

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Kirchberg in der Stadthalle Kirchberg vom 19. Mai 2020

Anwesend:

Unter dem Vorsitz
von Stadtbürgermeister Werner Wöllstein

| | |
|------------------------|------------------|
| Manfred Kahl | 1. Beigeordneter |
| Andreas Benke | 2. Beigeordneter |
| Katharina Monteith | 3. Beigeordnete |
| Hans-Dieter Aßmann | Ratsmitglied |
| Claudia Dillmann-Stipp | Ratsmitglied |
| Roberto Iannitelli | Ratsmitglied |
| Hans-Peter Kemmer | Ratsmitglied |
| Linda Kemmer | Ratsmitglied |
| Ernst-Ludwig Klein | Ratsmitglied |
| Christian Lauer | Ratsmitglied |
| Eric Müller | Ratsmitglied |
| Udo Schreiber | Ratsmitglied |
| Angelika Schwaab | Ratsmitglied |
| David Sindhu | Ratsmitglied |
| Jürgen Tappe | Ratsmitglied |
| Dr. Jochen Wagner | Ratsmitglied |
| Guido Weber | Ratsmitglied |
| Peter Weber | Ratsmitglied |
| Axel Weirich | Ratsmitglied |
| Sascha Wieß | Ratsmitglied |
| Rudolf Windolph | Ratsmitglied |
| Harald Wüllenweber | Ratsmitglied |

Es fehlte(n):

Wolfgang Krämer Ratsmitglied

Ferner anwesend:

Von der Verwaltung anwesend:

Verwaltungsrat Alwin Reuter als Schriftführer

Beginn: 20.20 Uhr

Ende: 22.10 Uhr

Stadtbürgermeister Werner Wöllstein eröffnete die Sitzung und begrüßte die Anwesenden. Er stellte fest, dass der Stadtrat ordnungsgemäß eingeladen wurde und der Rat beschlussfähig ist. Änderungen zur Tagesordnung wurden nicht beantragt.

TOP 1: Einwohnerfragestunde

Aus den Reihen der anwesenden Einwohnern wurden keine Fragen an den Rat gerichtet.

TOP 2: Annahme der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.01.2020

Gegen die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16. Januar 2020 wurden keine Einwendungen erhoben.

TOP 3: Richtlinien zur Förderung der Ansiedlung von Ärzt*innen in der Stadt Kirchberg

Sowohl bei der Stadt Kirchberg als auch bei der Verbandsgemeinde Kirchberg sind seit einiger Zeit Überlegungen im Gange, wie man die Ansiedlung von Ärztinnen und Ärzten im Rahmen der Verpflichtung zur Daseinsvorsorge unterstützen und forcieren könnte. Aktuell liegt sowohl der Stadt Kirchberg als auch der Verbandsgemeinde eine konkrete Anfrage bezüglich einer kommunalen Förderung zur Finanzierung einer Praxisübernahme vor. Die Verwaltung hat daher den Entwurf einer entsprechenden Richtlinie zur Förderung der Ansiedlung von Ärztinnen und Ärzten in der Stadt Kirchberg erarbeitet, der nun nach einigen Anpassungen und Korrekturen zur Beschlussfassung vorliegt. Alle Fraktionen sehen die Richtlinie als richtiges und wichtiges Zeichen. Man erhofft sich damit, ansiedlungswilligen Ärztinnen und Ärzten, die Angst vor finanziellen Risiken zu nehmen und Vorbehalten gegen eine Niederlassung im ländlichen Raum entgegenzuwirken.

(Einstimmiger Beschluss)

TOP 4: Feststellung des Jahresabschlusses 2018 und Beschluss über die Entlastung

Der Jahresabschluss 2018 und die Anlagen zum Jahresabschluss der Stadt Kirchberg wurde am 23.01.2020 vom Rechnungsprüfungsausschuss gemäß § 112 Abs. 1 GemO geprüft und mit folgenden Ergebnissen festgestellt:

1. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 28.749.329,36 €.
2. Die Kapitalrücklage weist einen Betrag von 15.537.403,19 € auf. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 818.416,55 €. Damit ist die Ergebnisrechnung ausgeglichen.
3. Der Ausgleich der Finanzrechnung ist mit einem Saldo aus ordentlichen und außerordentlichen Ein- und Auszahlungen und den Auszahlungen zur planmäßigen Tilgung von Investitionskrediten von 1.232.262,73 € gewährleistet.

Der Jahresabschluss 2018 lag jedem Ratsmitglied vor. Eine Ausfertigung des Prüfungsberichtes 2018 war der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt. Der Rechnungsprüfungsausschuss empfahl dem Stadtrat, den Jahresabschluss 2018 in der vorgelegten Form festzustellen und dem Bürgermeister, den Beigeordneten der Verbandsgemeinde, dem Stadtbürgermeister und den Stadtbeigeordneten Entlastung zu erteilen.

Der Stadtrat folgte dem Vorschlag des Rechnungsprüfungsausschusses und beschloss den Jahresabschluss 2018 in der vorgelegten Form.

Über- und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen wurden, sofern keine vorherige Zustimmung erfolgte, nachträglich genehmigt (§ 100 GemO).

Abstimmungsergebnis: 18 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen

Dem Bürgermeister, den Beigeordneten der Verbandsgemeinde, dem Stadtbürgermeister und den Stadtbeigeordneten wurde auf Antrag Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: 18 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen

An den Beratungen und Abstimmungen nahmen die Ratsmitglieder Harald Wüllenweber und Ernst-Ludwig Klein als Beigeordnete im maßgebenden Prüfungsjahr nicht teil.

TOP 5: Zuschussanträge

a) TuS Kirchberg für Umrüstung Flutlichtanlage

Stadtbürgermeister Wöllstein erläuterte kurz den Antrag des TuS Kirchberg, der schon Beratungsgegenstand der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 12.03.2020 war. Die in die Jahre gekommene Flutlichtanlage ist aufgrund der mangelnden Ausleuchtung nicht mehr ausreichend, um Spiele unter Flutlicht auszutragen. Die Kosten wurden vom TuS mit 30.000 € beziffert. Er beantragte einen Zuschuss von der Stadt in Höhe von 50 v.H. der Kosten. Ein weiterer Teil der Kosten soll durch Sponsoring der bauausführenden Firma abgedeckt werden. Beim TuS würden bei diesem Finanzierungsmodell 4.300 € verbleiben.

Im Bauausschuss hat man seinerzeit schon die Herangehensweise des TuS moniert. Insbesondere die Tatsache, dass keine anderweitigen Fördermöglichkeiten geprüft oder auch nur ins Auge gefasst wurden, sah man kritisch. Letztlich empfahl der Bauausschuss aber, die geplante Flutlichtanlage mit 50 v.H. der ungedeckten Kosten zu bezuschussen, maximal jedoch 7.500 €. Die Beratung im Rat zeigte nun ein ähnliches Stimmungsbild. Die Fraktionssprecher der SPD, CDU und FWG rügten abermals die Vorgehensweise des TuS, betonten aber auch ihre Wertschätzung für die Jugendarbeit des Vereins. Daher könnten sie trotz allem der Empfehlung des Bauausschusses folgen. Hans-Peter Kemmer von der FDP widersprach der Schelte für die TuS-Verantwortlichen, da sie sich doch um ein besonders günstiges Angebot bemüht hätten, das nun, nachdem eine geraume Zeit seit des Angebotes schon ins Land gegangen ist, seitens der Firma aber leider nicht mehr aufrechterhalten wird. Dem TuS würden damit jetzt sogar zusätzliche Kosten entstehen. Unter dem Gesichtspunkt einer geänderten Finanzierung beantragte Ratsmitglied Axel Weirich daraufhin, den Tagesordnungspunkt zu vertagen. Einer pauschalen Förderung von 7.500 € könne man nicht einfach zustimmen. Vielmehr solle der TuS einen überarbeiteten Antrag nach Überprüfung weiterer Fördermöglichkeiten an die Stadt richten. Dem Antrag wurde stattgegeben.

(Beschlossen mit 11 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung)

b) TC Blau-Gold für Baumaßnahmen

Der TC Blau-Gold hat das Dach des Vereinsheims am Tennisplatz saniert und ein Vordach angebaut. Die ursprünglich kalkulierten Kosten von 4.000 bis 5.000 € wurden überschritten. Letztlich schlugen 8.800 € zu Buche, was den TC veranlasste einen Zuschuss bei der Stadt Kirchberg zu beantragen. In der Bauausschusssitzung vom 12.03.2020 stand man dem Antrag positiv gegenüber und empfahl eine Förderhöhe von 50 v.H. der Mehrkosten von 3.800 €.

Von Ratsmitglied Hans-Peter Kemmer wurde bemängelt, dass der TC zunächst einfach mal mit

den Arbeiten loslegte und dann als man feststellte, dass es wohl teurer wird, einen Zuschussantrag an die Stadt richtete. Diese Vorgehensweise sei im Vergleich zu dem Antrag des TuS dann aber auch nicht korrekt. Dem wurde entgegnet, dass der TC zunächst einmal versucht hat, ohne fremde Hilfen auszukommen, weil man der Meinung war, es selbst stemmen zu können. Ratsmitglied Sascha Wieß regte an, eine Richtlinie zu erlassen, um solche strittigen Förderkriterien transparent und eindeutig festzulegen. Letztlich folgte man dem Vorschlag des Bauausschusses und bewilligte eine Förderung in Höhe von 50 v.H. der Mehrkosten.
(Beschlossen bei 1 Enthaltung)

TOP 6: Bebauungsplan „Oberstraße/Gänsacker“, Einstellung des Verfahrens

a) Würdigung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 08.09.2017 bis einschließlich 09.10.2017 fand im Aufstellungsverfahren des o. a. Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) statt, parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB).

Aus diesem ersten Beteiligungsverfahren waren mehrere Eingaben von Bürgern zu verzeichnen, welche mehrheitlich Bedenken gegen den Aufstellung des Bebauungsplanes beinhalteten.

Aus der Behördenbeteiligung erbrachte die Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, die Forderung zur Erstellung einer Immissionsprognose Lärm hinsichtlich eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes, eines Viehhandels und den im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebe zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit mit der geplanten baulichen Situation. Nach dieser Forderung wurde durch die Stadt Kirchberg die Erstellung einer entsprechenden Immissionsprognose Lärm beim Schalltechnischen Büro Pies, Boppard beauftragt.

Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass im gesamten Plangebiet durch die vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen keine Wohngebiets- oder Mischgebietsflächen ausgewiesen werden können.

Zitat: Lärmimmissionsprognose Büro Pies:

„3.7 Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen

Anhand der von den Firmenbetreibern angegebenen Betriebsabläufe und den entsprechenden Ausgangsdaten, erfolgte eine Ausbreitungsberechnung auf das Plangebiet mit Ergebnisdarstellung als Rasterlärnkarte.

Wie die Rasterlärnkarte zu der gewerblichen Geräuschsituation nachts in Anhang 3.2 zeigt, ist der für ein Allgemeines Wohngebiet gültige Richtwert von 40 dB(A) im gesamten Plangebiet flächendeckend überschritten. Der zur Nachtzeit gültige Richtwert eines Mischgebietes von 45 dB(A) ist ebenfalls im gesamten Gebiet überschritten. Dies ist auf die Fahr- und Verladetätigkeiten der Betriebe zur „lautesten“ Nachtstunde zurückzuführen.

Der zur Tageszeit gültige Richtwert eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) wird, wie in Anhang 3.1 zu sehen ist im südlichen Bereich des Plangebietes teilweise eingehalten.

In den Bereichen im direkten Umfeld der gewerblichen Nutzungen ist zur Tageszeit der Richtwert eines Mischgebietes überschritten.

Die genaue Lage der Flächen mit zu erwartenden Richtwertüberschreitungen kann den Anhängen 3.1 und 3.2 zu diesem Gutachten entnommen werden.“

Eine mögliche planerische Umsetzung eines Teilbereichs des Plangebietes ist nur durch Nutzungseinschränkungen oder Umsiedlung der ansässigen Gewerbebetriebe im Plangebiet möglich.

Zitat: Lärmimmissionsprognose Büro Pies:

„6. Zusammenfassung

Die Stadt Kirchberg beabsichtigt ein teilweise bebautes Gebiet am südwestlichen Stadtrand zu erschließen, in diesem Rahmen soll der Bebauungsplan „Oberstraße/Gänsacker“ aufgestellt werden. Da sich innerhalb des Plangebietes gewerbliche Nutzungen befinden, sieht der Bebauungsplan eine Untergliederung in ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet sowie ein Kerngebiet vor.

In nördlicher Richtung ist das Plangebiet durch die K 3 begrenzt, die als Oberstraße die nordwestliche Grenze bildet und als Straße „Auf der Schied“ und später als „Graf-Simon Straße“ bezeichnet, den nord-östlichen Bereich der zu überplanenden Fläche tangiert. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Dillendorfer Straße (K 1).

Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens sollen, entsprechend den Vorgaben der Stadt Kirchberg, die gewerblichen Geräuschimmissionen durch die Gewerbebetriebe sowie die Verkehrsgeräuschimmissionen durch die Kreisstraßen auf das Plangebiet hin untersucht und nach den Vorgaben der TA-Lärm bzw. der DIN 18005 beurteilt werden.

Wie die Rasterlärmkarten in den Anhängen 3.1 und 3.2 zeigen, ist aufgrund der momentan gegebenen gewerblichen Geräuschsituation eine Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht zu empfehlen. Dies ist auf die intensive gewerbliche Nutzung des Gebietes, insbesondere auf Verladetätigkeiten im Freien zur Nachtzeit zurückzuführen. Im zentralen Bereich wird im Nahbereich der jeweiligen Betriebe sogar der Tagesrichtwert eines Mischgebietes überschritten.

Lediglich in entfernteren süd- und südöstlichen Bereichen zu den zentral gelegenen Betrieben wird der Tagesrichtwert eines WA-Gebietes eingehalten (Farbbereiche gelb/ocker)

Falls die Fahr- und Verladetätigkeiten der Betriebe zur Nachtzeit ausgeschlossen würden, ist durchaus eine Gliederung in WA, MI oder MK möglich.“

Das Bebauungsplangebiet liegt weitgehend im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstraße“. Im Rahmen der bei der Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgten vorbereitenden Untersuchung war die Problematik der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in der Umgebung der vorhandenen Gewerbebetriebe erkannt worden. Aus diesem Grund wurde als Sanierungsziel in diesem Bereich u.a. die Verlagerung der ansässigen Betriebe angestrebt. Eine Verlagerung der Gewerbebetriebe ist daher grundsätzlich im Rahmen der Sanierung förderungsfähig.

Die wesentlichen Lärmimmissionen sind auf einen gewerblichen Betrieb zurückzuführen. Dieser Betrieb wurde auf die Möglichkeit der Umsiedlung seitens der Stadt Kirchberg hingewiesen. Zur Beurteilung der Förderfähigkeit ist jedoch die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens Voraussetzung. Die Zustimmung zur Erstellung des Gutachtens wurde nicht von allen Betriebsinhabern erteilt, so dass die vorgesehene Umsiedlung nicht absehbar ist.

Ohne dass die eingegangenen Stellungnahmen im Einzelnen gewürdigt werden, ergibt sich für die Lärmimmissionen keine zielführende Lösung.

Der Stadtrat stellte daher fest, dass sich für die Lärmimmissionen zurzeit keine Lösung finden lässt. Eine weitergehende Würdigung der Stellungnahmen ist nicht erforderlich.
(Beschlussen mit 2 Nein-Stimmen)

b) Einstellung des Verfahrens

Wie sich aus der vorstehend zitierten Lärmimmissionsprognose ergibt, sind ohne die Betriebsverlagerung die Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten. Der Bebauungsplan ist grundsätzlich auf die Verwirklichung der in ihm enthaltenen Festsetzungen angelegt; diese müssen daher vollziehbar sein. Der Vollziehbarkeit dürfen keine Hemmnisse entgegenstehen, die diese von vorneherein in Frage stellen.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die vorgesehene Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet nach den Vorschriften des Immissionsschutzrechts zulässig sein muss.

Da sich zurzeit für die Lärmimmissionen keine Lösung abzeichnet, ist die Fortführung des Verfahrens nicht zielführend, da die Vollziehbarkeit der vorgesehenen Festsetzungen in dem Bebauungsplan nicht gegeben ist. Selbst wenn die vorhandenen Betriebe in einigen Jahren nicht mehr existieren sollten, wäre dann ggf. ein Bebauungsplanverfahren neu zu beginnen, da die jetzt vorliegenden Stellungnahmen überholt bzw. zu alt wären. Daher wird seitens des Planers und der Verwaltung empfohlen, das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Der Stadtrat beschloss daher, das Bebauungsplanverfahren „Oberstraße/ Gänsacker“ einzustellen, da eine Fortführung des Verfahrens wegen der Lärmproblematik nicht zielführend ist. (Beschlossen mit 2 Gegenstimmen)

TOP 7: Aufhebung Sanierungsgebiet „Innenstadt Kirchberg“

a) Aufhebung des Sanierungsgebietes

Mit Satzung vom 09.04.1986, veröffentlicht am 24.04.1986, wurde das Sanierungsgebiet „Innenstadt Kirchberg“ förmlich festgesetzt. Mit Satzung vom 18.01.1993, veröffentlicht am 21.01.1993, wurde das Gebiet westlich und nördlich erweitert.

Neben anderen Maßnahmen wurden insbesondere die Straßen und Plätze im Sanierungsgebiet erneuert, private Modernisierungsmaßnahmen gefördert und die Kernstadt weitgehend mit Bebauungsplänen überplant.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 20.12.2011 wurden folgende Maßnahmen zum Abschluss des Sanierungsgebietes beschlossen:

- Umsetzung Blockkonzept „Fuchsbräugasse“
- Umsetzung Blockkonzept „Glöcknergasse“
- Parkplatz „Rathausgasse“
- Sanierung „Heimathaus“.

Das Blockkonzept „Fuchsbräugasse“ sollte durch den geplanten Ausbau der „Eckelsgasse“ abgeschlossen werden. Da die Kosten bei der Ausschreibung der Maßnahme deutlich über den kalkulierten Kosten lagen, wurde die Ausschreibung aufgehoben. Der Ausbau der „Eckelsgasse“ ist nicht mehr geplant.

Die übrigen vorgenannten Maßnahmen wurden umgesetzt und sind abgeschlossen.

Die Sanierung wird gemäß § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) abgeschlossen durch eine teilweise oder gänzliche Aufhebung der Sanierungssatzung. Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgeben wird oder
4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Kirchberg“ trifft die vorgenannte Ziffer 1 zu, da wie vorstehend aufgeführt, die abschließenden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt bzw. abgeschlossen worden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss der Sanierung von den Grundstückseigentümern grundsätzlich ein Ausgleichsbetrag zu entrichten ist. Der Ausgleichsbetrag ergibt sich aus der durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks. Diese ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert). Mit den Vorarbeiten wurde der Gutachterausschuss beim Vermessungs- und Katasteramt bereits im Jahr 2009 beauftragt. Wenn die Sanierungssatzung aufgehoben wurde, wird dies dem Vermessungs- und Katasteramt mitgeteilt und der Gutachterausschuss wird beauftragt, die Gutachten für die Festsetzung der Ausgleichsbeträge zu erstellen.

Die FWG-Fraktion zog in Betracht, der Aufhebung nicht zuzustimmen, um ihrem schon lange gehegten Wunsch auf Errichtung einer Toilettenanlage Nachdruck zu verleihen und dieses Projekt noch innerhalb der Sanierungssatzung zu verwirklichen. Eine solche Möglichkeit scheidet aber nach Aussage der Verwaltung definitiv aus.

Der Stadtrat beschloss daher, dass die Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Innenstadt Kirchberg“ abgeschlossen sind und die Sanierungssatzung aufgehoben werden soll.

Der Gutachterausschuss beim Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück soll mit der Erstellung der Gutachten für die Festsetzung des Ausgleichsbetrages beauftragt werden.

(Beschlossen mit 10 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und 6 Enthaltungen)

b) Satzungsbeschluss

Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung (§ 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Stadtrat beschloss daher den folgenden Satzungstext:

*Satzung
über die Aufhebung der Sanierungssatzungen für das
Sanierungsgebiet „Innenstadt Kirchberg“*

Der Stadtrat Kirchberg hat in seiner Sitzung vom _____ aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S 448) und § 162 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) folgende Satzung, die die Satzungen der Stadt Kirchberg über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets „Innenstadt Kirchberg“ aufhebt, beschlossen:

§ 1

Die Satzungen der Stadt Kirchberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt Kirchberg“ vom 09.04.1986 und vom 18.01.1993 werden gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgehoben.

§ 2

Die Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit Ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

*Kirchberg, den _____
STADT KIRCHBERG*

(Siegel)

*(Werner Wöllstein)
Stadtbürgermeister*

(Beschlossen mit 10 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und 6 Enthaltungen)

TOP 8: Aufhebung Bebauungsplan „Am Helzenbach“

Der Bebauungsplan „Am Helzenbach“ der Stadt Kirchberg wurde am 13.04.1971 als Satzung beschlossen. Seither gab es bereits 9 Änderungen des Planes. Die 10. Änderung war schon im Jahr 2009 angedacht. Bei dieser sollten die Festsetzungen für Garagen, Carports und Stellplätze im Bereich der ehemaligen Housing wegfallen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte jedoch nicht. Aktuell sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes erneut überprüft werden (Stadtratsbeschluss vom 29.05.2018).

Folgende Festsetzungen waren bisher schon einmal Gegenstand von Änderungsüberlegungen:

- Garagen und Stellplatzfestsetzungen in der ehemaligen Housing
- Darstellung des Gewässers zum Weiher
- unzulässiger Ausbau des Dachgeschosses bei eingeschossiger Bauweise
- Garagen und Stellplätze nur auf den festgesetzten Stellen zulässig
- Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig

Darüber hinaus ergaben sich bei der Durchsicht der Festsetzungen noch folgende Überlegungen:

- zu § 2 Abs. 3
In der Ursprungsfassung sind hier verbindliche Vorgaben zu der Zahl der Vollgeschosse gemacht worden. In fünf Änderungen wurden die Festsetzungen für einzelne oder mehrere Grundstücke geändert, so dass hier kein Konzept mehr erkennbar ist.
- zu § 4 Abs. 1
Die Festsetzung von Baulinien schränkt die Bebaubarkeit ein. Auch hier wurden bereits bei zwei Änderungen des Bebauungsplanes geänderte Festsetzungen für mehrere Grundstücke getroffen.
- zu § 4 Abs. 2
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung ist zum einen sehr restriktiv und zum anderen durch die tatsächliche Bebauung (wohl weitgehend ungenehmigt) längst überholt.
- zu § 5
Die Firstrichtung ist festgesetzt, wobei bereits in der Ursprungsfassung für eingeschossige Gebäude keine Festsetzung erfolgte. Zudem wurde bei einer Änderung ein weiterer Teilbereich hiervon ausgenommen.
- zu § 6
Garagen und Einstellplätze dürfen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Bei einer Änderung wurden auch bereits Ausnahmen für einen Teilbereich zugelassen. Auch hier ist die Festsetzung sehr restriktiv und durch die tatsächliche Bebauung schon des Öfteren nicht mehr eingehalten. Es ist davon auszugehen, dass bei Garagen, im Gegensatz zu den o.g. Nebenanlagen, bei der Mehrzahl der Fälle eine Genehmigung vorliegt.
- zu § 7
Die vorgesehenen Wege zwischen den Wohnstraßen sind zum Teil nicht mehr vorhanden oder an die angrenzenden Privateigentümer verkauft.
- zu § 9
Die äußere Gestaltung sieht nur verputzte und mit hellgetönten Farben versehene Anstriche vor. Verklückerte Bauten wären nicht zulässig. Es ist davon auszugehen, dass diese Vorgaben bereits des Öfteren nicht eingehalten sind. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sind restriktiv. Insbesondere die Festsetzung, dass der Ausbau des Dachgeschosses bei eingeschossigen Bauten nicht zulässig ist, kann nicht nachvollzogen werden. Hierzu wurden auch bereits Ausnahmen genehmigt. Es ist davon auszugehen, dass zudem auch eine Reihe von ungenehmigten Ausbauten erfolgt ist.
Siehe hierzu auch Ausführungen zu § 11
- zu § 10
Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken, Holzzäune sowie Mauerwerk bis zu 0,50 m Höhe zulässig. Diese Festsetzung ist sehr restriktiv und mit Sicherheit durch die tatsächliche Bebauung längst überholt.
- zu § 11
Der § sieht Ausnahmen zu den Vorschriften für die Dachgestaltung und den Dachausbau vor. Für die Zulässigkeit von Ausnahmen wurden jedoch keine konkreten Sachverhalte festgelegt. Mit dieser Vorschrift kann man alles oder nichts begründen.

Auf Grund der Vielzahl der bereits durchgeführten Änderungen ist die Gesamtstruktur, welche durch die Ursprungsfassung vorgesehen war, nur noch in Ansätzen zu erkennen. Die meisten Festsetzungen sind stark einschränkend, insbesondere die Festsetzungen zu Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze.

Der unzulässige Dachausbau sowohl bei eingeschossigen aber auch zweigeschossigen Bauten

ist nicht mehr zeitgemäß, da hiermit ein größerer Flächenverbrauch erforderlich wird, um notwendige Wohnflächen zu errichten.

Aus diesen Gründen erscheint seitens der Verwaltung eine Überarbeitung der gesamten Festsetzungen unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung (insbesondere der Gebietsfestsetzung) sinnvoll. Für die Erstellung der Festsetzungen hat man das Ingenieurbüro für Bauwesen Jakoby + Schreiner vorgeschlagen, da bereits die 9. Änderung des Bebauungsplanes durch dieses Planungsbüro erarbeitet wurde. Vor Auftragsvergabe ist ein Angebot einzuholen.

Als Alternative kommt auch die Aufhebung des Bebauungsplanes in Betracht, da das Plangebiet vollständig bebaut ist. Ohne einen Bebauungsplan richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach der bestehenden Umgebungsbebauung. Diesbezüglich gibt die Stadt die Planungshoheit weitgehend aus der Hand.

In der Diskussion im Bauausschuss wurden die Festsetzungen als nicht mehr zeitgemäß und eine Änderung für nicht erforderlich angesehen. Bei einer Aufhebung des Bebauungsplans würde die Stadt im Rahmen des Einvernehmens zu dem jeweiligen Bauantrag beteiligt und könnte hierüber bedingt Einfluss auf das Verfahren nehmen.

Der Bauausschuss empfahl daher in seiner Sitzung am 18.03.2020 dem Stadtrat, den Bebauungsplan „Am Helzenbach“ aufzuheben.

Stadtbürgermeister Werner Wöllstein wurden aber zwischenzeitlich viele Bedenken seitens der Eigentümer im betroffenen Bebauungsplangebiet in Bezug auf eine Aufhebung des Bebauungsplanes zugetragen. Da es sich um ein reines Wohngebiet handelt, bietet das Plangebiet einen hohen Schutz für die Eigentümer. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes ist dieser Schutz aber nur noch bedingt gegeben. Der Stadtbürgermeister schlug daher vor, den Bebauungsplan nun doch nicht aufzuheben, sondern gegebenenfalls weitere Änderungen zu beschließen bzw. die gesamten Festsetzungen zu überarbeiten. Nach kurzer Beratung stimmte der Stadtrat diesem Antrag zu.

(Einstimmiger Beschluss)

TOP 9: Mitteilungen und Verschiedenes

a) „Vorhabensstau“

Die SPD-Fraktion wies auf Vorhaben hin, die schon geraume Zeit beschlossen sind, es aber bis dato noch an der Umsetzung fehlt. Hierzu zählen u.a.

1. Herstellung Fußweg an der Stadthalle
 - Antwort des Stadtbürgermeister: derzeit erfolgt die Ausarbeitung einer Kostenschätzung.
2. Abriss und Entsorgung einer „Bauruine“ in Denzen
 - Antwort des Stadtbürgermeister: die Flächen stehen derzeit nicht zum Verkauf.
3. Kirchplatzgestaltung
 - Antwort des Stadtbürgermeister: der Plan sah seiner Meinung nach das Fällen einiger Bäume vor, was so wohl nicht gewollt sein kann. Daher wäre es gut die Thematik im Bauausschuss erneut vorzubereiten.
4. Erwerb Wasserturm, Vorkaufsrecht
 - Antwort des Stadtbürgermeister: Da der Wasserturm unter Denkmalschutz steht, ist ein Vorkaufsrecht der Stadt gegeben. Mit dem derzeitigen Eigentümer ist man wegen eines Ankaufes im Gespräch.

5. Sanierung Metzenhausener Straße

- Antwort des Stadtbürgermeister: der LBM hofft nächstes Jahr im Frühjahr mit dem Bau beginnen zu können.

b) Fortgang „Vorderer Wolf“ und „In den Gärten II“

Ratsmitglied Rudolf Windolph fragte nach, wie es aktuell um dem Fortgang des Bebauungsplanes „Vorderer Wolf“ gestellt sei. Stadtbürgermeister Wöllstein machte keinen Hehl aus seiner Enttäuschung über den doch sehr schleppenden Prozess. Er erwarte sich diesbezüglich mehr Engagement seitens der Verwaltung. Aber auch mehrmalige Anfragen würden das Verfahren nicht beschleunigen. Die Büroleiterin der Verwaltung hätte ihm aber zugesagt, dass sich innerhalb der nächsten zwei Wochen etwas bewegt.

Der Rat machte aufgrund dieser Antwort des Vorsitzenden seinen Unmut gegenüber der Verwaltung deutlich. Man müsse den Eindruck gewinnen, dass man die Stadt bewusst hängen lässt und den Rat missachtet.

In Bezug auf ein zukünftiges Baugebiet „In den Gärten II“ berichtete der Stadtbürgermeister, dass er mit den Grundstückseigentümern in Gesprächen ist.

c) LED-Umrüstung

Ratsmitglied Hans-Dieter Aßmann machte darauf aufmerksam, dass der Rat bereits in 2018 eine Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED beschlossen habe, bis dato aber nichts passiert sei.

d) Internetverfügbarkeit im Gewerbegebiet „Denzer Lehmkaulen“

Ratsmitglied Sascha Wieß hatte in der letzten Stadtratssitzung eine mangelnde Internetverfügbarkeit in verschiedenen Bereichen (so z.B. im Gewerbegebiet „Denzer Lehmkaulen“) aufgezeigt und fragte nun nach, wie der aktuelle Sachstand sei. Stadtbürgermeister Werner Wöllstein hat zwischenzeitlich das Problem mit Verantwortlichen von innogy besprochen und wartet auf Antworten.

e) Einzelhandelskonzept

Ratsmitglied Axel Weirich erkundigte sich über den aktuellen Sachstand bezüglich des Einzelhandelskonzeptes. Nach Auskunft von Stadtbürgermeister Wöllstein ist dieser Punkt ein Beratungsgegenstand der nächsten Hauptausschusssitzung der Verbandsgemeinde.

f) Situation Sanierung kath. Kindergarten Kirchberg

Ratsmitglied Dr. Jochen Wagner bat den Stadtbürgermeister, die aktuelle Situation in Bezug auf die ursprünglich angedachte Sanierung des kath. Kindergraten auch in der öffentlichen Sitzung zu schildern. Stadtbürgermeister Wöllstein teilte daraufhin mit, dass man sich bei der kürzlich stattgefundenen Sitzung der zum Kindergartenbezirk Kirchberg gehörenden Gemeinden darauf verständigt hat, dass man nun einen Kindergartenneubau für 8 Gruppen anstrebt und auf eine Sanierung des bisherigen Gebäudes des kath. Kindergartens aus Kosten- und Wirtschaftlichkeitsgründen verzichtet. Um die derzeitige Situation des zwischenzeitlichen „Notbehelfs“ an der Stadthalle zu verbessern, werden bis auf weiteres drei Container angemietet (davon ein Sanitärcontainer) und an der Stadthalle aufgestellt.

g) Entwicklung der Steuereinnahmen

Ratsmitglied Ernst-Ludwig Klein fragte an, wie sich die Steuereinnahmen aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage infolge der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie entwickeln. Schriftführer Alwin Reuter, zugleich Kämmerer der Verwaltung, informierte über den derzeitigen Stand und die Prognose aus der Steuerschätzung.

Werner Wöllstein
Stadtbürgermeister

Alwin Reuter
Schriftführer