsplan Nr. OR/16 „Feldpreul und andere Gemarkungsteile“, 2. Änderung Satzungsbeschluss zur Veränderungssperre
4. Bebauungsplan Nr. RH/8 „Im Seelhof“, 2. Änderung Auswertung der Träger- und Bürgerbeteiligung
5. Entwurfsfeststellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes RH/8 „Im Seelhof“ sowie Durchführung der Bürger- und Trägeranhörung
6. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes RH/8 „Im Seelhof“ hinsichtlich der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche
7. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes RH/8 „Im Seelhof“, 1. Änderung hinsichtlich der Festsetzung des Kniestocks
8. Verschiedenes

Zu Beginn der Sitzung wurde durch den Schriftführer jeder Fraktion ein Exemplar des Entwurfs des Bebauungsplanes OR/16 „Feldpreul und andere Gemarkungsteile“, 2. Änderung sowie RH/8 „Im Seelhof“, 3. Änderung ausgehändigt.

Zu TOP 1: Mitteilungen

Hierzu ergehen keine Wortmeldungen.

Zu TOP 2: Bebauungsplan Nr. OR/16 „Feldpreul und andere Gemarkungsteile“, 2. Änderung 1. Festsetzung des Entwurfs 2. Durchführung der Bürger- und Trägerbeteiligung

Hierzu erläutert Bürgermeister Brechtel den derzeitigen Stand der Planung und die Hintergründe die zu der Planänderung geführt haben. Er erläutert ferner anhand der offen gelegten Planung welche einzelnen Planungsschritte vorgenommen wurden und wie sich diese in der Planung niederschlagen haben.

Nach Abschluss der Beratung fasst der Umwelt- und Planungsausschuss folgenden Beschluss bei 4 Ja- und 3 Neinstimmen:

Der Umwelt- und Planungsausschuss bittet die Stadtverordnetenversammlung um Feststellung des vorgelegten Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. OR/16 „Feldpreul und andere Gemarkungsteile“ (Planungsstand Jan/2006) und beauftragt den Magistrat gleichzeitig die Bürger- und Trägerbeteiligung für diesen Teilbereich durchzuführen.

Zu TOP 3: Bebauungsplan Nr. OR/16 „Feldpreul und andere Gemarkungsteile“, 2. Änderung Satzungsbeschluss zur Veränderungssperre

Auch hierzu erläutert Bürgermeister Brechtel die Notwendigkeit diese Veränderungssperre zu erlassen und begründet dies mit der Planänderung und dem Wegfall der Lärmschutzeinrichtung als Lärmschutzwand.

Nach Abschluss der Diskussion fasst der Umwelt- und Planungsausschuss einstimmig folgende Beschlussempfehlung:

Der Umwelt- und Planungsausschuss bittet die Stadtverordnetenversammlung um folgenden Satzungsbeschluss zur Veränderungssperre:

Satzung einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes
Nr. OR/16 „Feldpreul und andere Gemarkungsteile“ 2. Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rosbach v.d. Höhe hat in ihrer Sitzung am 26.09.2000 den Bebauungsplan Nr. OR/16 beschlossen. Darüber hinaus wurde in der Sitzung am 16.03.2004 eine 2. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Auf Grund der heutigen Beschlusslage zur Feststellung des Entwurfes hat die Stadtverordnetenversammlung am auf der Grundlage der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20.07.2004 (in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993) folgende Satzung beschlossen:

1. Zur Sicherung der Planung im künftigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. OR/16 „Feldpreul und andere Gemarkungsteile“ 2. Änderung wird eine Veränderungssperre beschlossen.
2. Die Veränderungssperre gilt für das Gebiet in der Gemarkung Ober-Rosbach im Wesentlichen für den Straßenzug zwischen L 3352 und der Feldpreul. Das Änderungsgebiet umfasst folgende Grundstücke:
Flur 12, Nr. 594, 602, 603, 604, 601, 600, 628/2 und 628.
3. Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen
 - Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
4. Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
5. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
6. Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre betroffene

Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

Zu TOP 4: Bebauungsplan Nr. RH/8 „Im Seelhof“, 2. Änderung Auswertung der Träger- und Bürgerbeteiligung

Hierzu erläutert Bürgermeister Brechtel, dass insgesamt von zwei Trägern Stellungnahmen eingegangen sind, die insgesamt zur Kenntnis genommen werden, allerdings hinsichtlich ihrer Auswirkungen bereits im bestehenden Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden haben.

Nach Abschluss der Beratung fasst der Umwelt- und Planungsausschuss folgenden einstimmigen Beschluss:

Der Umwelt- und Planungsausschuss schließt sich den Abwägungsvorschlägen des Büros Bremmer, Lorenz, Frielinghaus hinsichtlich der Bedenken des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen sowie des Wetteraukreises Kreisbauamt an. Die Abwägungsvorschläge sind dem Protokoll beigelegt.

Zu TOP 5: Entwurfsfeststellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes RH/8 „Im Seelhof“ sowie Durchführung der Bürger- und Trägeranhörung

Hierzu erläutert Bürgermeister Brechtel die Notwendigkeit einer 3. Änderung des Bebauungsplanes, die sich im Wesentlichen auf das ehemalige Grundstück „Dachreiter“ bezieht, hier soll die Gebäudestellung verändert werden und darüber hinaus eine zusätzliche Planstraße errichtet werden.

Hierzu beschließt der Umwelt- und Planungsausschuss einstimmig:

Der Umwelt- und Planungsausschuss bittet die Stadtverordnetenversammlung den vorgelegten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes RH/8 „Im Seelhof“ (Planungsstand Februar 2006) zu beschließen um anschließend die Träger- und Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Zu TOP 6: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes RH/8 „Im Seelhof“ hinsichtlich der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche

Hierzu erläutert der Bürgermeister die Hintergründe des Antrages und stellt fest, dass hier eine Fertiggarage in der nicht überbaubaren Fläche errichtet werden soll. Dies wäre als Fertiggarage problemlos machbar, da hier jedoch eine Technikzentrale eingebaut wird würde dieses Gebäude seinen Garagencharakter verlieren und wäre in der nicht überbaubaren Fläche nicht mehr zulässig, hierüber soll eine Befreiung erteilt werden.

Nach Abschluss der Diskussion beschließt der Umwelt- und Planungsausschuss einstimmig:

Der Umwelt- und Planungsausschuss stimmt dem Befreiungsantrag hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung einer Fertiggarage als Technikzentrale für die acht Reihenhäuser auf dem Grundstück Im Seelhof 27 – 29 zu.

**Zu TOP 7: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes RH/8
„Im Seelhof“, 1. Änderung hinsichtlich der Festsetzung des Kniestocks**

Hierzu erläutert der Bürgermeister, dass beantragt wurde die Höhe des Kniestockes über dem 1. OG von 1 m auf 1,75 m zu erhöhen. Dies, so wird weiter dargelegt, ist grundsätzlich unproblematisch, da die zweigeschossigen Häuser ohnehin deutlich höher sind als das jetzt beantragte Bauvorhaben.

Nach Abschluss der Diskussion beschließt der Umwelt- und Planungsausschuss einstimmig:

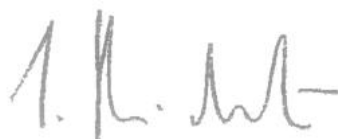
Der Umwelt- und Planungsausschuss stimmt dem Befreiungsantrag der Eheleute Nicole und Dennis Jeritslev, Friedrichsdorf auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. RH/8 „Im Seelhof“ 1. Änderung hinsichtlich der Festlegung des Trempels über dem ersten Geschoß von 1,0 m auf 1,75 m grundsätzlich zu.

Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt Befreiungsanträgen hinsichtlich der Trempelhöhe über dem 1. OG künftig ohne Beteiligung des Umwelt- und Planungsausschusses zuzustimmen.

Zu TOP 8: Verschiedenes

Hierzu ergehen keine Wortmeldungen.

Der Ausschussvorsitzende Herr Schneiderbauer bedankt sich bei den Erschienenen für deren Mitarbeit und schließt die Sitzung um 20.50 Uhr.



(Schneiderbauer)
Ausschussvorsitzender



(Scherer)
Schriftführer