

NIEDERSCHRIFT

über die 18. Sitzung des Ortsgemeinderates Gau-Bickelheim - Öffentlicher Teil -

Datum: 10. Mai 2021

Ort: Bürgerhaus Gau-Bickelheim

Beginn: 19:01 Uhr

Ende: 22:43 Uhr sowie 0.12 Uhr bis 0.28 Uhr

Anwesenheitsliste

Bürgermeister:	
Vollmer, Jürgen	

Beigeordnete:	
1. Beigeordneter Mack, Wolfgang	
2. Beigeordneter Lintgen, Michael	

Ratsmitglieder:	
Abel, Adam	
Brunk, Markus	
Fels, Heinrich Werner	(ab 19:08 zu TOP 2)
Fels, Sandra	
Friedrich, Andreas	
Gräsel, Hans	
Haßlinger, Thomas	
Hollenbach, Peter	
Janz, Johannes	
Krollmann, Markus	
Noetzel, Thomas	
Schnabel, Karl-Heinz	
Schnabel, Oliver	
Vollmer, Martin	
Weil, Dominik	
Zahn, Thomas	

Sonstige Anwesende:	
Herr G. Emrich, Fachbereichsleiter Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Wöllstein	
Herr H. Hampel vom Planungsbüro Dörhöfer	
Frau Annette Faßbinder von der Verbandsgemeinde, zugleich Schriftführerin	

2 weitere Zuhörer

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

- TOP 1 Einwohnerfragestunde gemäß § 16a der Gemeindeordnung**
- TOP 2 B-Plan Neubaugebiet "Nördlich der B420" 1. Änderung (bisher geführt als "Hinter der Hofstatt")**
a) Annahme Planentwurf
b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB und Unterrichtsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB
- jeweils Beratung und Beschluss
- TOP 3 Bauangelegenheiten**
- Beratung und Beschluss -
- TOP 4 Mitteilungen und Anfragen**

Ortsbürgermeister Jürgen Vollmer eröffnet die 18. Sitzung des Ortsgemeinderates um 19:01 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass mit Schreiben vom 28.04.2021 form- und fristgemäß zur Sitzung eingeladen wurde und der Rat beschlussfähig versammelt ist. Er begrüßt Frau Annette Faßbinder von der Verbandsgemeinde, die er zur Schriftführerin bestimmt und den Fachbereichsleiter der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Wöllstein, Herrn Gernot Emrich zu TOP 2. Ebenfalls zu TOP 2 begrüßt Herr Vollmer Herrn Hampel vom Planungsbüro Dörhöfer. Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt der Vorsitzende den Antrag auf Erweiterung der Tagesordnung um den TOP 5 „Grundstücksangelegenheiten“ im nichtöffentlichen Teil der Sitzung. Einwände hierzu werden keine vorgebracht. Der Rat erteilt einstimmig sein Einverständnis.

I. ÖFFENTLICHER TEIL

- TOP 1 Einwohnerfragestunde gemäß § 16a der Gemeindeordnung**

Der Ortsgemeinde liegen keine schriftlichen Anfragen vor. Die anwesenden Zuhörer haben keine Anliegen.

Anmerkung zu TOP 5:

Unter diesem TOP wird der Vorsitzende zum Stand der Grundstücksangelegenheiten in Bezug auf das Baugebiet informieren.

TOP 2 B-Plan Neubaugebiet "Nördlich der B420" 1. Änderung (bisher geführt als "Hinter der Hofstatt")
a) Annahme Planentwurf
b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB und Unterrichtsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB
- jeweils Beratung und Beschluss

Ortsbürgermeister Vollmer erläutert zunächst, dass kein komplett neuer Bebauungsplan entwickelt werden muss, sondern der auf dem besagten Bereich rechtskräftig existierende Bebauungsplan „Nördlich der B420“ geändert und weiterentwickelt wird. Der B-Plan für das Baugebiet wird daher künftig „Nördlich der B420 1. Änderung“ genannt, bisher wurde er geführt als „Hinter der Hofstatt“. Herr Hampel führt weiter aus, dass nach Aufstellungsbeschluss in der 5. Sitzung v. 25.11.19 (TOP4) das Ganze ein Verfahren nach §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren“ ist.

Herr Vollmer informiert weiter, dass der komplette Tagesordnungspunkt bereits am 03.05.21 in der Sitzung des Ältestenrates unter Einbeziehung des Bauausschusses unter Anwesenheit sowohl von Herrn Emrich/VG als auch Herrn Hampel/Planungsbüro ausführlich besprochen wurde, unter Vorlage der beiden Planentwürfe und des Entwurfs der textlichen Festsetzungen für den B-Plan. Ferner lagen die Planungen für den Mehrfamilienhausbereich vor.

Dies, um den Fraktionen bereits im Vorfeld der heutigen Sitzung ausführliche Informationen zukommen zu lassen.

Er schlägt vor, dass analog dazu auch heute zunächst die Planentwürfe vorgestellt und diskutiert werden sollen, um hier eine Entscheidung zu treffen. Danach würde man dann in einem 2. Block den Satzungstext d.h. die textlichen Festsetzungen dazu Punkt für Punkt beraten, ggf. anpassen und beschließen.

Der Vorsitzende gibt das Wort nun an Herrn Hampel, der die weitere Moderation übernimmt. Herr Hampel erläutert zunächst den ursprünglichen Bebauungsplan und stellt dann die neue Planung anhand einer PowerPoint Präsentation dem Rat vor. Er beginnt zunächst mit den allgemeinen Grundzügen, die unabhängig von der Art der inneren Erschließung (Ringstraße oder Stichstraße) sind.

Das Baugebiet wird je nach Größenzuschnitt der Bauplätze aus voraussichtlich ca. 21 traditionellen Bauplätzen und an der Grenze zum östlich angesiedelten Industriebetrieb und auch als Puffer zu demselben aus einem Mehrfamilienhausbereich gebildet. Der Mehrfamilienhausbereich wird von einem Investor gebaut und vermarktet, die traditionellen Bauplätze werden von der Ortsgemeinde verkauft.

Durch diese Aufteilung geht die Gemeinde neue Wege, es sollen nicht nur Bauplätze zur Verfügung gestellt werden, sondern bewusst auch zusätzliche Mietwohnungen, teilweise barrierefrei und altersgerecht gebaut werden, um den verschiedenen Nachfrageschwerpunkten gerecht zu werden.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes von außen sollte ohne Mehrbelastung des alten Ortskernes direkt über die B420 erfolgen. Nach ausführlichen Verhandlungen und Ortsterminen mit dem LBM und mit Unterstützung der VG-Bauabteilung ergibt sich folgende Lösung:

Erschließung des Mehrfamilienhausbereichs durch die bereits vorhandene Abfahrt der B420 vor dem Werksgelände Scherer. (Einfahrt in und Ausfahrt aus der B420).

Erschließung des traditionellen Bauplatzbereichs aufgeteilt wie folgt: Zufahrt ins Baugebiet von der B420 aus über das vordere kurze Stück des Mühlwegs und dann über den aktuellen Wirtschaftsweg nördlich des Parks welcher als Einbahnstraße ausgebaut wird. (Die Zustimmung der jüdischen Gemeinde für eine moderate Verbreiterung des Weges liegt vor.)

Ausfahrt aus dem Baugebiet über den aktuellen Wirtschaftsweg zwischen dem jüdischen Friedhof und dem Kleingartengelände, welcher ebenfalls als Einbahnstraße ausgebaut wird, direkt auf die B420. (Zu- und Ausfahrt gleichzeitig auf die B420 wurde leider vom LBM abgelehnt.)

Eine direkte Anbindung des Baugebietes an den alten Ortskern erfolgt über einen Fuß- und Radweg an das Ende der Breitgasse.

Zur schalltechnischen Abschirmung des Baugebietes zur Bundesstraße und zum Autobahnlärm ist der Bau einer 4 m hohen Lärmschutzanlage in U-Form entlang der B420 erforderlich. (Derzeit geplant 3 m Erdwall mit 1 m Gabionen). Dieser wird anschließend bepflanzt und dient gleichzeitig zur Eingrünung.

Ferner wird ein Spielplatz vorgesehen, über dessen endgültige Position allerdings noch nicht entschieden ist. Aktuell ist er im südöstlichen Bereich hinter dem Lärmschutzwall geplant.

Ebenfalls noch offen ist, ob die beiden Erschließungsstraßen des Mehrfamilienhausbereiches und des traditionellen Bauplatzbereiches miteinander verbunden werden sollen. Derzeit ist als Verbindung lediglich ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Vorteil dieser Lösung ist, dass der Verkehr des Mehrfamilienhausbereiches aus dem restlichen Baugebiet herausgehalten wird. Argument für eine Straßenverbindung wäre eine bessere Anbindung des Mehrfamilienhausbereiches an die Ortslage und eine bessere Verkehrsaufteilung.

Anschließend erläutert Herr Hampel ausführlich die beiden zu Auswahl stehenden Varianten zur inneren Erschließung des traditionellen Bauplatzbereiches: Über eine Stichstraßenlösung (Variante A) oder über eine Ringstraße (Variante C). Beide Lösungen sind möglich, beide haben ihre Vor- und Nachteile.

Nach einer Planannahme hat der Ortsgemeinderat gemäß BauGB die nächsten Verfahrensschritte einzuleiten. Dies wäre die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und das Unterrichtungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Herr Vollmer bedankt sich bei Herrn Hampel für die ausführliche Vorstellung der bisherigen Planung und erteilt Herrn Emrich von der VG-Bauabteilung das Wort.

Herr Emrich erläutert die Grundlagen der Erschließungsbeiträge. Die Kosten der Ersterschließung werden auf das Baugebiet umgelegt. Nach einer Verschonungszeit wie im Gutenbergring werden dann beide Bereiche des Baugebietes, sowohl der Bereich der traditionellen Bauplätze als auch der Mehrfamilienhausbereich zu wiederkehrenden Beiträgen herangezogen.

Der Vorsitzende bedankt sich auch bei Herrn Emrich für dessen Ausführungen und stellt daraufhin die Planung zur Diskussion.

Aussprache:

Sollte die Verbindungsstraße am Spielplatz durchgeführt werden, sei dies sehr ungünstig für den Spielplatz. Hier habe die Ortsgemeinde Erfahrungen im Gutenbergring gesammelt. Idealerweise wäre

ein Spielplatz auf einem Grundstück auf der Nordseite des Baugebietes. Zudem sollten die Bewohner der MFH im Ortsgeschehen integriert werden. Dies sei einfacher, wenn die Straße im südlichen Teil des Baugebietes durchgängig wäre. Laut Herrn Vollmer können diese Punkte noch zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden, wenn die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange vorliegt, die ggf. noch weitere Umplanungen erforderlich machen. Grundsätzlich sei eine Verbindungsstraße möglich, eine entsprechende Trassenbreite wird vorgesehen.

Der Investor der Mehrfamilienhäuser plant 2 Stellplätze pro Wohneinheit. Die genaue Anordnung der Stellplätze muss noch mit der unteren Wasserbehörde geklärt werden, da ein Teil davon im Einzugsbereich des parallel zum östlichen Wirtschaftsweg verlaufenden Entwässerungsgrabens geplant sind. Wichtig ist für den Ortsbürgermeister hier die Auflage, dass die Mehrfamilienhäuser einen Abstand von mind. 9 m von den benachbarten Bauplätzen einhalten.

Ebenso wichtig ist eine ansprechende Gestaltung gemäß dem vorgelegten Planentwurf.

Es sollen 4 Mehrfamilienhäuser abwechselnd mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen + jeweils mit Staffelgeschoss entstehen.

Ein Ratsmitglied fragt nach der noch nicht vorgestellten Straßenvariante B. Diese, ein großer Ring, welcher gleichzeitig traditionelle Bauplätze sowie Mehrfamilienhäuser erschließen würde entfällt, weil die Mehrfamilienhäuser lt. Schallschutzgutachten idealerweise von Osten erschlossen werden und ihre Wohnräume nach Westen ausrichten sollen.

An der Verkehrsanbindung des nordwestlichst gelegenen Bauplatzes entspannt sich ein heftiger Disput. Der Fraktionsvorsitzende Markus Krollmann schlägt daher vor, zunächst mit dem 2. Block, den textlichen Festsetzungen fortzufahren und zunächst noch keine Entscheidung zum Planentwurf zu treffen, bis man danach im nichtöffentlichen Teil die Rückfragen zu den Grundstücksangelegenheiten klären könne. Danach könne dann die Öffentlichkeit wiederhergestellt werden und die nötigen Beschlüsse gefasst werden.

Der Rat stimmt dieser Vorgehensweise einstimmig zu. Ein Beschluss zur Annahme des Planentwurf wird zunächst nicht gefasst.

Herr Hampel stellt daraufhin im 2. Block den Entwurf für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vor.

Der vorliegende Entwurf wird Punkt für Punkt durchgegangen erläutert, diskutiert und bei strittigen Punkten über Änderungen einzeln abgestimmt.

Folgende abweichende Änderungen vom Entwurf des Satzungstextes werden vom Rat beschlossen:

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.2.1 Grundflächenzahl: Im Mehrfamilienhausbereich (MFH) + für die äußerste Bauplatzreihe Richtung Investor 0,4. Das restliche Baugebiet mit 0,3. Der Beschluss ergeht mit 9 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen, 3 Enthaltungen.

1.2.2 Geschossflächenzahl – lt. Textvorschlag

1.2.3.1 Gebäudehöhe: im Mehrfamilienhausbereich (MFH) lt. Textvorschlag, für den Bauplatzbereich (WA West) 10,50 m anstatt 9,50m

1.2.3.2 Wandhöhe: im MFH lt. Textvorschlag, für WA West 8 m anstatt 7 m.

1.2.4 Vollgeschossanzahl: für WA West 2 Vollgeschosse, im MFH abwechselnd 2 bzw 3 Vollgeschosse, d.h. lt. Textvorschlag

1.3.1.1 Einzelhäuser max. 18 m breit / DHH und Haus einer Hausgruppe max. 12.50 m breit;

Hausgruppe insgesamt maximal 30 m breit (lt. Textvorschlag)

Reihenhäuser sind möglich (also keine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser – ED). – Somit grundsätzlich offene Bauweise (wegen der o.g. Längenbeschränkung aber abweichende Bauweise festzusetzen; siehe Textvorschlag.)

Punkt 1.4 Größe der Baugrundstücke wird gestrichen

1.5.1 Flächen für Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen: gemäß Textvorschlag (max. 10 m² Grundfläche und max. 20 cbm Baumasse).

1.6.1 Anzahl der Wohnungen im Bauplatzbereich:

- Doppelhaus äußerste Reihe zum Investor: 3 WE.

Beschluss: 9 ja Stimmen, 7 Gegenstimmen, 1 Enthaltung

- Einzelhäuser äußerste Reihe zum Investor: 3 WE.

Beschluss: einstimmig mit 1 Enthaltungen

- pro Reihenhaus äußerste Reihe zum Investor 2 WE.

Beschluss: einstimmig mit 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung

Alle anderen Wohnungen zu 1.6.1 siehe Fassung des Textvorschlages.

1.6.2 Anzahl der Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich (MFH) gemäß Textvorschlag 7 WE

1.8.2 wasserdurchlässige Befestigungen gemäß Textvorschlag, damit folgend der Empfehlung des Bauausschusses

1.8.5 Dachbegrünung für Flachdächer lt. Textvorschlag mit der ergänzenden Textfestsetzung gemäß Empfehlung des Bauausschusses: Von der Pflicht zur Dachbegrünung kann jedoch abgesehen werden, sofern auf mindestens 80% der dafür nutzbaren Dachfläche Anlagen zur Energiegewinnung aus Solarenergie (Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) errichtet werden. Der Beschluss ergeht mehrheitlich mit 12 Stimmen.

1.10.1 Pflicht zur Baumpflanzung gemäß Textvorschlag

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

2.1.1.1 Dacheindeckung – Der Textvorschlag zur Dacheindeckung (bisherige Ziffer 2.1.1.1 zur Größe der Elemente und zur Farbgebung) wird als verbindliche Textfestsetzung gestrichen; er soll dafür aber im Satzungstext unter „Hinweise und Empfehlungen“ aufgenommen werden. Der Beschluss ergeht mit 10 Ja Stimmen; 6 Gegenstimmen; 1 Enthaltung.

2.3.2 Kein Kunstrasen, keine Schottergärten: Beschluss mehrheitlich mit 13 Ja-Stimmen. Dieser Punkt bleibt in der Textfassung unverändert stehen.

2.4.1 Einfriedung und Stützmauern: soll wie im Gutenbergring Teil II festgesetzt werden d.h. max. Höhe zur Straße hin von 1,20 m (sowohl f. massive Mauern als auch Zäune). Der Beschluss ergeht mit 13 Ja-Stimmen. Die zusätzliche Definition einer Heckenhöhe wird nicht gewünscht.

2.6.2 Fassadenfarbe: Diese Textstelle soll rausgenommen werden. Die Fassadenfarbe soll frei wählbar sein. Der Beschluss ergeht mehrheitlich mit 14 Ja-Stimmen.

In Abschnitt IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN soll zusätzlich aufgenommen werden:

Der Rat empfiehlt beim Heizungsbau den Verzicht fossiler Brennstoffe. Der Beschluss ergeht mehrheitlich mit 10 Ja-Stimmen.

Nachdem auf diese Art und Weise die textlichen Festsetzungen definiert wurden, bedankt sich der Vorsitzende beim Planer Herrn Hampel für seine detaillierten Vorbereitungen und die fundierte Beratung während der Sitzung.

Er verabschiedet Herrn Hampel und die Zuhörer und stellt um 22.43 Uhr die Nichtöffentlichkeit her, um wie beschlossen zunächst Details zu den Grundstückangelegenheiten zu besprechen.

Der öffentliche Teil der Sitzung wird wiederhergestellt mit Rückkehr zu TOP 2 um 00:12 Uhr.

TOP 2a) Annahme Planentwurf

Ortsbürgermeister Jürgen Vollmer stellt den Antrag auf Annahme des Planentwurfs mit Straßenvariante C (Ringstraße). Dieser Beschluss erfolgt mit 12 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen

Für die technische Planung der Mehrfamilienhäuser entsprechend dem vorliegenden Entwurf des Investors stimmen die Ratsmitglieder wie folgt ab: 16 Ja-Stimmen; 1 Gegenstimme.

TOP2b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB und Unterrichtsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB

Der Ortsgemeinderat stimmt mit 16 Ja Stimmen und 1 Gegenstimme für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB und Unterrichtsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB

TOP 3 Bauangelegenheiten - Beratung und Beschluss -

Ein am östlichen Ortsende angesiedelter Industriebetrieb stellt den Antrag, eine Halle auf seinem Grundstück zu errichten, zur Einhausung der westlich neben dem vorhandenen Gebäude stehenden Tanks. Ebenfalls beantragt er auf nordöstliche Ecke eine weitere Lagehalle Richtung Bach zu errichten. Der Ortsgemeinderat gibt einstimmig seine Zustimmung zu beiden Punkten.

In der Bürgermeister-Lenz Straße soll ein Carport errichtet werden. Der Rat stimmt dem einstimmig zu.

Ratsmitglied Andreas Friedrich rückt vom Beratungstisch zurück:

Ein Anwohner im Adenauerring will 4 PKW-Stellplätze im Vorgarten errichten. Laut Bebauungsplan sind die Vorgärten im Adenauerring nur als Ziergarten zulässig. Der Ortsgemeinderat stimmt mehrheitlich für die 4 PKW-Stellplätze unter der Voraussetzung einer Ausführung mit Ökopflaster mit Versickerungsfähigkeit. Der Beschluss ergeht mit 14 Ja-Stimmen; 1 Nein-Stimme; 1 Enthaltung
Ratsmitglied Andreas Friedrich rückt an den Beratungstisch zurück.

Ortsbürgermeister Vollmer gibt zu diesem Top das Wort an den 1. Beigeordneten, Herrn Wolfgang Mack und rückt vom Tisch ab. Ebenso rücken die Ratsmitglieder Markus Brunk und Martin Vollmer vom Tisch ab.

Der Ortsgemeinde liegt ein Antrag zur Errichtung einer Dachgaube in der Schulrat-Spang Straße vor. Nach Einsicht der Unterlagen stimmt der Rat einstimmig bei 14 Stimmen für den Bau der Dachgaube.

Der Vorsitzende übernimmt wieder das Wort. Die beiden Ratsmitglieder Brunk und Martin Vollmer rücken an den Beratungstisch zurück.

TOP 4 Mitteilungen und Anfragen

Mitteilungen

- Bis zum 25.05.2021 soll jede Fraktion 7 Wahlhelfer für die Bundestagswahl benennen. Diese Wahlhelfer zählen bei der Corona-Impfung zur Priorisierungsgruppe III.
- Die Kreisumlage bleibt unverändert.

Von Seiten der Ratsmitglieder gibt es keine Anfragen.

Nachdem sich keine weiteren Wortmeldungen mehr ergeben, schließt Ortsbürgermeister Jürgen Vollmer den öffentlichen Teil der Sitzung um 00:28 Uhr.

Unterschriften:

(Vorsitzender)

(Schriftführer)

Niederschrift gefertigt am 12.05.2021/fa