Niederschrift

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

Anwesend:

Unter dem Vorsitz

von Stadtbürgermeister Werner Wöllstein

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

Es fehlte(n):

Roberto Iannitelli Ratsmitglied Eric Müller Ratsmitglied Peter Weber Ratsmitglied

Ferner anwesend:

Dipl.Ing.(FH) Kay Jakoby, Ingenieurbüro Jakoby + Schreiner, Kirchberg, zu TOP 3

Von der Verwaltung anwesend:

Verwaltungsrat Alwin Reuter als Schriftführer

Beginn: 19.00 Uhr **Ende:** 20.50 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.

Stadtbürgermeister Werner Wöllstein war es wichtig, vor Eintritt in die Tagesordnung ein allgemeines Statement im Hinblick auf anstehende Projekte und deren Finanzierung abzugeben. Er verwies auf Pflichtaufgaben, die die Stadt erfüllen muss (z.B. Kindergartenplätze bereitzustellen), aber auch auf die Aufgabe des Stadtrates, die Stadt in ihrer Entwicklung (z.B. durch die Schaffung von Wohnbaugebieten und Industrie- und Gewerbeflächen) voranzubringen. Er betonte, dass auf jeden Fall eine solide Finanzierung dieser Projekte unabdingbar ist. Das heißt, grundsätzliche Entscheidungen des Rates werden selbstverständlich nur umgesetzt, wenn haushalterische Ermächtigungen vorliegen. Dass nun viele kostenintensive Entscheidungen auf einmal anstehen, sei zum Teil auch der Vergangenheit geschuldet.

TOP 1: Einwohnerfragestunde

Stadtbürgermeister Werner Wöllstein erteilte der anwesenden Einwohnerschaft die Möglichkeit, Fragen an ihn und den Rat zu richten. Auch nach zweimaligen Aufruf ergaben sich keine Wortmeldungen aus dem Zuhörerraum.

TOP 2: Annahme der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 24.09.2020

Gegen die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 24. September 2020 wurden keine Einwendungen erhoben.

TOP 3: Bebauungsplan "Vorderer Wolf"

Beiladungsbeschluss gemäß § 35 Abs. 2 GemO:

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

(Einstimmiger Beschluss)

a) Würdigung der Stellungnahmen

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 Planentwurf sind zwischenzeitlich alle Beteiligungsschritte durchgeführt worden. Konkret erfolgte zuletzt die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach Bekanntmachung am 09.07.2020 in der Zeit vom 17.07.2020 bis einschließlich 17.08.2020.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2020 um Stellungnahme mit einer Frist bis zum 17.08.2020 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.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer gesonderten Würdigungsvorlage wiedergegeben, jeweils versehen mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag, wobei für die Dokumentation wegen des Umfangs der Texte auf die eigenständige Ausarbeitung als Bestandteil

der Verfahrensakte des Bebauungsplanes verwiesen wird. Eine Wiedergabe im vorliegenden Beschluss bzw. der Niederschrift über die Sitzung kann insoweit damit unterbleiben.

Gegenstand der Abwägung waren auch die Festlegungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich. Das sind in vorliegendem Verfahren Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet selbst und auch eine Ersatzmaßnahme an einem externen Grundstück, auf dem die intensive Grünlandnutzung aufgegeben und die Extensivierung der Fläche festgesetzt wird. Diese Fläche ist in der Planurkunde als Planteil B aufgenommen worden.

Alle Maßnahmen sind das Ergebnis der Umweltprüfung und im Umweltbericht dargestellt; sie wurden durch die Beteiligungsverfahren mit den Fachbehörden abgestimmt und sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan inhaltlich verbindlich festgelegt.

Der Stadtrat beschloss die Würdigung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Inhalt, wie in der gesonderten Würdigungsvorlage zu den einzelnen Punkten ausgeführt.

Anpassungsbedarf an den Planunterlagen ergab sich durch die Abwägungen nicht mehr.

Der Stadtrat bestätigte die naturschutzfachlichen Festsetzungen und die Inhalte der Ersatzmaßnahme im Planteil B für den Bebauungsplan "Vorderer Wolf". Die Festlegungen werden als angemessen, verhältnismäßig und sachgerecht angesehen, um die naturschutzfachlichen und sonstigen umweltbezogenen Belange ausreichend auszugleichen.

(Einstimmiger Beschluss)

b) Feststellungsbeschluss

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Vorderer Wolf" grundsätzlich beendet. Es könnte jetzt der Satzungsbeschluss erfolgen, um anschließend die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes zu betreiben.

Da die Planung im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgewickelt wird, d.h. der Bebauungsplan wird aufgestellt "parallel" zur Änderung des Flächennutzungsplanes, kann die Inkraftsetzung frühestens erfolgen, wenn auch der Flächennutzungsplan den gleichen Planungsstand erreicht hat. Das ist bisher noch nicht der Fall. Die Wohnbauflächen im Plangebiet sind bisher nur teilweise im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, zu zwei weiteren Teilflächen wurde zwar die landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG von der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises eingeholt, allerdings können die Veränderungen erst in der nächsten (5.) Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden (Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Schule" zu Wohnbaufläche bzw. Wohnbaufläche zu Grünfläche).

Deshalb wird vorerst lediglich ein Feststellungsbeschluss gefasst, dass der vorliegende Enwurf des Bebauungsplanes "Vorderer Wolf" (Planzeichnung und Textfestsetzungen sowie die Begründung) verbindlich angenommen wird.

Dadurch ist die sogenannte "formelle Planreife" nach § 33 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB eingetreten, wodurch grundsätzlich Baurecht geschaffen ist.

Die Stadt Kirchberg wird, sobald das zeitlich und rechtlich möglich ist, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der vorliegenden Planausfertigung fassen und die Inkraftsetzung betreiben. Die Verwaltung und der Stadtbürgermeister wurden beauftragt, zu gegebener Zeit alles Erforderliche zu veranlassen.

(Einstimmiger Beschluss)

Ratsmitglied Ernst-Ludwig Klein nahme gemäß § 22 GemO an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil und hatte im Zuhörerbereich Platz genommen.

TOP 4: Änderung Bebauungsplan "Unterhalb der Stadthalle"

a) Würdigung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

In der Sitzung vom 21.11.2019 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Unterhalb der Stadthalle" gefasst. Gegenstand der Änderung ist die Vergrößerung des Baufensters (Verschiebung der Baugrenzen) an zwei Stellen im Plangebiet sowie die Anpassung der Grün- und Straßenverkehrsflächen an die Bestandsbebauung.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach amtlicher Bekanntmachung vom 02.07.2020 in der Zeit vom 10.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2020 um Stellungnahme mit einer Frist bis zum 10.08.2020 gebeten. Bei der Änderung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 7 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Von Bürgern wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen, die einer umfassenden Würdigung bedürfen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben mittgeteilt, das sie keine Anregungen oder Bedenken zu der Planung haben:

- Verbandsgemeinde Kirchberg, Fachbereich Bürgerwesen, Kirchberg, E-Mail vom 06.07.2020
- Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreis, Simmern, Schreiben vom 07.07.2020
- Verbandsgemeindewerke Kirchberg, Kirchberg, Schreiben vom 31.07.2020

Eine Würdigung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie privater Belange konnte daher entfallen.

b) Satzungsbeschluss

Da das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Unterhalb der Stadthalle" wie unter a) festgestellt abgeschlossen wurde und sich keine inhaltlichen Änderungen ergeben haben, kann die Planung zur Rechtskraft geführt werden. Veränderungen am Flächennutzungsplan sind durch den Änderungsinhalt nicht erforderlich, die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist weiterhin gegeben.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB werden Änderungen am Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Von der Verwaltung wurde nachfolgender Satzungsentwurf zur Beschlussfassung vorgelegt:

SATZUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Unterhalb der Stadthalle"

Der Stadtrat Kirchberg hat am - späteres Datum des Beschlusses - aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297), in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Unterhalb der Stadthalle" als Satzung beschlossen:

§ 1

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Unterhalb der Stadthalle" umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Kirchberg:

Flur 42 Flurstücke 158/1, 158/2, 165/1, 166, 204, 234, 237, 238/1, 238/2, 239/1, 239/2, 241/1, 248/1, 248/4, 248/10 (teilweise), 250/1 (teilweise), 258/1, 258/2, 258/3 (teilweise), 261/1 und 266/1.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist einer Planzeichnung zu entnehmen, die Bestandteil dieser Satzung ist und in der der Geltungsbereich der Änderung gekennzeichnet ist.

§ 2

INHALT

Der Inhalt der Änderungen ergibt sich aus der Planurkunde. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der vorherigen Änderungen des Bebauungsplans "Unterhalb der Stadthalle" weiter.

§ 3

INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

55481 Kirchberg, - späteres Datum der Ausfertigung - STADT KIRCHBERG

-spätere Unterschrift_______ (Siegel)
(Werner Wöllstein)
Stadtbürgermeister

Der Stadtrat beschloss die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Unterhalb der Stadthalle" auf der Grundlage des Satzungsentwurfs und der vorliegenden Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Stadtbürgermeister Wöllstein soll die Ausfertigung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung und die Verwaltung die Inkraftsetzung durch amtliche Bekanntmachung veranlassen. (Einstimmiger Beschluss)

TOP 5: Vergabe Beratungsleistungen für die Vereinbarung einer Privaterschließung des Wohnbaugebietes "In den Gärten II", Kirchberg

In der Stadt Kirchberg (4.060 EW) gibt es seit Jahren Bedarf an der Ausweisung und Erschließung von Wohnbauflächen. Die Stadt Kirchberg plant hierzu derzeit die Erschließung des allgemeinen Wohnbaugebietes "Vorderer Wolf" in einer Größe von ca. 4,64 ha für Wohnbauflächen. Das Bebauungsplanverfahren hierzu soll bis Ende 2020 abgeschlossen werden. Die aktuelle Nachfrage nach Bauplätzen übersteigt bereits jetzt das nach Erschließung des Gebietes "Vorderer Wolf" geschaffene Angebot von 45 Bauplätzen. Da weitere Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, möchten nun zumindest ein Teil der Eigentümer der Grundstücke oberhalb des Wohnbaugebietes "In den Gärten" selbst das Wohnbaugebiet "In den Gärten II" mit einer ausgewiesenen Entwicklungsfläche von insgesamt ca. 2,0 ha mit 24 Bauplätzen erschließen und vermarkten und dazu eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gründen. Die Stadt Kirchberg befürwortet aufgrund ihrer finanziellen Situation dieses Vorhaben, um die Gestehungsund Erschließungskosten nicht vorausleisten zu müssen. Die Stadt will das notwendige Bebauungsplanverfahren für die zu gründende GbR durchführen.

Für das Vorhaben soll dazu ein Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens einschließlich evtl. erforderlicher Fachplanungen mit Übernahme aller entstehenden Kosten und ein Erschließungsvertrag nach dem Vorliegen der Planungsergebnisse mit der zu gründenden GbR vereinbart werden, in dem die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten des Vertrages sowie alle Planungs- und Erschließungskosten ganz von diesem zu tragen sind. Dazu gehören die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse einschl. Rückbau, Bodensanierung, -ordnung und Vermessung, die nach Vorgabe herzustellenden Straßen, Wege und Plätze im Gebiet einschließlich der Gebietsanbindung, die nach Fertigstellung und Abnahme ins Eigentum der Stadt Kirchberg übergehen sollen und die nach Vorgabe herzustellenden Wasseranlagen und Abwasseranlagen im Trennsystem einschl. evtl. erforderlicher Regenrückhaltungen mit allen erforderlichen Zuund Ableitungen und Anschlüssen, die nach Fertigstellung ins Eigentum der zuständigen Trägers Verbandsgemeindewerke Kirchberg übergehen sollen. Nach Erschließung sollen auch die der Stadt vorliegenden Anfragen zum Kauf von Bauland bedient werden.

Die Kommunalberatung Rheinland-Pfalz hat auf Anfrage am 30.07.2020/28.09.2020 der Verwaltung zur Verfahrensabwicklung einschließlich der Erstellung eines rechtssicheren Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB und eines späteren Erschließungsvertrages entsprechende Beratungsleistungen für das sehr umfassende, mit vielen Aspekten behaftete Projekt, wie folgt angeboten:

Beratungsumfang:

- Beratung und Begleitung der Stadt Kirchberg im Ablaufprozess des privaten Erschließungsvorhabens
- Erstellung und Verhandlung eines städtebaulichen Vertrages

- Erstellung und Verhandlung eines Erschließungsvertrages
- Individuelle Verhandlungen mit dem Erschließungsträger

Eine Abrechnung der Beratungskosten erfolgt über Tagessätze (120,00 €/h). Die aufgewendeten Stunden würden differenziert nach Leistungsmomenten im Einzelnen nachgewiesen. Sollte dagegen seitens der Stadt zwingend eine Pauschale Platz greifen, wird diese nach dort vorliegenden Erfahrungswerten mit anderen Projekten in vergleichbarem Größenverhältnis mit 10.000 € zzgl. Fahrtkosten und USt. beziffert. Es ist davon ausgehen, dass auch die Berechnung nach Tagessätzen in diesem Bereich liegen dürfte. Im Gespräch mit der Kommunalberatung Rheinland-Pfalz im Rathaus Kirchberg am 28.08.2020, an dem neben Bürgermeister Rosenbaum u.a. Stadtbürgermeister Wöllstein teilgenommen haben, hat Herr Bitterwolf für eine geordnete Abwicklung einschließlich der Aufdeckung evtl. Problemstellungen und evtl. zusätzlicher Kosten eine stufenweise Vereinbarung wie folgt vorgeschlagen:

- 1. Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens einschließlich evtl. erforderlicher Fachplanungen mit Übernahme aller entstehenden Kosten
- 2. Erschließungsvertrag nach dem Vorliegen der Planungsergebnisse zu 1.

Mit dem Investor kann laut Herrn Bitterwolf die Übernahme aller entstehenden Kosten einschließlich der Beratungsleistungen der Kommunalberatung vereinbart werden.

Der Stadtrat beschloss nach kurzer Beratung, die Kommunalberatung Rheinland-Pfalz mit Beratungsleistungen für die Vereinbarung einer Privaterschließung des Wohnbaugebietes "In den Gärten II", Kirchberg einschließlich der Erstellung eines rechtssicheren Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB und eines Erschließungsvertrages mit der Abrechnung über Tagessätze (120,00 €/h) zu beauftragen.

Entsprechend der Empfehlung von RA Bitterwolf soll eine stufenweise Vereinbarung mit dem Privatinvestor / der GbR erfolgen mit

- einem Städtebaulichen Vertrag zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens einschließlich evtl. erforderlicher Fachplanungen und zur Übernahme aller entstehenden Kosten einschließlich der Beratungsleistungen der Kommunalberatung und
- 2. nach dem Vorliegen der Planungsergebnisse zu 1. mit dem Abschluss eines Erschließungsvertrages unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Bebauungsplanverfahren und evtl. Fachplanungen.

(Beschlossen mit 2 Enthaltungen)

An der Beratung und Beschlussfassung nahm Ratsmitglied Sascha Wieß gemäß § 22 GemO nicht teil. Er hatte im Zuhörerraum Platz genommen.

TOP 6: Ausweisung von Bauflächen

Im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung sind weitere gewerbliche Bauflächen östlich der Bundesstraße 421 nach Kappel und nördlich der Kreisstraße 17 nach Reckershausen geplant. So sind im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg bereits ca. 6,9 ha unmittelbar nördlich der Kreisstraße 17 ausgewiesen, die eine Fortführung der Entwicklung im Anschluss des zur Zeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes "Industriegebiet II B 50 /

B 421" nach Norden ermöglichen. In dem "Raumordnerischen und städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn" sind für die Stadt Kirchberg gewerbliche Bauflächen mit der Kennzeichnung "perspektivisch G 8" aufgenommen, die neben dem vorgenannten Gebiet nördlich angrenzend weitere ca. 1,4 ha Fläche erfassen. Durch Beschlussfassung vom 16.01.2020 hatte die Stadt Kirchberg diesem Konzept zugestimmt.

In der Zwischenzeit ergab sich die Überlegung, diese "nachrangigen" Bauflächen laut Konzeptfestlegung (Unterscheidung perspektivisch gegenüber Priorität) bereits konkret in der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen. Da für das "Industriegebiet II B 50 / B 421" in 2021 eine Umsetzung wahrscheinlich ist, könnte die nördliche Erweiterungsfläche in der gesamten Größe als nächste Planungsvorstellung aufgenommen werden und damit auch zusammenhängend - und nicht nur in der bisherigen Größe von 6,9 ha - mittels Bebauungsplan überplant werden. Dafür müssen dann auch alle Flächen bereits im Flächennutzungsplan enthalten sein. Daneben werden durch die Aufnahme auch frühzeitig Ankaufmöglichkeiten abgesichert.

Die Flächenabgrenzungen werden nachfolgend in einer Übersichtskarte wiedergegeben:



Hinweise:

blaue Abgrenzung = bereits im Flächennutzungsplan dargestellt rote Abgrenzung = Ergänzung für 5. Fortschreibung Flächennutzungsplan

Der Stadtrat beantragt bei der Verbandsgemeinde Kirchberg, dass die bisher im Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn perspektivisch ausgewiesenen Gewerbeflächen "G 8" in der aktuell vorgesehenen 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vollständig als "gewerbliche Bauflächen (G)" nach § 1 Abs. 1 Ziffer 3 Baunutzungsverordnung aufgenommen werden sollen. Zusätzlich zu den bereits berücksichtigten gewerblichen Bauflächen soll die Restfläche von ca. 1,4 ha nördlich angrenzend noch ergänzt werden.

(Einstimmiger Beschluss)

TOP 7: Kita Neubau 2020 (Mitteilung des Arbeitskreises)

Stadtbürgermeister Wöllstein lobte die konstruktive Zusammenarbeit im Arbeitskreis und erläuterte das vorläufige Ergebnis. Letztlich kam man überein, dass am bestehenden Kindergarten

"Gänsacker" ein Anbau zur Unterbringung von 2 Gruppen erfolgen soll. Darüber hinaus schlägt man den Neubau von zwei weiteren 4-Gruppen-Kindergärten vor. Eine Einrichtung soll auf den Flächen zwischen dem Kita Gänsacker und dem bisherigen kath. Kindergarten errichtet und in kath. Betriebsträgerschaft geführt werden. Ein zweiter Standort sieht der Arbeitskreis am Ende der Straße "Beller Roul". Für beide Standorte ist Grunderwerb erforderlich. Eine abschließende Entscheidung über die vorgeschlagenen Varianten kann erst erfolgen, wenn die finanziellen Auswirkungen für alle beteiligten Kommunen innerhalb des Kindergartenbezirks absehbar sind. Auch die Stadt Kirchberg steht bei einer entsprechenden Umsetzung vor großen finanziellen Herausforderungen. Stadtbürgermeister Wöllstein wies ausdrücklich nochmals darauf hin, dass eventuelle Entscheidungen immer unter dem Vorbehalt des Haushaltes stehen. Der Stadtrat beschloss das vorgestellte Ergebnis des Arbeitskreises als Grundlage für das weitere Vorgehen zu nehmen und beauftragte den Stadtbürgermeister auf dieser Basis, die nächsten Schritte einzuleiten (u.a. Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit) und in Kaufverhandlungen mit den Eigentümern der benötigten Grundstücke zu treten. (Einstimmiger Beschluss)

Der Arbeitskreis soll die nächste Planungsphase weiter begleiten. Stadtbürgermeister Wöllstein schlug vor, die Mitglieder des Kindergartenausschusses des Kindergartenbezirks hinzuzuziehen (5 Ortsbürgermeister von zum Kindergartenbezirk gehörenden Gemeinden), da letztlich eine Umsetzung nur in einem einvernehmlichen Prozess mit den zugehörigen Gemeinden möglich ist. Diesem Vorschlag folgte der Stadtrat. (Einstimmiger Beschluss)

TOP 8: Zuschussantrag Flüchtlingshilfe Kirchberg e.V.

Die Flüchtlingshilfe Kirchberg e.V. hat einen monatlichen Zuschuss zu den Mietkosten der Begegnungsstätte "Cafémosaik" in Höhe von 200 €/mtl. für das Jahr 2021 beantragt . Die monatlichen Mietkosten für die Räumlichkeiten belaufen sich auf 700 € und können nur durch Zuschüsse und Spenden finanziert werden. Auch in den vergangenen Jahren hat die Stadt die Einrichtung mit entsprechenden Zuschüssen bedacht. Nach kurzer Beratung beschloss der Stadtrat, die Förderung auch im kommenden Jahr 2021 fortzuführen und den Verein weiterhin mit einem monatlichen Mietkostenzuschuss von 200 € zu unterstützen. (Einstimmiger Beschluss)

Die Ratsmitglieder Axel Weirich und Dr. Jochen Wagner nahmen gemäß § 22 GemO an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil. Sie hatten im Zuhörerraum Platz genommen.

TOP 9: Mitteilungen, Anfragen, Wünsche und Anregungen

a) Ampelschaltung

Ratsmitglied Udo Schreiber teilte mit, dass er aus der Bevölkerung auf die "schlechte/unglückliche" Ampelschaltung für Fußgänger, insbesondere am Übergang "Dickenschieder Straße" hingewiesen wurde. Lt. Stadtbürgermeister Wöllstein ist dies bekannt und wurde auch schon an den Landesbetrieb Mobilität weitergeleitet.

b) Parkplatzsituation "Auf der Schied"

Ausschussmitglied Axel Weirich wies darauf hin, dass die Parkplätze zum Teil dauerhaft "fremd" genutzt werden, sei es durch Anwohner oder auch Firmen. Gegebenenfalls müsste man

die Plätze zeitlich beschränken. Stadtbürgermeister Wöllstein hat bereits einen Ortstermin mit dem Ordnungsamt um den Missständen in Bezug auf die Parksituation in der Stadt nachzugehen

c) Verkehrssituation in der "Graf-Simon-Straße"

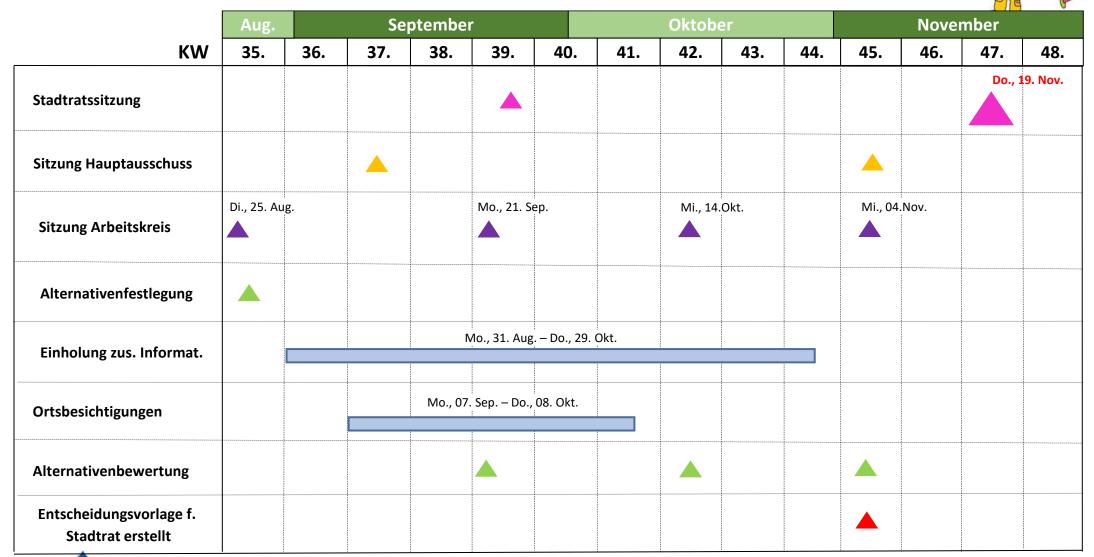
Ratsmitglied Jürgen Tappe informierte über eine Unterschriftenaktion der Anwohner in der Graf-Simon-Straße, womit man darauf aufmerksam machen möchte, dass die Straße überwiegend zu schnell befahren wird.

d) Zukünfige Entscheidungen Stadtentwicklung

Ratsmitglied Peter Kemmer zeigte auf, dass kurz- und mittelfristig wichtige Entscheidungen anstehen (u.a. Kindergartenneubau, Entwicklung Baugebiete und Industriegebiet), darüberhinaus aber auch die Unterstützung des Einzelhandels und der Vereine (insbesondere während der Pandemie) sowie die Unterhaltung der bestehenden Infrastruktur nicht außer acht gelassen werden darf. Er plädierte daher für kluge und weitsichtige Entscheidungen in Hinblick auf die Finanzlage der Stadt.

Werner Wöllstein	Alwin Reuter
Stadtbürgermeister	Schriftführer

Fahrplan Entscheidungsfindung KiTa-Neubau





Alternativenfestlegung



#	Beschreibung
1	Sanierung kath. KiTa St. Michael
2	Neubau kommunale 8-Gruppen KiTa auf Grundstück Nähe KiTa Gänsacker
3	Anbau von 2 Gruppen an KiTa Kappel / Neubau 4 Grp. KiTa
4	Neubau kommunale 3-4 Gruppen KiTa südlich Simmerner Straße
5	Neubau kommunale 3-4 Gruppen KiTa Vorderer Wolf
6	Einrichtung Waldkindergarten-Gruppe(n) Fichtenhof Kappel
7	Erweiterung KiTa Gänsacker um 2 Gruppen
8	Naturnahe KiTa-Gruppe(n) am Karrenberg
9	Neubau kommunale 4-5 Gruppen KiTa Beller Roul
10	Neubau 4 Gruppen KiTa auf Grundstück Nähe KiTa Gänsacker in kath. Trägerschaft
11	Neubau kommunale 4-5 Gruppen KiTa Grundstück "Im Bohnengarten"
12	Neubau kommunale 4-5 Gruppen KiTa Grundstück "Herbert-Kühn-Straße"
13	Neubau kommunale 4-5 Gruppen KiTa Grundstück 1 "Heinzenbacher Weg"
14	Neubau kommunale 4-5 Gruppen KiTa Grundstück 2 "Heinzenbacher Weg"
15	



Bauweisen



#	Beschreibung
1	Modulbauweise
2	Massivbauweise
3	Holzbauweise





Sanierung kath. KiTa St. Michael

Positiv	Negativ
 + Immobilie vorhanden + Erhalt eines historischen Gebäudes + Kurze Realisierungszeit für 3 Gruppen 	 Hohe kommunale Investition in fremdes Eigentum Unklare Positionierung des Eigentümers u. Trägers Weiterhin Unwägbarkeiten bei Sanierungskosten Gebäude nach heutigen Maßstäben nicht mehr für Kindergarten geeignet Kath. KiTa nicht in kommunalen Zweckverband überführbar Sanierung wurde bereits von den Bürgermeistern des KiTa-Bezirks Kappel-Kirchberg abgelehnt

gesch. Kosten





2 Neubau kommunale 8-Gruppen KiTa Nähe KiTa Gänsacker

Positiv	Negativ
 + Synergien mit KiTa Gänsacker + In kommunalen Zweckverband überführbar + Freigestellte Leitung wg. Gruppenanzahl + Kostengünstige Herstellung + Schnelle Herstellung von 8 Gruppen 	 Inflexibilität in Betrieb u. päd. Konzept Nicht erweiterbar Verkaufsbereitschaft Eigentümer für Grundstück nicht klar Verkehrs- u. Parkplatzprobleme Akzeptanzprobleme für Größe bei Eltern zu erwarten







3 Anbau von 2 Gruppen an KiTa Kappel

Positiv	Negativ
 + Baumaßnahmen für Mensa sowieso erforderlich + In komm. Zweckverband überführbar + Gemeindeeigenes Grundstück für Erweiterung in direktem Anschluss vorhanden 	 Nachfrage nach KiTa-Plätzen ist auf Standort Kbg. Konzentriert Ortsgemeinde favorisiert Erweiterung nur für Mensa u. Sozialraum am Standort Verkehrssituation am Standort ungünstig







4 Neubau kommunale 3-4 Gruppen KiTa südlich Simmerner Straße

Positiv	Negativ
 + Junge Familien mit kleinen Kindern in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden + Zuzug weiterer junger Familien zu erwarten – geplantes Baugebiet + In komm. Zweckverband überführbar + Flexibel + Erweiterbar 	 Noch kein B-Plan vorhanden Derzeit rechtlich nicht realisierbar (kein Baurecht)







5

Neubau kommunale 3-4 Gruppen KiTa Vorderer Wolf

Positiv	Negativ
 + Grundstücke in städt. Eigentum verfügbar + Baurecht vorhanden + Zuzug junger Familien zu erwarten + In komm. Zweckverband überführbar + Flexibel + Erweiterbar 	 Hoher Flächenverbrauch wertvoller Baugrundstücke Verkehrssituation problematisch Große Nähe zu zwei vorhandenen KiTas

gesch. Kosten





6 Einrichtung Waldkindergarten-Gruppe(n) Fichtenhof Kappel

Positiv	Negativ
 + Stark nachgefragtes päd. Konzept + Infrastruktur vorhanden + Keine Investitionskosten (Pacht) + Alleinstellungsmerkmal für KiTa-Bezirk + In komm. Zweckverband überführbar + schnelle Umsetzung möglich 	 Höhere Personalkosten Zulassung unklar Große Entfernung von Ortslage Sicherheitsbedenken (Klärung mit Unfallkasse) Hohes Verkehrsaufkommen Störungen u. Gefahren in Hochsaison des Forstwirtschaftsbetriebs Waldgelände schlecht geeignet (Monokultur; Straßenüberquerung erforderlich)







7 Erweiterung KiTa Gänsacker um 2 Gruppen

Positiv	Negativ
 + Kurzfristig realisierbar + Baumaßnahmen sowieso erforderlich (Mensa, Schlafplätze) + Kostengünstig + Infrastruktur komplett vorhanden 	 Akzeptanzprobleme für größere KiTa bei Personal u. Eltern zu erwarten Verkehrs- u. Parksituation nicht optimal







8 Naturnahe KiTa-Gruppe(n) Nähe Karbachsweiher

Positiv	Negativ
+ Stark nachgefragtes päd. Konzept + Alleinstellungsmerkmal für KiTa-Bezirk + In komm. Zweckverband überführbar + Geringe Investitionskosten	 Höhere Personalkosten Zulassung fraglich Machbarkeit durch Klärung mit Unfallkasse erforderlich Verkehrsanbindung schwierig







9 Neubau kommunale 4-5 Gruppen KiTa Beller Roul

Positiv	Negativ
 + Schöne Lage + Verkehrsanbindung gut realisierbar + Abwasserkanal vorhanden + Günstige Lage zu perspektivischem Neubaugebiet + In komm. Zweckverband überführbar + Flexibel + Erweiterbar 	- Verkaufsbereitschaft der Eigentümer unklar





ToDo-List



#	ТоРо	Zust.	Info		
1	Klärung Verkaufsbereitschaft	ВМ	Verkaufsbereitschaft nur bei		
2	Abwassersituation für 8-GrpKiTa klären	BM	Ist machbar		
3	Klärung mit Unfallkasse bzgl. Wald-KiTa	вм	>= 3 Jahre; 15 – 20 Kinder /Grp. Betreuungsschl. 2,5 / Grp.; Eingeschränkte Betreuungszeit 8 – 13 h		
4	Klärung Gruppengröße und Mindestalter bei Wald-KiTa	ВМ	s. 3.		
5	Eigentumsklärung Streuobstwiese Karbachsweiher	ВМ	Gehört der Stadt		
6	Klärung Baurecht Fichtenhof (Änderungsnutzung) u. Karbachsweiher	BM	Ist machbar		
7	Klärung Einbindung Architekt	вм	Honorarbasis		
8	Vermeidung europaweite Ausschreibung	BM			
9	Nachfrage BM Marx Kappel wg. KiTa-Erw.	вм	Wenn Gruppenzubau, dann als Neubau in Gewerbegebiet statt Erweiterung an Standort		
10	Kontaktaufnahme Fichtenhof	BM	Ortsbesichtigung am 21.09.2020		



ToDo-List



#	ТоДо	Zust.	Info
11	Verhandlung mit bzgl. Grundstücksverkauf / Erbpacht führen	ВМ	
12	Kostenbeteiligung an Neubau neu verhandeln	ВМ	
13	Gleichberechtigte Mitsprache Kommune bei päd. Konzept und Personalangelegenheiten bei kath. Trägerschaft klären	вм	
14	Klärung Verkaufsbereitschaft Grundstück Beller Roul	ВМ	
15	Kostenschätzung Erweiterung KiTa Gänsacker um 2 Grp. einholen	BM	ca. 300 – 350 T € / Grp. = 600 – 700 T €
16	Konzept u. Kostenübersicht Waldkindergruppe Sterngartel liefern	ELu	Ist erfolgt. Kosten ca. 300 T € für 2 Grp.
17	Machbarkeit Verkehrsanbindung Karbachsweiher über Jakob-Göhl-Str. klären	ВМ	Schwierig, aber nicht unmöglich.
18	Machbarkeit Karbachsweiher mit Unfallkasse klären	ВМ	Klärung erst bei Konkretisierung möglich. Bedenken wg. Karbachsweiher!
19	Kindergartenbedarfszahlen incl. Prognose für KiGa-Bezirk Kappel-Kirchberg einholen	ВМ	Bedarf für 2021: 120 Plätze.



Bewertungsmatrix



	#	7	8	9	10	11	12	13	14
		Erw. KiTa Gänsacker um <mark>2 Grp</mark> .	Outdoor Grp. am Karrenberg	Neubau 4 Grp. Beller Roul	Neubau 4 Grp. Grundst. Nähe KiTa Gänsacker in kath. Trägersch.	Neubau Grundst. "Im Bohnengart en"	Neubau Grundst. "Herbert- Kühn-Str."	Neubau Grundst. 1 "Heinzenbac her Weg"	Neubau Grundst. 2 "Heinzenbac her Weg"
AK-Mitglied 1	0			1	4				
AK-Mitglied 2	0	رَج		4	1				
AK-Mitglied 3	0	N	1	3	1				
AK-Mitglied 4	0			1	4				
AK-Mitglied 5	0			2	2	1			
AK-Mitglied 6	0	S	1		3	1			
AK-Mitglied 7	0		1	2	2				
AK-Mitglied 8	0		2	3					
AK-Mitglied 9	0		1	4					
Punkte:			6	20	17	2	0	0	
Rang:		1	4	2	3	5	U	U	U







Beschlussvorschlag für Stadtrat



Der Stadtrat beschließt, für die Schaffung der notwendigen KiTa-Gruppen die vom Arbeitskreis ermittelten besten drei Lösungsalternativen umzusetzen:

- 1. Erweiterung der kommunalen Kindertagesstätte "Gänsacker" um 2 Gruppen
- 2. Neubau einer kommunalen 4-Gruppen KiTa auf dem Grundstück an der "Beller Roul"
- 3. Neubau einer 4-Gruppen KiTa in katholischer Trägerschaft auf dem Grundstück Nähe der bestehenden KiTa "Gänsacker"

Der Bürgermeister wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Maßnahmen einzuleiten und insbesondere in Kaufverhandlungen für die benötigten Grundstücke einzutreten.

Der Stadtrat bedankt sich bei den Mitgliedern des Arbeitskreises für die geleistete Arbeit und beauftragt diesen, nun auch die Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen zu begleiten.

