

# NIEDERSCHRIFT

über die 21. Sitzung des **Bau- und Siedlungsausschusses** der Stadtverordnetenversammlung  
der Stadt Schlitz

am Mittwoch, dem 04.11.2020,  
Festsaal der Vorderburg in Schlitz  
Legislaturperiode 2016 - 2021

Sitzungsbeginn:                18:00 Uhr                                Sitzungsende:                19:30 Uhr

## Bau- und Siedlungsausschuss:

Röhm-Kleine, Sylvia, Ausschussvorsitzende  
Güldner, Jens, stv. Ausschussvorsitzender  
Becker, Felix, Ausschussmitglied  
Dickert, Sonja, Ausschussmitglied  
Hillebrand, Elisabeth, stv. Mitglied  
Dr. Marxsen, Jürgen, Ausschussmitglied  
Schäfer, Dirk, Ausschussmitglied

## Magistrat:

Kreuzer, Willy, Erster Stadtrat  
Löxkes-Vogt, Christa, Stadträtin  
Michel-Herbert, Andrea, Stadträtin  
Siemon, Heiko, Stadtrat (bis TOP 5 tlw.)  
Wepler, Helmut, Stadtrat

## Schriftführer:

Wedler, Martin, Schriftführer

## Gäste:

Herr Wolf vom Planungsbüro Fischer, Wettenberg

## Nicht anwesend:

Can, Ahmet, Ausschussmitglied

## Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der gemeinsamen Sitzung des Bau- und Siedlungsausschusses und des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschusses der Stadt Schlitz vom 01.10.2020
2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Siedlungsausschusses der Stadt Schlitz vom 22.08.2019
3. Bauleitplanung der Stadt Schlitz;  
35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schlitz in der Gemarkung Fraurombach im Bereich Gewerbegebiet  
hier: a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB sowie Beratung und Beschlussfassung über

die im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

b) Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB

**VL-1402/XI**

4. Bauleitplanung der Stadt Schlitz;  
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fraurombach - 2. Erweiterung (Teilfläche Nord) und 1. Änderung", Stt. Fraurombach  
hier: a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB sowie Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 9 (4) BauGB i. V. m. § 5 HGO und § 91 HBO (integrierte Gestaltungssatzung) und § 37 (4) HWG (wasserrechtliche Festsetzungen)  
**VL-1406/XI**
5. Bauleitplanung der Stadt Schlitz;  
38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schlitz in der Gemarkung Schlitz im Bereich Bahnhofstraße  
hier: a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB sowie Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
b) Erneuter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 4 a (3) BauGB  
**VL-1411/XI**
6. Bauleitplanung der Stadt Schlitz;  
Bebauungsplan "Sondergebiet Bahnhofstraße", Kernstadt Schlitz  
hier: a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB sowie Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
b) Erneuter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 4 a (3) BauGB  
**VL-1412/XI**

Ausschussvorsitzende Sylvia Röhm-Kleine begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, das ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen wurde und der Bau- und Siedlungsausschuss beschlussfähig ist.

**1. Genehmigung der Niederschrift der gemeinsamen Sitzung des Bau- und Siedlungsausschusses und des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschusses der Stadt Schlitz vom 01.10.2020**

**Beschluss:**

**Gegen Form und Inhalt der Niederschrift der gemeinsamen Sitzung des Bau- und Siedlungsausschusses und des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 01.10.2020 werden keine Einwendungen erhoben.  
Es gilt somit als genehmigt.**

**Abstimmung:** 4 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 3 Stimmenthaltung(en)

**2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Siedlungsausschusses der Stadt Schlitz vom 22.08.2019**

**Beschluss:**

Gegen Form und Inhalt der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Siedlungsausschusses vom 22.08.2019 werden keine Einwendungen erhoben.  
Es gilt somit als genehmigt.

Abstimmung: 5 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

**3. Bauleitplanung der Stadt Schlitz;**

**35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schlitz in der Gemarkung Fraurombach im Bereich Gewerbegebiet**

**hier: a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB sowie Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

**b) Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB**

Herr Wolf vom Planungsbüro Fischer, Wetttenberg, erläutert die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.  
Im Anschluss an die Erläuterungen werden verschiedene Verständnisfragen gestellt, die durch Herrn Wolf beantwortet werden.

Ausschussmitglied Dr. Jürgen Marxsen bemängelt, dass die Ausgleichsflächen an verschiedenen Stellen über das Schlitzerland verteilt sind und nicht an Ort und Stelle ausgewiesen werden.

Herr Wolf erklärt, dass man als Ausgleichsflächen Flächen suche, die sich ökologisch aufwerten lassen ohne dass dadurch Flächen für die Landwirtschaft verloren gehen.

Darüber hinaus bittet Ausschussmitglied Dr. Jürgen Marxsen die vorgezogenen Ausgleichsflächen für den Artenschutz auch umgehend umzusetzen.

Fachbereichsleiter TD Martin Wedler erklärt hierauf, dass die Ersatzfläche für den Neuntöter (Anpflanzung von Gehölzinseln) bereits geschaffen wurde und die Ersatzfläche für Rebhuhn und Lerche (Anlage einer Brachfläche) im April nächsten Jahres angelegt wird.

Der Bau- und Siedlungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden

**Beschluss:**

**(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nach ausführlicher Erläuterung, Diskussion und eingehender Prüfung als Stellungnahmen der Stadt Schlitz beschlossen.**

(2) Gemäß § 6 BauGB wird die Feststellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schlitz in der Gemarkung Frauombach im Bereich Gewerbegebiet beschlossen.

(3) Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt.

(4) Die 35. Flächennutzungsplanänderung ist dem Regierungspräsidium Gießen zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmung: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

#### 4. Bauleitplanung der Stadt Schlitz:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Frauombach - 2. Erweiterung (Teilfläche Nord) und 1. Änderung", Stt. Frauombach

hier: a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB sowie Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 9 (4) BauGB i. V. m. § 5 HGO und § 91 HBO (integrierte Gestaltungssatzung) und § 37 (4) HWG (wasserrechtliche Festsetzungen)

Der Bau- und Siedlungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden

#### Beschluss:

(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nach ausführlicher Erläuterung, Diskussion und eingehender Prüfung als Stellungnahmen der Stadt Schlitz beschlossen.

(2) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Frauombach – 2. Erweiterung (Teilfläche Nord) und 1. Änderung“, Stt. Frauombach (bestehend aus Plankarte und textlichen Festsetzungen) wird gem. § 10 BauGB und die integrierte Gestaltungssatzung nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 5 HGO, § 91 HBO und § 37 (4) HWG (wasserrechtliche Festsetzungen) als Satzung beschlossen.

(3) Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt.

(4) Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt, wenn die Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich genehmigt wurde.

Abstimmung: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

#### 5. Bauleitplanung der Stadt Schlitz:

38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schlitz in der Gemarkung Schlitz im Bereich Bahnhofstraße

hier: a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Betei-

**ligung gem. § 4 (2) BauGB sowie Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

**b) Erneuter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 4 a (3) BauGB**

Herr Wolf erläutert die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

Nachfragen bezüglich der Lage der Ausgleichsfläche, Erfolgchancen des Zielabweichungsverfahrens, Begrünung NORMA-Markt und Erweiterungsflächen für REWE und LIDL werden von Herrn Wolf entsprechend beantwortet.

Ausschussmitglied Dr. Jürgen Marxen fragt Herrn Wolf, inwieweit im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden können, die mögliche Lichtimmissionen eindämmen bzw. verhindern.

Herr Wolf teilt mit, dass über diese Thematik derzeit auch in seinem Büro diskutiert werde.

Man habe solche Festsetzungen wegen fehlender Rechtssicherheit bislang noch nicht in einen Bebauungsplan aufgenommen, werde sich aber mit dieser Thematik weiter befassen und die Stadt auf dem Laufenden halten.

Der Bau- und Siedlungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden

**Beschluss:**

**(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nach ausführlicher Erläuterung, Diskussion und eingehender Prüfung als Stellungnahmen der Stadt Schlitz beschlossen.**

**(2) Der nach Ziffer 1 überarbeitete Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schlitz in der Gemarkung Schlitz im Bereich Bahnhofstraße einschließlich Begründung wird gemäß § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich auslegt.**

**(3) Stellungnahmen können nur zu den Änderungen abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird auf 4 Wochen verkürzt (§ 4 a (3) Satz 2 und 3 BauGB).**

Abstimmung: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**6. Bauleitplanung der Stadt Schlitz:**

**Bebauungsplan "Sondergebiet Bahnhofstraße", Kernstadt Schlitz**

**hier: a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB sowie Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

**b) Erneuter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 4 a (3) BauGB**



Der Bau- und Siedlungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden

**Beschluss:**

**(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nach ausführlicher Erläuterung, Diskussion und eingehender Prüfung als Stellungnahmen der Stadt Schlitz beschlossen.**

**(2) Der nach Ziffer 1 überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“, Kernstadt Schlitz einschließlich Begründung wird gemäß § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.**

**(3) Stellungnahmen können nur zu den Änderungen abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird auf 4 Wochen verkürzt (§ 4 a (3) Satz 2 und 3 BauGB).**

Abstimmung: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Für die Richtigkeit:



Martin Wedler, Schriftführer



Ausschussvorsitzende Sylvia Röhme-Kleine