

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Stadt Kirchberg vom
29.10.2019 im Ratskeller des Rathauses Kirchberg

Anwesend:

Stadtbürgermeister Werner Wöllstein als Vorsitzender

1. Beigeordneter Manfred Kahl
2. Beigeordneter Andreas Benke
3. Beigeordnete Katharina Monteith (bis ca. 20.30 Uhr)

Die Ausschussmitglieder:

Peter Weber
Alex Hartmann
Wolfgang Krämer
Axel Weirich
Ernst-Ludwig Klein
Linda Kemmer als Vertreterin für Marco Steinborn
Christian Lauer
Simone Klein
Guido Weber
Hans Dieter Aßmann
Michael Weiland

Es fehlten entschuldigt:

Ferner anwesend:

Ratsmitglied Angelika Schwaab
Ratsmitglied Peter Kemmer
Ratsmitglied Harald Wüllenweber
Dipl.Ing. (FH) Kay Jakoby, Ing.büro Jakoby + Schreiner, Kirchberg

Von der Verwaltung anwesend:

VG-Inspektorin Jutta Holl als Protokollführerin

Beginn der Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der Sitzung: 21.45 Uhr

Der Vorsitzende stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Einwände gegen die Einladung und die Tagesordnung werden nicht erhoben.

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 30.10.2018

Die Niederschrift wird ohne Beanstandung angenommen.
(Einstimmiger Beschluss)

TOP 2 Aufstellung Bebauungsplan „Vorderer Wolf“

Beiladungsbeschluss gemäß § 35 Abs. 2 GemO:

Herr Dipl.Ing.(FH) Kay Jakoby, Ingenieurbüro für Bauwesen Jakoby + Schreiner, Kirchberg, der vom Vorhabenträger mit den Planungsleistungen dieses Bebauungsplanverfahrens beauftragt wurde, wird ausdrücklich beigeladen, um die vorgesehene Planänderung darzustellen und Erläuterungen zu der Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen geben zu können, um Fragen zur Planung zu beantworten und die Angelegenheit mit ihm erörtern zu können.

Abstimmungsergebnis: 1- stimmig

a) Würdigung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Änderungen am Planentwurf:

Mit dem Bebauungsplan „Vorderer Wolf“ sollen die Voraussetzungen für das künftige Neubaugebiet für Wohnbebauung im Bereich nördlich der Bebauung „Oberstraße“ bzw. „Hindenburgstraße“ geschaffen werden. Für den bisherigen Planentwurf waren die ersten Beteiligungsschritte durchgeführt worden. Konkret erfolgte die erste Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach Bekanntmachung am 02.05.2019 in der Zeit vom 10.05.2019 bis einschließlich 11.06.2019.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2019 um Stellungnahme mit einer Frist bis zum 11.06.2019 ersucht.

Die in diesen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von der Stadt Kirchberg als Planungsträger zu würdigen, d.h. die öffentlichen und privaten Belange sind gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Da in den Stellungnahmen aus mehreren Belangen heraus die Abgrenzung des Geltungsbereichs beanstandet wurde und sich auch Argumente ergaben, die den bisherigen Planentwurf teilweise in Frage stellen, waren zu diesen Punkten in mehreren Vorgesprächen mit Vertretern der Stadt Kirchberg Lösungen vorüberlegt worden. Letztlich bestand in dieser kleinen Runde Übereinstimmung, dass der Planentwurf grundsätzlich wie folgt geändert werden soll:

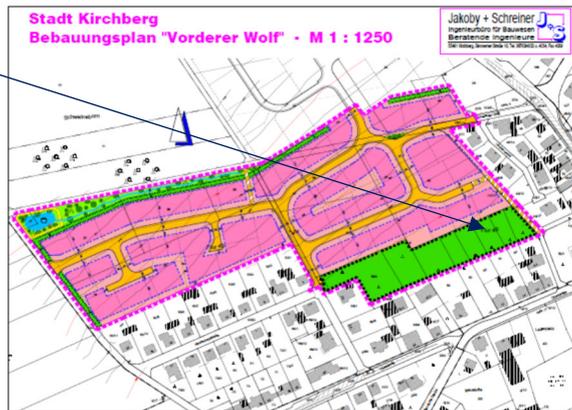
- Der westliche Bereich (Baureihe einschließlich Wirtschaftsweg von der Kreisstraße 3 nach Norden) soll aus dem Geltungsbereich herausgenommen und vorerst nicht weiter überplant werden. Dafür sprechen Bedenken wegen landwirtschaftlicher Belange, der problematischen Anbindung an die Kreisstraße 3, der Notwendigkeit einer Altlastenuntersuchung und auch die Absicht, das Baugebiet kurzfristig ohne Baulandumlegung umsetzen zu wollen. Die Darstellungen berücksichtigen, dass eine zukünftige bauliche Entwicklung nach Westen möglich bleibt (dann eventuell größerer Bereich mit neuer westlich gelegener Anbindung an die Kreisstraße).
- Der Bereich der vorhandenen Bebauung nördlich der „Oberstraße“ bis zur bisherigen Abgrenzung des Bebauungsplanes soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Bisher war dieser Bereich außen vor gelassen worden, wodurch die Frage auftrat, wie sich die Stadt eine Bebauung dort vorstellt (nach Bebauung im Bebauungsplan wäre der Zwischenbereich zur Baulücke geworden, somit bebaubar, allerdings nicht realistisch erschlossen). Ohne Regelung wird der Bereich weiterhin Wohnbaufläche laut Flächennutzungsplan bleiben, allerdings durch die offenen Fragen eine zukünftige Nutzung für alle Beteiligten völlig unklar. Um diesen Konflikt zu beseitigen, soll die bisherige Nutzung als Grünfläche dauerhaft festgeschrieben werden, zumal dies den Eigentümerinteressen entsprechen dürfte.

- Neue Bemühungen lassen darauf hoffen, dass alle Eigentumsflächen in dem reduzierten Plangebiet erworben werden können. Dann würde eine Baulandumlegung erspart und die Stadt Kirchberg wäre in dem Vorteil, grundsätzlich alle Bauplätze selbst anbieten zu können. Aktuell liegen so viele Anfragen nach Bauplätzen vor, dass von einer Umsetzung des Gesamtgebietes in einem Zug ausgegangen werden kann. Diese Überlegungen sollen bei der Planänderung einfließen, damit nicht fehlende Zugriffsmöglichkeiten auf Einzelflächen doch noch eine Baulandumlegung erforderlich machen - was eine deutliche Zeitverzögerung bedeuten würde.

Aus diesen Vorabstimmungen heraus wurde vom beauftragten Planungsbüro Jakoby + Schreiner eine entsprechende Planänderung vorbereitet, die zuerst vorgestellt und beraten werden soll. Den Mitgliedern des Bauausschusses sind die Bedenken und Argumente aus den Stellungnahmen durch die vorab übersandte Würdigungsvorlage bekannt, sodass die Gründe für die Planänderungen ersichtlich sind.

Herr Dipl.Ing.(FH) Kay Jakoby stellt den neuen Planentwurf schwerpunktmäßig anhand der Planzeichnung vor. Nach der Aussprache wird über die Würdigungsvorlage beraten, die jedem Mitglied vorliegt und die eingegangenen Stellungnahmen im vollständigen Text sowie jeweils einen Würdigungsvorschlag als Dokumentation der erfolgten Abwägungsentscheidung beinhaltet. Die Würdigungsvorlage ist eine eigenständige Ausarbeitung als Bestandteil der Verfahrensakte des Bebauungsplanes, weshalb eine unmittelbare Aufnahme in den vorliegenden Beschluss nicht für erforderlich gehalten wird.

Im Zusammenhang mit dem nördlich der „Oberstraße“ bis zur bisherigen Abgrenzung des Bebauungsplanes liegenden und als private Grünfläche vorgesehen Bereich informiert Stadtbürgermeister Wöllstein darüber, dass wenige Tage vor dieser Sitzung die Anfrage eines Eigentümers gestellt wurde, ob für die vorgesehenen privaten Grünflächen eine Festsetzung als Wohnbaufläche möglich wäre.



Ob dies alle in diesem Bereich in Frage kommenden Eigentümer wünschen, wird bis zur nächsten Stadtratssitzung geklärt. Bis dahin soll auch die nicht unproblematische Erschließung dieses Bereiches geprüft werden.

In der anschließenden Aussprache wird die lange Verfahrensdauer für die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg beanstandet.

Unter Hinweis auf die Schwellenwertproblematik für Wohnbauflächen im gesamten Verbandsgemeindebiet stellt Ausschussmitglied Simone Klein die Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Kreisverwaltung in Frage. Der Wegfall von Wohnbauflächen südlich der Simmerner Straße sei für die Neuausweisung im Bereich „Vorderer Wolf“ keine Gewähr dafür, für den Bebauungsplan eine Genehmigung zu erhalten.

Ausschussmitglied Linda Kemmer schlägt vor, den Bebauungsplan in 2 Bauabschnitte aufzuteilen, um die Chance für eine Genehmigung zu erhöhen.

Dipl.Ing.Kay Jakoby erklärt, dass ihm aus den letzten 20 Jahren seiner Planungsarbeiten nicht bekannt ist, dass eine Genehmigung für Bebauungspläne durch die Kreisverwaltung erteilt worden sei. Nach weiteren Wortmeldungen herrscht Einigkeit im Bauausschuss, dass aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes und des dringenden Wohnflächenbedarfs in Kirchberg keinesfalls von der jetzigen Planung abgerückt werden soll, auch nicht im Vorgriff auf evtl. Genehmigungsprobleme bei der Kreisverwaltung.

Die Anregung von Ausschussmitglied Axel Weirich, während den Baumaßnahmen den Erschließungsverkehr nicht über die Hindenburgstraße, sondern über den westlichen Wirtschaftsweg zu leiten, stellt eine verkehrsrechtliche Anordnung dar und kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Die SPD-Fraktion beantragt durch Fraktionssprecher Axel Weirich, aus Naturschutzgründen (u.a. Insektensterben) ein Verbot von Schotter- und Steingärten in die Textfestsetzungen aufzunehmen. Im Verlaufe der nachfolgenden Aussprache wird das Für und Wider solcher Verbotsregelungen diskutiert (u.a. Gründächer auf Flachdächer sinnvoller, keine Vorgabe der Gestaltungsfreiheit für die Grundstückseigentümer).

Abschließend stellt Fraktionssprecher Axel Weirich nachstehenden Antrag zur Beschlussfassung:

„Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grün- und Gartenflächen anzulegen und zu pflegen. Gestalterische Stein-, Splitt- und Schottergärten sind unzulässig.“

Abstimmungsergebnis: 1 Ja-Stimme, 9 Nein-Stimmen

Beschluss:

Vorbehaltlich der Klärung in Bezug auf die als private Grünflächen festgesetzten Flächen empfiehlt der Bauausschuss dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat nimmt den geänderten Planentwurf des Bebauungsplanes „Vorderer Wolf“ an und bestätigt die Inhalte der Fassung vom 22.10.2019.

Die Würdigung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird beschlossen mit dem Inhalt, wie in der gesonderten Würdigungsvorlage zu den einzelnen Punkten ausgeführt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 1 Enthaltung

b) Weiterführung des Verfahrens

Nach der vorstehenden Würdigung mit den beschlossenen Planänderungen ist nach den Verfahrensvorschriften für die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgeschrieben (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB). Da sich im Rahmen der Würdigung Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes ergeben haben, soll die Beteiligung auch Beurteilungen zu den neuen Inhalten ergeben.

Beschluss:

Vorbehaltlich der Klärung in Bezug auf die als private Grünflächen festgesetzten Flächen empfiehlt der Bauausschuss dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Die Verbandsgemeindeverwaltung soll auf der Grundlage des vorstehend beschlossenen Planentwurfs des Bebauungsplanes „Vorderer Wolf“ die notwendige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) vornehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

Die Ausschussmitglieder Ernst-Ludwig Klein und Michael Weiland nehmen an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil und setzen sich in den Zuschauerraum.

TOP 3 **Änderung des Bebauungsplanes „Unterhalb der Stadthalle“**

Beiladungsbeschluss gemäß § 35 Abs. 2 GemO:

Herr Dipl.Ing.(FH) Kay Jakoby, Ingenieurbüro für Bauwesen Jakoby + Schreiner, Kirchberg, der mit den Planungsleistungen dieses Bebauungsplanverfahrens beauftragt werden soll, wird ausdrücklich beigeladen, um die vorgesehene Planänderung darzustellen, um Fragen zur Planung zu beantworten und die Angelegenheit mit ihm erörtern zu können.

Abstimmungsergebnis: **1-stimmig**

a) Aufstellungsbeschluss:

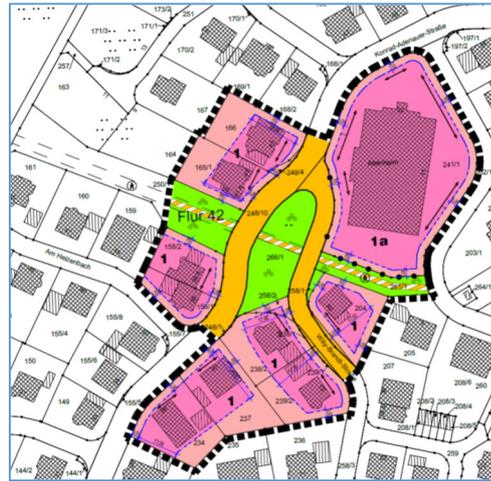
Der Stadtrat hat in seiner letzten Sitzung grundsätzlich beschlossen, den Bebauungsplan „Unterhalb der Stadthalle“ für einen Teilbereich zu ändern. Ursache ist ein Bauvorhaben und die Erkenntnisse zur unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung, weshalb die hintere Baugrenze verschoben bzw. das Baufenster vergrößert werden soll. Der Grundsatzbeschluss wurde im Rahmen des Baugesuchs der unteren Bauaufsichtsbehörde bzw. auch dem Bauherrn bekanntgegeben.

Aufgrund dieser Sachlage wurden zwischenzeitlich die Anforderungen für die Planänderung ermittelt, ein Honorarangebot für die Planungsleistungen angefordert und ein Planentwurf vorbereitet. Über diese Punkte soll abgestimmt werden, um das Verfahren kurzfristig durchzuführen. Es ist sinnvoll, alle Unterpunkte an dieser Stelle zusammen zu behandeln - um den Gesamtzusammenhang nachvollziehen zu können -, und dann die Beschlussfassungen anzuschließen.

Um die beschlossene Änderung vorzunehmen, ist für die betreffende Teilfläche des Plangebietes eine Planzeichnung zu erstellen. Bei der Vorbereitung ist aufgefallen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes im nahen Umfeld der vorgesehenen Veränderung am Baufenster stark von den Festlegungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Unterhalb der Stadthalle“ (hier Ursprungsfassung maßgebend) abweicht. So verlaufen die Straßenverkehrsflächen unmittelbar nördlich zu der eigentlich vorgesehenen Anpassung teilweise mit einer Differenz von fast 8 m verschoben gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan. Dadurch passen die Baugrenzen (Abstand 3 m zur Straße) an mehreren Stellen nicht mehr; es sind auch Überbauungen festzustellen. Ein Verbindungsstück der Straße wurde tatsächlich nicht hergestellt, die Fläche teilweise als Grünfläche entwickelt und teilweise einem Baugrundstück zugeschlagen. Die Differenzen lassen sich gut aus einem elektronischen Auszug aus dem Geoportal des Rhein-Hunsrück-Kreises ersehen, in dem Bestandslageplan und Bebauungsplanfestsetzungen aufeinanderliegen (siehe Anlage).

Wegen diesen Differenzen macht es nur Sinn, diese Abweichungen ebenfalls im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen, d.h. die Festsetzungen an den Bestand anzupassen. Da für die beschlossene Änderung des Baufensters ein Teilauszug für die Planzeichnung erstellt werden muss, sollten in diesem Bereich entsprechende Korrekturen erfolgen. Der durch den Beschluss des Stadtrates ausgelöste Planungsauftrag wurde deshalb um diese Inhalte erweitert (wobei sich insoweit keine weitergehenden Arbeiten ergeben, da für den eigentlichen Planungsauftrag eine elektronische Neuerfassung sowieso anfällt). Für die Planung wurde zudem das Ingenieurbüro für Bauwesen Jakoby + Schreiner, Kirchberg, vorgesehen, das in diesem Bereich durch Straßen- und Entwässerungsplanung Vorkenntnisse hat und die Arbeiten auf der Grundlage tatsächlicher Kosten (Abrechnung Zeitstunden) vergeben werden sollen. Vom Büro wurde auch ein erster Planentwurf für die Sitzung vorbereitet, um das Änderungsverfahren in die Wege leiten zu können.

Dipl.Ing.(FH) Kay Jakoby stellt die Planänderung anhand dieses Vorentwurfs vor. Neben der Vergrößerung des Baufensters entsprechend der bisherigen Beschlussfassung des Stadtrates (Verschiebung der Baugrenze an der breitesten Stelle um 7 m) ist eine Erweiterung an dem Grundstück berücksichtigt, dem die Teilfläche des entfallenen Straßenstücks zugeschlagen wurde (Abstand Baugrenze 3 m zur Grundstücksgrenze wie im übrigen Bereich. Daneben sind die Bestandsanpassungen erfolgt einschließlich der Darstellung des Fußweges im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Bei den Einzelpunkten ergibt sich damit insgesamt eine Korrektur, die den Bebauungsplan in diesem Bereich wieder „lesbar“ und damit rechtssicher macht.



Unabhängig der umfangreichen Anpassungen im Bereich der Verkehrsflächen wird in der anschließenden Aussprache beanstandet, dass letztendlich das Verhalten eines Bauherrn das Änderungsverfahren erforderlich gemacht hat.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan „Unterhalb der Stadthalle“ in einem Teilbereich zu ändern (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB). Neben der Vergrößerung des Baufensters (Verschiebung der Baugrenzen) an zwei Stellen soll im erfassten Geltungsbereich eine Anpassung an die Bestandsentwicklung erfolgen (Grün- und Straßenverkehrsflächen, dadurch bedingt auch betroffene Baugrenzen). Die konkreten Änderungen ergeben sich aus dem bereits vorliegenden Planentwurf. Darin sind auch die betroffenen Grundstücksflächen ersichtlich; die Verwaltung soll die Angaben für die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses daraus ermitteln.

Das Verfahren erhält die Bezeichnung „4. Änderung des Bebauungsplanes ‚Unterhalb der Stadthalle‘“.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen

b) Vergabe Planungsauftrag

Für die Planänderung ist die Hinzuziehung eines Planungsbüros erforderlich, da bereits für die Veränderung der Baugrenzen die Planzeichnung des Bebauungsplanes zu überarbeiten ist. Die Auftragsvergabe soll auf der Basis tatsächlicher Kosten (Zeitstundenermittlung) erfolgen, so dass letztlich der Aufwand aktuell zu schätzen ist bzw. die Kosten vom konkreten Arbeitsaufwand abhängig sind. Vom Ingenieurbüro für Bauwesen Jakoby + Schreiner, Kirchberg, wurde dazu eine Honorarermittlung vorgelegt, wonach mit Kosten von ca. 1.500,00 € zu rechnen ist.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat erteilt dem Ingenieurbüro für Bauwesen Jakoby + Schreiner, Kirchberg, den Auftrag, die Planungsleistungen für das Änderungsverfahren durchzuführen. Die Auftragserteilung soll auf der Grundlage tatsächlicher Kosten mit der Abrechnung nach Zeitstunden erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 2 Enthaltungen

c) Annahme Planentwurf

Der vorbereitete Entwurf der geänderten Planzeichnung wurde bereits unter a) vorgestellt und beraten.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat nimmt den vorgelegten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Unterhalb der Stadthalle“ als Planungsgrundlage an. Zum konkreten Inhalt wird auf die Planungsunterlagen des Büros Jakoby + Schreiner verwiesen.

Die Verbandsgemeindeverwaltung soll auf dieser Grundlage die notwendige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) vornehmen.

Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auf die frühzeitige (doppelte) Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann wegen der Geringfügigkeit der Änderungen im Verhältnis zu den Gesamtfestsetzungen verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen

TOP 4 Mitteilungen und Verschiedenes

- a) Auf Anfrage von Ausschussmitglied Axel Weirich bezüglich des schlechten Zustandes der Straßenoberfläche der K 13 nach Denzen informiert Stadtbürgermeister Wöllstein, dass die Reparatur in das Straßenausbauprogramm des Kreises aufgenommen wurde.
- b) Der Baubeginn der Sanierungsarbeiten des Katholischen Kindergartens zeigt sich lt. Stadtbürgermeister Wöllstein zäh. Zwar sei ein neuer Verantwortlicher für die Maßnahme des Bistums Trier eingesetzt worden, die Ausschreibungen können jedoch frühestens im Januar 2020 erfolgen. Wegen weiterer Vorgaben in Bezug auf den Brandschutz bzw. der Erstellung eines Schadstoffgutachtens wäre ein Baubeginn 1/2021 optimistisch.
- c) Ausschussmitglied Peter Weber weist auf erste Querrissbildungen im Zufahrtsbereich der Straße „In den Gärten“ von der Dickenschieder Straße kommend hin und sieht Handlungsbedarf.
- d) Müllablagerung im Außenbereich (K11, Doppelschranke)
Erneut wurde auf die illegale Müllablegung nach der Auffahrt zu den beiden Wirtschaftswegen von der Metzzenhausener Straße in Richtung Industriegebiet hingewiesen.

gez. Werner Wöllstein

gez. Jutta Holl

Werner Wöllstein, Stadtbürgermeister

Jutta Holl, Schriftführerin