

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Stadt Kirchberg
vom 21.02.2017 im Konferenzraum 209 des Rathauses Kirchberg

Anwesend:

- Stadtbürgermeister Udo Kunz als Vorsitzender
- 2. Beigeordneter Harald Wüllenweber
- 3. Beigeordneter Ernst-Ludwig Klein

Die Ausschussmitglieder:

- 1. Beigeordneter Wolfgang Krämer als Vertreter für Alex Hartmann
- Heinrich-Werner Ochs (ab TOP 2)
- Peter Weber (bis einschl. TOP 4)
- Gerd Roth
- Wolfhard Rode (bis einschl. TOP 7)
- Marco Steinborn
- Michael Weiand
- Guido Weber

Es fehlten entschuldigt:

Birgit Gehres

Ferner anwesend:

Werner Vogt, Fa. Höhenwind-Park GmbH, Beltheim
Dipl. Ing. Kay Jakoby, Ing.Büro Jakoby & Schreiner, Kirchberg

Von der Verwaltung anwesend:

Inspektorin Jutta Holl als Protokollführerin

Beginn der Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der Sitzung: 21.05 Uhr

Der Vorsitzende stellte fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Einwände wurden nicht erhoben.

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 22.11.2016

Die Niederschrift wurde ohne Beanstandung angenommen.
(einstimmiger Beschluss)

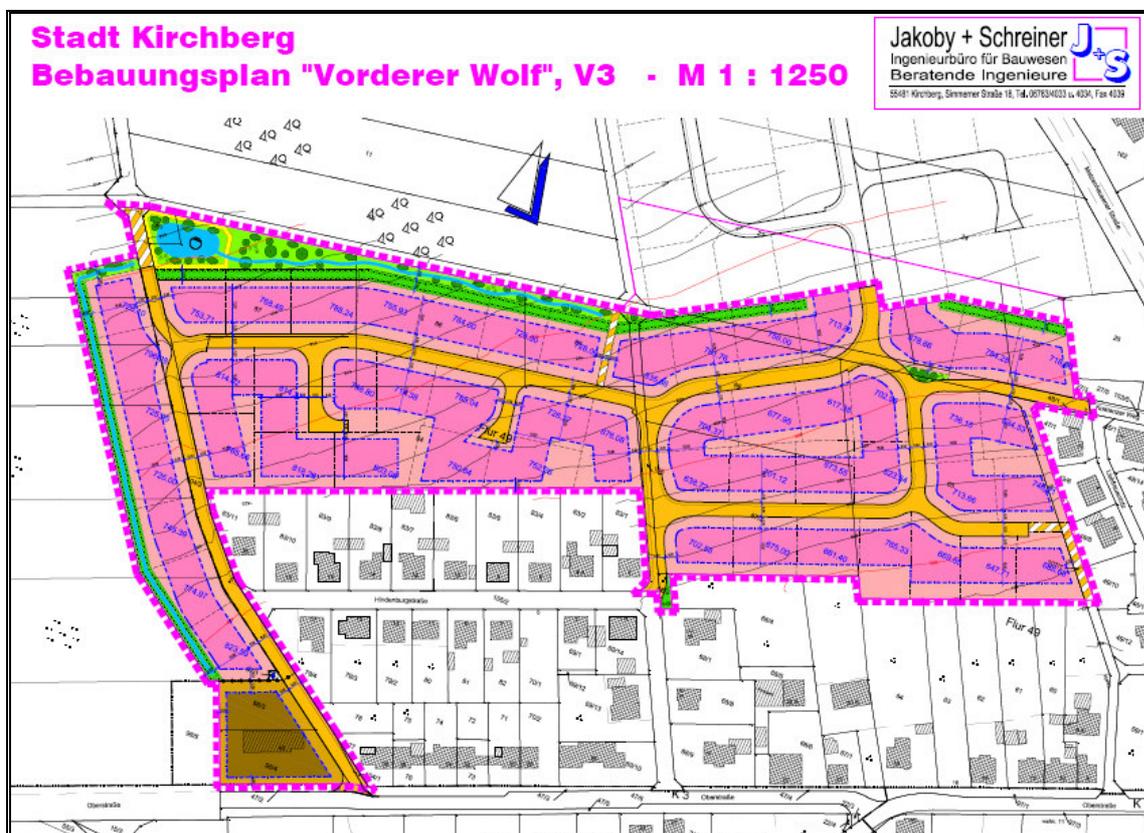
TOP 2 Sachstand Windenergieanlagen „Höhenwind“

Herr Vogt informierte über das Vorliegen der Genehmigung nach dem BImSchG, der Finanzierungszusage der Mainzer Volksbank und der Volksbank Rhein-Nahe sowie des Kauf- und Servicevertrages („Enercon-Partner-Konzept“, kurz EPK genannt) mit ENERCON. Er verwies auf die Einhaltung der TA-Lärm (Schall) und darauf, dass die Anlagen zu Nachtzeiten in einem anderen Modus gefahren werden. Kirchberg würde vom Schattenwurf nicht betroffen. Nach Erläuterungen zu den einzelnen Anlantentypen - 3000 kW Nennleistung, 149 m bzw. 135 m Nabenhöhe sowie aktive Blattverstellung („pitch“) – kam die Frage im Bauausschuss nach Liefer-schwierigkeiten durch die Fa. ENERCON auf. Herr Vogt bestätigte dies, verwies aber auf erfolgreiche Verhandlungen mit der Fa. ENERCON, so dass der ursprünglich 20-wöchige Verzug nunmehr auf 8 Wochen reduziert werden konnte. Der Baubeginn sei bereits erfolgt, mit der 1. Anlage soll im Mai, mit den beiden anderen im August/September 2017 ans Netz gegangen werden.

Im Bauausschuss wurden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.

TOP 3 Bebauungsplan „Vorderer Wolf“ – Vorstellung Entwurf

Stadtbürgermeister Udo Kunz erläuterte, dass es Ziel war, die Anregungen aus den vorangegangenen Bauausschuss-Sitzungen in die neue Entwurfsplanung einzuarbeiten. Nachstehender Entwurf wurde von Dipl.Ing. Kay Jakoby vorgestellt und die Gründe für die weiteren Zuwegung zum Baugebiet am westlichen Rand einschließlich der Schaffung von 9 weiteren Bauplätzen ausführlich dargelegt.



Auf die Frage aus dem Bauausschuss bestätigte er die unterschiedlichen Breiten der Haupteerschließungsstraße (7,50m) und der Wohnstraßen (6,00 m), die dem Standard jedoch entsprechen. Die Erforderlichkeit der weiteren Zuwegung wurde durch den Vorsitzenden unter Beachtung der Nachteile (5 neue Eigentümer, 2 Eigentümer sind im Verfahren ohne Nutzen für Ihre Grundstücke betroffen) zur Diskussion gestellt. Es folgte eine verhaltene Aussprache, letztendlich wurde eine zweite Zuwegung befürwortet.

Als Empfehlung an den Stadtrat erging folgender Beschluss:

Die vorgestellte Entwurfsplanung V 3 wird angenommen.

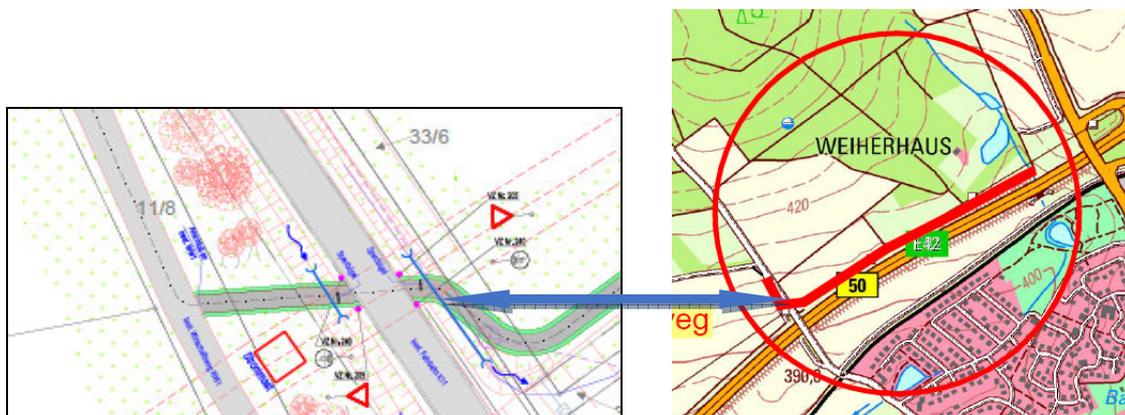
Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

Ausschussmitglied Michael Weiand und 3. Beigeordneter Ernst-Ludwig Klein nahmen an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP gemäß § 22 GemO nicht teil und setzten sich in den Zuhörerbereich.

Im Anschluss an die Beschlussfassung erläuterte Dipl.Ing. Kay Jakoby noch kurz die Textfestsetzungen (Hinzunahme eines M-Gebietes, keine Festsetzung einer Tankstelle als solche, da zukünftige Nutzung nicht bekannt), GRZ 0,4 statt 0,3, keine Änderung bei der Höhe der baulichen Anlagen = 2-geschossige Bauweise).

TOP 4 Radwegeverbindung „Metzenhausener Straße – Lindenallee“ - Kosten

Der Vorsitzende sowie Dipl.Ing. Kay Jakoby informierten über einen Ortstermin mit dem LBM, bei dem sich die Schwierigkeiten einer erforderlichen Querung der Metzenhausener Straße zeigten (Wiederherstellung Verrohrung unter Wirtschaftsweg und unter Weg neben der Straße). Eine diesbezügliche Lösung ist mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden.



Die anfängliche Kostenschätzung über 78.000 € hatte einige Punkte nicht enthalten (wie etwa Rodung oder aber schmalere Durchlässe) und wurde für die Beantragung einer Zuwendung des LBM um den Grunderwerb auf 98.500 € angepasst. Die Aktualisierung der Kosten unter Berücksichtigung der Bepflanzungen ergaben nunmehr Gesamtkosten von ca. 158.000 €.

Unter Verweis auf die überregionale Bedeutung des Radweges, des geringen Kostenanteils der Verbandsgemeinde Kirchberg von 10.000 € sowie des maximalen förderfähigen Betrages des LBM von 67.100 € stellte der Vorsitzende drei Lösungsvarianten zur Diskussion:

1. Es ergeht ein neuer Zuschussantrag mit höheren Kosten an den LBM.
2. Es erfolgt eine Deckelung des Kostenanteils für die Stadt und die Suche nach weiteren Kostenträgern.
3. Es wird auf das Projekt verzichtet.

Im Bauausschuss folgte eine angeregte Diskussion. Es herrschte Einigkeit darüber, dass der städtische Anteil in keinem Verhältnis zum Nutzen des Radweges für die Stadt steht. Der derzeitige Radweg entlang des Wohngebietes „Helzenbach“ mutet den Radfahrern bis zum Radweg nach Nieder Kostenz lediglich eine kurze Strecke auf der nicht viel befahrenen Metzenhausener Straße zu, was als unproblematisch angesehen wurde. In diesem Zusammenhang wurde der bestehende Schotterweg bis zur 2. Brücke über die B 50 angesprochen, der ggfs. als Weiterführung des Radweges von dem Radweg am Wohngebiet „Helzenbach“ in Richtung Nieder Kostenz aus dienen könnte.

Als Empfehlung an den Stadtrat erging folgender Beschluss:

Die Planung wird auf unbestimmte Zeit zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

TOP 5 Einvernehmen zu Bauvorhaben

Die einzelnen Bauvorhaben wurden unter Berücksichtigung der Anonymisierung der Bauherren durch VG-Inspektorin Jutta Holl wie nachstehend kurz vorgestellt und die Standorte anhand von anonymisierten Lageplänen gezeigt:

a) Sanierung des Hallenbades

Neben der Sanierung sind zwei kleinere Anbauten im Eingangsbereich und ein weiterer Nutzraum vorgesehen. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Das Einvernehmen wurde erteilt.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig -

b) Nutzungsänderung der ehemaligen Apotheke im EG zu einem „Unverpackt-Laden“

Die Umgebungsbebauung ist aufgrund des gegenüberliegenden Friseurgeschäftes als Mischgebiet zu bewerten. In einem Mischgebiet sind Gewerbebetriebe - insbesondere nichtstörende Gewerbebetriebe, wie es das Vorhaben darstellt – bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Das Einvernehmen wurde erteilt.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig -

c) Reithalle und Pferdeboxen im Außenbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Berghof“ hat zwischenzeitlich Planreife erlangt. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen und ist somit bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Das Einvernehmen wurde erteilt.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig -

d) Errichtung Mehrfamilienwohnhaus „Ecke Kappeler Straße/Bahnhofsstraße“

Die Einhaltung der Grundflächenzahl wurde wegen des hohen befestigten Anteils (einschl. Stellplätze, Zufahrten) auf dem Grundstück anfangs kritisch gesehen. Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung wurde diesbezüglich durch den Planer nachgebessert (wasserdurchlässige Beläge, Ökopflaster). Unter Berücksichtigung dieser Nachbesserung liegt bauplanungsrechtliche Zulässigkeit vor.

Beschluss:

Das Einvernehmen wurde erteilt.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig –

e) Nutzungsänderung einer ehemaligen Näherei in ein Fitnessstudio mit Erweiterung

Im Rahmen der nunmehr angedachten Erweiterung des Fitnessbereiches soll die vor mehr als 20 Jahren erfolgte und bisher nicht genehmigte Nutzungsänderung nunmehr im Gesamten genehmigt werden. Das Vorhaben, anhand der Umgebungsbebauung mit gegenüberliegender Zahnarztpraxis, Bioladen, Buchladen in einem Mischgebiet liegend, ist einschließlich der nunmehr vorgesehenen Erweiterung bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Das Einvernehmen wurde erteilt.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig –

f) Errichtung eines Doppel-Carports mit Dachterrasse – Überschreitung der Baugrenze und der Grundflächenzahl

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kernstadt 5“. Das kleine Grundstück verfügt kaum mehr über Freiflächen, so dass die Durchführung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenze sowie der Grundflächenzahl in diesem Fall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Zudem ist beabsichtigt, den Bebauungsplan „Kernstadt 5“ der zwischenzeitlich tatsächlich vorhandenen Bebauung (u.a. Parkplatzanlage) anzupassen.

Unter Würdigung nachbarlicher Interessen – betroffen ist ausschließlich die Stadt Kirchberg mit der Zufahrt zum Parkplatz – ist die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Das Einvernehmen zur Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze und der Grundflächenzahl wurde erteilt.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig –

TOP 6 Vergabe „Schließanlage Stadthalle“

Die Schließzylinder der neuen Türelemente in der Stadthalle müssen auf die bestehende elektronische Schließanlage der Stadt Kirchberg umgerüstet werden.

Es wurden durch eine beschränkte Ausschreibung 6 Fachfirmen um Abgabe eines Preisangebotes gebeten.

Zum festgesetzten Submissionstermin am 07.02.2017 lagen rechtzeitig 3 Angebote vor, die nach fachtechnischer und rechnerischer Prüfung folgendes Ergebnis brachten:

<u>Kostenberechnung VGW</u>	13.506,50 €
1. Firma Detlef Sucke e.K. Schöneberg	12.787,15 €
2. Angebot	14.837,92 €
3. Angebot	16.078,70 €

Es wurden keine Nebenangebote abgegeben.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, den Auftrag „Lieferung und Montage einer Elektronischen Schließanlage“ an die günstigste Bieterin, die Firma Detlef Sucke e.K. Schöneberg, zum Angebotspreis von **12.787,15 €** zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig -

TOP 7 Annahme einer Spende

Herr Kay Jakoby, wohnhaft in 55490 Mengerschied, Am Südhang 37, hat der Stadt 300,00 € gespendet. Die Spende ist zweckgebunden für den städtischen Kindergarten „Gänsacker“.

Beschluss:

Die Spende wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig -

TOP 8 Änderungen der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes „Denzer Lehmkaulen“

Entsprechend den Textfestsetzungen sind Werbeanlagen im Gewerbegebiet „Denzer Lehmkaulen“ nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Dies hat bei einigen Gewerbetreibenden zu Unverständnis geführt. Einige Werbeanlagen wurden zwar mit einem 5-m-Abstand zur Straße genehmigt, tatsächlich dann jedoch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche errichtet.

Der Bauausschuss sah diese Festsetzungen für ein Gewerbegebiet nicht mehr zeitgemäß und folgte dem Vorschlag der Verwaltung, Werbeanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen.

Im Rahmen dieser Aussprache wurde auch die Erforderlichkeit gesehen, die Höhe sämtlicher baulichen Anlagen, also auch Werbeanlagen oder sonstige Nebenanlagen (z.B. Kleinwindräder), ebenfalls auf die im Bebauungsplan festgesetzte maxi-

male Höhe von Gebäuden (je nach Ordnungsbereich max. 12 m bzw. max. 16 m) zu begrenzen (vgl. Änderung „Gewerbepark Tenhaeff“).

Zum Schutz der naheliegenden Wohnbebauung schlug Ausschussmitglied Gerd Roth die Aufnahme einer Regelung bei Werbeanlagen bezüglich der Lichtimmissionen (Begrenzung Lumen) vor.

Beschluss

Der Änderung der Textfestsetzungen in Bezug auf

- a) Zulassung von Werbeanlagen auch außerhalb der Baugrenzen,
- b) Begrenzung der Höhe sämtlicher baulicher Anlagen auf 12m bzw. 16m,
- c) Begrenzung der Lichtimmissionen bei Werbeanlagen,

wurde zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: - einstimmig -

TOP 9 Mitteilungen und Verschiedenes

- a) Der Vorsitzende unterrichtete über den aktuellen Stand beim Einzelhandelsgutachten für den Bereich „Emil-Thomas-Straße“ (Berücksichtigung aktueller Einzelhandelsituation, Dezentralisierung, Wegfall Schutz der Hauptstraße, Drogeriemarkt in der Emil-Thomas-Straße) und verwies darauf, dass die Änderung der bestehenden Situation kein Nachteil für die Stadt sei. Die Gremien werden eingebunden, sobald die Erfassung beendet und eine erste Planung vorliegt.
- b) Zwischenzeitlich fand erneut ein Ortstermin mit der Verwaltung im Heimathaus statt. Der Vorsitzende bedauerte, dass der zur Abdichtung im Innern angebrachte Lehmputz durch Holz verkleidet werden soll, wäre ein entsprechender Aufputz zur Darstellung des alten Charakters der Räume aus seiner Sicht angebrachter. Die Arbeiten gehen schleppend voran, mit der Entfernung des Gerüsts und Freigabe der Straße könne frühestens in 2 Monaten gerechnet werden.
- c) Mit dem Breitbandausbau durch die Fa. Innogy wird jetzt nach Fastnacht begonnen. Die Fertigstellung ist in ca. 2 Monaten vorgesehen. Die Verlegung der Kabel erfolgen teils durch Spülbohrungen, teils Verlegung in offenen Gräben.
- d) Ausschussmitglied Axel Weirich beanstandete die Nutzung des parallel zur K 3 verlaufenden Grünstreifens im Baugebiet „An der Simmerner Straße“ durch einen Anwohner, der diese Grünfläche als Zufahrt zum rückwärtigen Teil seines Wohngrundstückes nutzt, um seine Firmen-PKW's dort abzustellen. Der Vorsitzende bestätigte, dies ebenfalls festgestellt zu haben. Dieses Problem wird sich nach Herstellung der Grünanlage durch die Stadt erledigen, da eine Zufahrt dann nicht mehr möglich sein wird. Die Arbeiten werden in Kürze ausgeschrieben.
- e) Der 3. Beigeordnete Harald Wüllenweber informierte kurz über die Veranstaltung bei der Kreisverwaltung am gestrigen Abend wegen des vom Rhein-Hunsrück-Kreis angebotenen bzw. koordinierten Breitbandausbaues im Rhein-Hunsrück-Kreis. Das Projekt scheint gescheitert zu sein.
- f) Die Förderung des LAG für den Parcour-Park liegt vor, so dass die Ausschreibung nunmehr erfolgen kann. Mit den Rückschnittarbeiten wird nach Fastnacht begonnen.