

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

über die öffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Kirchberg vom 02. Juni 2015 im Ratskeller des Rathauses Kirchberg

A n w e s e n d:

Stadtbürgermeister Udo Kunz

1. Beigeordneter Wolfgang Krämer, zugl. Ratsmitglied
 2. Beigeordneter Harald Wüllenweber, zugl. Ratsmitglied
- | | |
|-----------------------|--------------|
| Christa Braun, | Ratsmitglied |
| Werner Elsen, | „ |
| Heinz-Friedel Fuchss, | „ |
| Hans-Peter Kemmer, | „ (ab TOP 3) |
| Wolfhard Rode, | „ |
| Udo Schreiber, | „ |
| David Sindhu, | „ |
| Reinhard Sody, | „ |
| Axel Weirich, | „ |
| Rudolf Windolph, | „ |
| Werner Wöllstein, | „ |

Es fehlten entschuldigt:

3. Beigeordneter Werner Klockner
- | | |
|-----------------------|--------------|
| Birgit Gehres, | Ratsmitglied |
| Roberto Iannitelli, | „ |
| Heinrich-Werner Ochs, | „ |
| Gerd Roth, | „ |
| Jürgen Tappe, | „ |
| Peter Weber, | „ |
| Michael Weiland, | „ |

Ferner anwesend:

- Architekt Daniel Dillig, Dillig Ingenieure GmbH, Simmern (bis TOP 3)
Dipl.-Ing. (FH) Kay Jakoby, Ing.-Büro Jakoby + Schreiner, Kirchberg (bei TOP 4 und 5)

Von der Verwaltung anwesend:

VG-Oberverwaltungsrat Manfred Rhein als Protokollführer

Beginn: 20.30 Uhr

Ende: 23.30 Uhr

Zu Sitzungsbeginn stellte der Vorsitzende die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Vor Eintritt in die Tagesordnung nahmen Stadtbürgermeister Udo Kunz und der 1. Beigeordnete Wolfgang Krämer Ehrungen vor. Die Seniorenmannschaft des TuS Kirchberg ist im Hallenfußball (Futsal) sowohl Regional- als auch Rheinlandmeister geworden und erreichte

bei den Deutschen Meisterschaften in Schwerte unter Schirmherrschaft des DFB das Viertelfinale. Die eingesetzten Spieler mit ihrem Trainer Christian Schneider und dem Betreuer Harald Rittig erhielten für diesen großartigen Erfolg die Ehrenmedaille der Stadt.

1. Einwohnerfragestunde

Es wurden Fragen gestellt zum Sachstand der Heimathausanierung.

2. Genehmigung der Niederschrift

Der Stadtrat lehnte Änderungen an der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Stadtrates vom 15. April 2015 nach folgenden Beanstandungen aus der FWG-Fraktion ab:

1. Den Antrag von Ratsmitglied Werner Elsen, in der Einleitungspassage mit den Ausführungen über Einwendungen zur Tagesordnung den Satz 3 ersatzlos zu streichen.
(2 Ja-Stimmen, 8 Gegenstimmen, 3 Stimmenthaltungen)
2. Den Antrag von Ratsmitglied Heinz-Friedel Fuchss, den TOP 9 (Stadtentwicklungskonzept und künftiges Neubaugebiet) inhaltlich um seinen Hinweis zu ergänzen, dass offensichtlich nicht allen Ratsmitglieder die aktualisierten Planunterlagen als Entscheidungsgrundlage vorlagen.
(5 Ja-Stimmen, 5 Gegenstimmen, 3 Stimmenthaltungen)

Damit war die Niederschrift in ihrer vorliegenden Fassung gebilligt.

3. Obertorzentrum:

a) Beschluss über die Entwurfsplanung

Mit der Verkehrsflächenplanung „Obertorzentrum“ hat sich der Stadtrat zuletzt am 05. März 2015 befasst und dabei einige grundsätzliche Entscheidungen zur Gestaltung getroffen. Architekt Daniel Dillig erläuterte sein daraufhin aktualisiertes Konzept mit den veränderten Details. Nicht berücksichtigt war dabei der Wunsch des Stadtrates, die Einmündungsbereiche des Parkplatzes bituminös zu befestigen, weil der Planer wegen der Instabilität des Baugrundes Vorteile bei einer Pflasterung sieht, insbesondere wenn es darum geht, etwaige Setzschäden zu beheben. Der Stadtrat beharrte jedoch darauf, die beiden Einmündungen zur Straße „Auf dem Graben“ bituminös herzustellen.

(Beschlossen bei 3 Gegenstimmen und 1 Stimmenthaltung)

Ansonsten wurde die vorliegende Entwurfsplanung von Architekt Daniel Dillig als Grundlage der anstehenden Ausschreibung der Bauleistungen akzeptiert.

(Einstimmig beschlossen bei 1 Stimmenthaltung)

b) Vorstellung Gestaltungselement

Auch an den Gestaltungselementen, über die der Stadtrat am 05. März 2015 beraten hatte, wurden vom Planer Veränderungen vorgenommen, die er im Einzelnen darstellte. Dabei geht es um die Aufwertung einer autofreien Fläche zwischen Parkplatz und dem verkehrsberuhigten Teil der Straße „Rambo“ vor Ärztehaus, Apotheke und geplantem Café. Zur Gestaltung ist an Nachbildungen von Stadtmauer mit angedeutetem Torbogen, Wasserspiel, Sitzmöglichkeiten, Schautafel und Begrünung durch Dachplatanen gedacht. Im Stadtrat bestand dazu grundsätzliches Einverständnis. Vor der Beschlussfassung in einer kommenden Sitzung werden aber noch 3D-Darstellungen erwartet. Das Gestaltungselement soll getrennt von den eigentlichen Bauleistungen der Verkehrsflächengestaltung ausgeschrieben werden.

4. Erste Änderung des Bebauungsplanes „Kernstadt 8“ (Sanierungsgebiet):

a) Würdigung der Stellungnahmen in den Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Dipl.-Ing. (FH) Kay Jakoby vom beauftragten Ingenieurbüro für Bauwesen Jakoby + Schreiner aus Kirchberg wurde gemäß § 35 (2) GemO als verantwortlicher Planer dieses Bebauungsplanverfahrens ausdrücklich beigeladen, um Erläuterungen zur Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen geben zu können, Fragen zur Planung zu beantworten und für eine Erörterung der Belange zur Verfügung zu stehen.

(Einstimmiger Beschluss)

Gegenstand dieser Planung ist das Garagen- und Stellplatzkonzept „Glöcknergasse“, eine Abschlussmaßnahme im Rahmen der Stadtsanierung zur Schaffung von Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge im ansonsten eng bebauten Innenstadtbereich. Die langjährigen Verhandlungen und Abstimmungsgespräche haben ein Konzept entstehen lassen, für das die Umsetzung und Vermarktung anhand der Nachfrage gewährleistet sind.

Im Rahmen des Bauantrages und der Ausschreibung der Bauleistungen ergaben sich allerdings neue Detailerkennnisse, für die vom Stadtrat am 15. April 2015 Veränderungen am Entwurf des Bebauungsplanes und ein erneutes Beteiligungsverfahren beschlossen wurden. Hierzu wurde gemäß § 4a (3) Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ausdrücklich bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Folgende Änderungen sind hiervon erfasst:

- Es erfolgt keine Unterscheidung mehr zwischen Carports (Ca) und Garagen (Ga) in den zeichnerischen Festsetzungen. Textlich wird neu formuliert, dass hier entsprechend der zeichnerischen Festsetzung Garagen (Ga) - sowohl offen (Carports) als auch geschlossen - und Stellplätze (St) zulässig sind.
- Die südliche Baureihe der Garagen wird einheitlich mit den Maßen 3 m x 6 m dargestellt, wodurch insgesamt 7 Bauwerke möglich sind und zusätzlich östlich angrenzend ein weiterer Stellplatz festgesetzt werden kann.
- Nur zur Klarstellung werden die bisherigen Textfestsetzungen dahingehend ergänzt, dass die Anwendung der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Kirchberg „... im übrigen ...“ gilt. Dadurch sollen Unklarheiten vermieden werden bei der Frage, welche Vorgaben im Falle von widersprechenden Regelungen maßgeblich sind (Vorrang des Bebauungsplanes z.B. bei Dachform und -neigung gegenüber der Gestaltungssatzung).

Im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB im Aufstellungsverfahren zur Ersten Änderung des Bebauungsplanes „Kernstadt 8“ erfolgte in der Zeit vom 08. Mai bis einschließlich 22. Mai 2015 die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und parallel dazu wurden mit Schreiben vom 27. April 2015 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit einer Fristsetzung bis zum 22. Mai 2015 um Stellungnahme ersucht. Die Stadt Kirchberg hatte hier von der Möglichkeit des § 4a (3) Satz 3 BauGB Gebrauch gemacht, die Beteiligungsfrist angemessen zu verkürzen. Die in diesen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß § 1 (7) BauGB von der Stadt Kirchberg zu würdigen, d.h. die öffentlichen und privaten Belange sind gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens haben Planer und Verwaltung eine gemeinsame Vorlage erarbeitet mit jeweiligem Würdigungsvorschlag zu den vorgebrachten Anregungen. Diese Vorlage vom 20./26. Mai 2015 ist allen Ratsmitgliedern rechtzeitig zur heutigen Sitzung zugegangen und ist Gegenstand des nachstehenden

Beschlusses und des weiteren Verfahrens.

Die Würdigung der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) nach § 4 (1) BauGB wurde vom Stadtrat beschlossen, wie in der vorgenannten gemeinsamen Vorlage von Planer und Verwaltung vorgeschlagen und von Dipl.-Ing. (FH) Kay Jakoby in der Sitzung nochmals im Einzelnen angesprochen und erläutert.

(Einstimmig beschlossen bei 4 Stimmenthaltungen)

b) Satzungsbeschluss

Da sich aus dem erneuten Beteiligungsverfahren keine inhaltlichen Änderungen ergeben haben, kann die Planung zur Rechtskraft geführt werden. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan sind nicht gegeben. Die Erste Änderung des Bebauungsplanes „Kernstadt 8“ wurde gemäß § 10 (1) BauGB in der von der Verwaltung vorgelegten Fassung als Satzung beschlossen. Stadtbürgermeister und Verwaltung wurden beauftragt, die beschlossene Satzung auszufertigen und durch ihre Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

(Einstimmig beschlossen bei 2 Stimmenthaltungen)

5. Bebauungsplan „Sportanlage Dickenschieder Straße“:

a) Würdigung der Stellungnahmen in den Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Dipl.-Ing. (FH) Kay Jakoby vom beauftragten Ingenieurbüro für Bauwesen Jakoby + Schreiner aus Kirchberg wurde gemäß § 35 (2) GemO als verantwortlicher Planer dieses Bebauungsplanverfahrens ausdrücklich beigeladen, um Erläuterungen zur Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen geben zu können, Fragen zur Planung zu beantworten und für eine Erörterung der Belange zur Verfügung zu stehen.

(Einstimmiger Beschluss)

Mit dem Bebauungsplan wird der Sportplatzbereich an der Dickenschieder Straße überplant, um u.a. in dem neuen Vereinsgebäude eine Gastronomieeinrichtung zu ermöglichen und für die Freifläche bis zur Maitzborner Straße Baurecht für sportliche Nutzungen zu schaffen. Insgesamt erstreckt sich der Bebauungsplan „Sportanlage Dickenschieder Straße“ auf eine Fläche von ca. 2,3 ha, wobei wegen seiner Verbindung zum Vereinsgebäude auch der bestehende Sportplatz einbezogen ist.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgte in der Zeit vom 27. März 2015 bis einschließlich 27. April 2015 die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) und parallel dazu wurden mit Schreiben vom 24. März 2015 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB um Stellungnahme ersucht. Die in diesen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß § 1 (7) BauGB von der Stadt Kirchberg zu würdigen, d.h. die öffentlichen und privaten Belange sind gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligungsverfahren haben Planer und Verwaltung eine gemeinsame Vorlage erarbeitet mit jeweiligem Würdigungsvorschlag zu den vorgebrachten Anregungen. Diese Vorlage vom 20./26. Mai 2015 ist allen Ratsmitgliedern rechtzeitig zur heutigen Sitzung zugegangen und ist Gegenstand des nachstehenden Beschlusses und des weiteren Verfahrens.

Die Würdigung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB

(Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) nach § 4 (1) BauGB wurde vom Stadtrat beschlossen, wie in der vorgenannten gemeinsamen Vorlage von Planer und Verwaltung vorgeschlagen und von Dipl.-Ing. (FH) Kay Jakoby in der Sitzung nochmals im Einzelnen angesprochen und erläutert. (Einstimmig beschlossen bei 1 Stimmenthaltung)

b) Feststellungsbeschluss

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportanlage Dickenschieder Straße“ grundsätzlich beendet. Es könnte jetzt der Satzungsbeschluss erfolgen, um den Bebauungsplan anschließend in Kraft zu setzen.

Da die Planung im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB abgewickelt wird, d.h. die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gleichzeitig mit der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes, kann die Inkraftsetzung aber frühestens dann erfolgen, wenn der Flächennutzungsplan den gleichen Planungsstand erreicht hat. Da dies aber noch nicht gegeben ist, kann derzeit nur der Rechtszustand der sogenannten „formellen Planreife“ festgestellt werden.

Die Stadt Kirchberg hat am 18. Dezember 2013 die Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Verbandsgemeinde Kirchberg beantragt. Seinerzeit war der bestehende Sportplatz noch als Grünfläche dargestellt. Im „planreifen“ Bebauungsplan „Sportanlage Dickenschieder Straße“ wurde der Gesamtbereich jedoch als „Sondergebiet (S)“ mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ festgesetzt, weshalb der Flächennutzungsplan nunmehr darauf abzustellen ist.

Unter den genannten Voraussetzungen stellte der Stadtrat fest, dass der Bebauungsplan „Sportanlage Dickenschieder Straße“ in der vorliegenden Entwurfsfassung die „formelle Planreife“ nach § 33 (1) Ziffer 1 BauGB erreicht hat, wodurch grundsätzlich Baurecht gegeben ist. Da der Bebauungsplan sobald wie möglich rechtsverbindlich werden soll, wurden Stadtbürgermeister Kunz und die Verwaltung beauftragt, zum gegebenen Zeitpunkt die dazu notwendigen Schritte in die Wege zu leiten. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfs soll bei der Verbandsgemeinde Kirchberg beantragt werden, d.h. auch eine Darstellung des bestehenden Sportplatzes als „Sonderbaufläche (S)“ mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit.“ (Einstimmig beschlossen bei 2 Stimmenthaltungen)

- Stadtbürgermeister Udo Kunz und der 1. Beigeordnete Wolfgang Krämer nahmen an den Beratungen und Abstimmungen zu diesem Tagesordnungspunkt gemäß § 22 GemO nicht teil. Sie hatten sich in den Zuhörerbereich begeben. Den Vorsitz führte der 2. Beigeordnete Harald Willenweber. -

6. Aufstellung Bebauungsplan „Oberstraße/Gänsacker“:

a) Aufstellungsbeschluss

Im Rahmen der Beratungen zum Stadtentwicklungskonzept und zu künftigen Neubaugebieten hat der Stadtrat am 15. April 2015 beschlossen, Wohnbebauung im neuen Sanierungsgebiet „Oberstraße“ und angrenzend im Bereich der Schrebergärten zwischen Wirtschaftsweg und Kindergarten zu planen.

Die zwischenzeitlichen Überlegungen ergeben eine Gebietsausweisung, die umgrenzt wird von den Straßen „Gänsacker“, „Dillendorfer Straße“, „Oberstraße“, „Auf der Schied“ in Verlängerung bis zum Wirtschaftsweg südlich der Schrebergärten bis einschließlich dem Kindergarten. Erfasst werden dadurch bebaute Flächen der Ortslage, die sich bis auf den neuen

Kindergarten innerhalb des vorläufigen Untersuchungsgebietes für die Stadtsanierung (Programm „Kooperationsverbund Ländliche Zentren – Kleinere Städte und Gemeinden“) befinden. Dieser Bereich des Sanierungsgebietes weist insbesondere im Kern weitläufige Misch- und Gewerbebebauung auf, zu deren planerischer Steuerung und Weiterentwicklung der Erlass eines Bebauungsplanes unerlässlich erscheint. Hier gehört es auch zu den Überlegungen, eventuell eine Verlagerung der aktuellen Nutzungen an geeignetere Stellen im Stadtgebiet zu erreichen, um die freiwerdenden Flächen neu strukturiert und sinnvoller erschlossen verwenden zu können. Bauplanungsrechtlich lässt sich diese Zielvorstellung nur sinnvoll bewerten, wenn auch die unmittelbar an die „Problembereiche“ angrenzenden Flächen aufgenommen werden, um deren Belange und Gegebenheiten ausreichend berücksichtigen zu können. Neben der Randbebauung der aufgezeigten Abgrenzung drängt sich auch die Ausdehnung auf den neuen Kindergarten einschließlich der bestehenden Schrebergärten auf, auch wenn hier bei den unbebauten Flächen eine Wohnbebauung im Vordergrund der Planung steht. Dieser Gesamtbereich ist auch sinnvoll, um eine zusammenhängende Erschließung zu ermöglichen.

Als Gebietseinstufung sollten zwei getrennte Bereiche als „Mischbaufläche“ und „Wohnbaufläche“ gewählt werden, um die unterschiedlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten einfließen zu lassen. Stadtbürgermeister Udo Kunz stellte dem Stadtrat die bisherige Abgrenzung und die Trennungslinie anhand einer Flurkarte vor.

Erfasst von der Planungsabsichten wird eine Gesamtfläche von ca. 5,1 ha. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits entsprechend berücksichtigt, lediglich der südliche Bereich (Kindergarten bis einschließlich Schrebergärten) ist in der 3. Fortschreibung zwar aufgenommen, aber noch nicht wirksam ausgewiesen.

Der Stadtrat beschloss, für den vorstehend dargestellten Bereich einen Bebauungsplan für Misch- und Wohnbauflächen aufzustellen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches - BauGB). Folgende Grundstücke der Gemarkung Kirchberg sollen anhand der Gebietsabgrenzung laut Flurkarte in den Geltungsbereich einbezogen werden:

Flur 48, Flurstücke 1, 2, 4/2, 5/5, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/13, 6/1, 6/2, 7/2, 7/3, 8, 9/1, 10, 11/1, 11/2, 12, 13/1, 13/3, 13/6, 13/7, 14/1, 16/2, 17/2, 18/2, 19/3, 19/4, 20, 21/1, 21/2, 22/1, 22/2, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34/6, 34/7, 99/1, 99/3 und 100/1 (teilweise).

Als Art der baulichen Nutzung soll vorwiegend für den bebauten Bereich ein „Mischgebiet“ nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für die südöstlichen Flächen ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese konkrete Abgrenzung kann vom Bebauungsplanentwurf noch verändert werden. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „Oberstraße/Gänsacker“ erhalten.

(Beschlossen bei 1 Gegenstimme und 2 Stimmenthaltungen)

b) Planungsvergabe

Es liegen Leistungs- und Honorarangebote vor vom Planungsbüro ISU aus Bitburg über Bruttokosten von 35.034,19 € und des Ing.-Büros Jakoby + Schreiner aus Kirchberg über 29.400,20 €. Da das Planungsbüro ISU bereits mit der Sanierungsplanung dieses Bereichs betraut ist, bietet es sich an, trotz der höheren Honorarforderung die Planungen in einer Hand zu belassen, um die inhaltlichen Vorkenntnisse aus den Sanierungsuntersuchungen zu nutzen und Abstimmungsprobleme zu vermeiden.

Der Stadtrat beschloss, dem Planungsbüro ISU aus Bitburg auf Grundlage der vorliegenden Honorarbenennung den Planungsauftrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberstraße/Gänsacker“ zu erteilen. Stadtbürgermeister Udo Kunz wurde ermächtigt, mit dem Auftragnehmer einen entsprechenden Ingenieurvertrag abzuschließen.
(Einstimmiger Beschluss)

c) Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB

Der beabsichtigte Bebauungsplan „Oberstraße/Gänsacker“ erfasst größtenteils bereits bebaute oder bebaubare Grundstücke innerhalb der Ortslage von Kirchberg. Im vorgesehenen Geltungsbereich ist mit Bautätigkeiten zu rechnen und etwaige Vorhaben der Eigentümer wären nach Antragstellung grundsätzlich zulässig. Soweit private Baumaßnahmen erfolgen sollten, könnten sie den aktuellen Planungsabsichten der Stadt Kirchberg entgegenstehen oder diese zumindest wesentlich erschweren. Um dem vorzubeugen und die Planungsabsichten der Stadt nicht ins Leere laufen zu lassen, empfiehlt es sich, mögliche Sicherungsinstrumente zu nutzen.

Nach § 14 BauGB kann die Stadt eine Veränderungssperre erlassen, wonach Bauvorhaben nicht mehr durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, dürfen ebenfalls nicht mehr vorgenommen werden. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Ausnahmen hiervon im Einzelfall zulassen. Lediglich bestandsgeschützte Vorhaben, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht erfasst.

Zu ergänzen ist für das vorliegende Plangebiet, dass eine Veränderungssperre ausgeschlossen ist, soweit ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet besteht (§ 14 (4) BauGB). Dort garantiert die notwendige sanierungsrechtliche Genehmigung, die bei Bauvorhaben durch die Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, die Einwirkungsmöglichkeit der Stadt.

Aktuell laufen zwar die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet, allerdings wurde noch keine Sanierungssatzung erlassen. Es lässt sich auch noch nicht genau sagen, wann diese förmliche Festlegung erfolgen wird. Das Sicherungsinstrument Veränderungssperre sollte deshalb bis dahin angewandt und dann durch die Sanierungssatzung mit sanierungsrechtlicher Genehmigung ersetzt werden.

Der Stadtrat erlässt für den vorstehend unter TOP 6 a) festgelegten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberstraße/Gänsacker“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB, um die vorgesehene Planung zu sichern. Gemäß § 16 (1) BauGB wurde die Veränderungssperre als Satzung entsprechend dem vorliegenden Verwaltungsentwurf beschlossen. Stadtbürgermeister Udo Kunz soll die Satzung über die Veränderungssperre ausfertigen und die Verwaltung die Bekanntmachung und Inkraftsetzung veranlassen.
(Einstimmiger Beschluss)

7. Aufstellung Bebauungsplan „Vorderer Wolf“:

a) Aufstellungsbeschluss

Am 15. April 2015 hat der Stadtrat beschlossen, das künftige Neubaugebiet für Wohnbebauung im Bereich nördlich der „Hindenburgstraße“ auszuweisen. Der mögliche Geltungsbereich wurde zur heutigen Sitzung konkretisiert. Stadtbürgermeister Udo Kunz stellte dem Stadtrat die vorgenommene Gebietsabgrenzung anhand einer Flurkarte vor.

Die Abgrenzung kann bisher nur grob anhand der örtlichen Gegebenheiten erfolgen, da sich der genaue Flächenbedarf und -zuschnitt erst anhand eines ersten Vorentwurfs für den Bebauungsplan ergeben wird. Sie wird davon abhängen, wie sich Wegeführungen, Bautiefen und Größe der einzelnen Bauplätze wie auch der Flächenbedarf für Ausgleichsflächen oder Rückhalteflächen für die Niederschlagswasserbeseitigung unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und erschließungstechnischer Grundsätze vernünftig verwirklichen lassen.

Nach der bisherigen Grobeinteilung ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 5 ha. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg ist der Bereich teilweise bereits als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen, ein Großteil nordöstlich jedoch als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Schule.“ Aus Sicht der Stadt Kirchberg ist die Sonderbaufläche dauerhaft nicht mehr erforderlich, da sich das bestehende Schulzentrum nach Einrichtung einer gymnasialen Oberstufe an der KGS und dem Neubau der Grundschule als ausreichend groß erwiesen hat. Da die Stadt allerdings kein Schulträger ist, kann der Wegfall der Sonderbaufläche „Schule“ lediglich mit der Argumentation des Eigenbedarfs für Wohnbauflächen bei der Verbandsgemeinde beantragt werden.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle ist wegen des Bedarfsnachweises nur zu begründen, wenn bereits vorgesehene Wohnbauflächen entsprechend reduziert werden (Verlagerung). Durch die grundlegende Neuausrichtung der Wohnbauentwicklung soll im Flächennutzungsplan eine entsprechende Verkleinerung dargestellter Wohnbauflächen im Bereich am östlichen Stadtrand südlich der Kreisstraße 3 erfolgen.

Die vorgeschlagene Gebietsabgrenzung führte im Stadtrat zu kontroversen Diskussionen, insbesondere die Einbeziehung der rückwärtigen unbebauten Grundstücksteile der Anlieger der „Oberstraße.“ Ein Antrag von Ratsmitglied Werner Elsen, den Aufstellungsbeschluss zu vertagen und zunächst die Ergebnisse einer Anliegerversammlung abzuwarten, fand aber keine Mehrheit.

(4 Ja-Stimmen, 8 Gegenstimmen, 2 Stimmenthaltungen)

Vielmehr beschloss der Stadtrat auf Antrag von Ratsmitglied Axel Weirich, unter vorläufigem Verzicht auf die strittigen Grundstücksteile und einer vorläufigen Verschiebung des möglichen Geltungsbereiches auf die vorhandenen Grenzen parallel zur „Oberstraße“ für den Bereich nördlich der Bebauung an der „Hindenburgstraße“ und an der „Oberstraße“ und im westlichen Anschluss an das Neubaugebiet „Liebfrauenbitz“ einen Bebauungsplan für Wohnbebauung aufzustellen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches – BauGB). Zunächst werden demnach nur folgende Grundstücke der Gemarkung Kirchberg anhand der Gebietsabgrenzung laut Flurkarte in den Geltungsbereich einbezogen:

Flur 49, Flurstücke 23 (teilweise), 24 (teilweise), 25, 65 (teilweise), 66, 67/2, 68/3, 84, 85, 86, 87, 88, 102 (teilweise), 103/6 (teilweise), 106, 107/1 (teilweise).

Dem späteren Entwurf des Bebauungsplanes wird es vorbehalten, eine genauere Abgrenzung festzulegen und/oder die Fläche geringfügig zu verändern. Als Art der baulichen Nutzung soll ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „Vorderer Wolf“ erhalten.

Die Stadt Kirchberg beantragt bei der Verbandsgemeinde Kirchberg, den Flächennutzungsplan im betroffenen Bereich von „Sonderbaufläche (S) Schule“ in „Wohnbaufläche (W)“ abzuändern. Gleichzeitig soll die Wohnbaufläche am östlichen Stadtrand südlich der

Kreisstraße 3 entsprechend reduziert werden. Hierbei soll aber die konkrete Entwurfsplanung abgewartet werden, um die Größe des Flächenbedarfs (Wohnbauflächen ohne Grün- / Ausgleichsflächen) und die Abgrenzung für den Wegfall verlässlicher bestimmen zu können.
(Beschlossen bei 3 Gegenstimmen und 1 Stimmenthaltung)

Ein nach dieser Beschlussfassung von Ratsmitglied Werner Elsen gestellter Zusatzantrag, mit der Planung erst zu beginnen, wenn die Stadt im Besitz von 80 % der betroffenen Grundstücke ist, wurde vom Stadtrat abgelehnt.
(5 Ja-Stimmen, 6 Gegenstimmen, 3 Stimmenthaltungen)

b) Planungsvergabe

Es liegt ein Leistungs- und Honorarangebot vor vom Ing.-Büros Jakoby + Schreiner aus Kirchberg über 26.551,91 € Der Stadtrat beschloss, das Angebot anzunehmen und dem Ing.-Büro Jakoby + Schreiner auf Grundlage seiner vorliegenden Honorarbenennung den Planungsauftrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Wolf“ zu erteilen. Stadtbürgermeister Udo Kunz wurde ermächtigt, mit dem Auftragnehmer einen entsprechenden Ingenieurvertrag abzuschließen.
(Beschlossen bei 2 Gegenstimmen und 2 Stimmenthaltungen)

8. Verschiedenes

./.