

**Niederschrift über die Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses der Gemeinde Kiedrich vom 17. Dezember 2019 im Sitzungssaal des Rathauses, Marktstr. 27, Kiedrich**

Sitzungsbeginn: 18.00 Uhr

Sitzungsende: 18.47 Uhr

**Anwesende**

**Mitglieder des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses:**

Herr Frank Nußbaum	Vorsitzender
Frau Dorothee Petri	2. stellv. Vorsitzende
Frau Silke Bleser	
Frau Kerstin Engel	stellv. für Frau Brigitte Siegmund
Herr Martin Boos	
Frau Petra Pieper	

**Anwesend für die Gemeindevertretung:**

Frau Anne Linke-Diefenbach

**Anwesend für den Gemeindevorstand:**

Herr Winfried Steinmacher  
Herr Walter Ruhl  
Herr Josef Bibo  
Herr Walter Steinebach  
Frau Elke Picard-Maureau

**Entschuldigt:**

Herr Herbert Arz	1. stellv. Vorsitzender
Frau Brigitte Siegmund	

**Gäste:**

Herr Jürgen C.B Willen	(Willen Associates GmbH)
Herr Gauß	(Projektentwicklungs-GmbH)

**Schriftführer:**

Herr Christian Paff

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Frank Nußbaum, eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Er stellt weiterhin fest, dass die Einladung form- und fristgemäß erfolgt ist.

Vor Eintritt in die Tagesordnung weist der Vorsitzende auf die Möglichkeit der Fragestellung zu aktuellen Themen hin.

Von der anwesenden ZuhörerIn, Frau Mohr, wird auf den schlechten Zustand der Zuwegung zur Turnhalle und zum Blockhaus im Bereich Hochfeld hingewiesen. Der Vorsitzende erteilt Herrn Bürgermeister Steinmacher das Wort, der eine kurzfristige Ertüchtigung der Wegeoberfläche in Aussicht stellt.

Der anwesende Zuhörer, Herrn Roland Schwed, bedankt sich zunächst für die gewährte Akteneinsicht vom Donnerstag, den 12.12.2019, bei der Gemeinde, bringt im Anschluss allerdings nochmal seine ablehnende Haltung gegenüber dem Vorhaben zum Ausdruck und macht dies an verschiedenen Punkten, aber hauptsächlich an der Einfügung in den historischen Ortskern fest. Das Bauvorhaben wird durch ihn als „Großprojekt“ bezeichnet, welches die bestehende Infrastruktur aus seiner Sicht massiv verändern würde. Abschließend teilt Herr Schwed mit, dass eine entsprechende rechtliche Prüfung voraussichtlich vor dem Verwaltungsgericht erfolgen wird.

Der Vorsitzende erteilt Herrn Bürgermeister Steinmacher das Wort, der darauf hinweist, dass sich der Gemeindevorstand mit der aktuell vorliegenden Planung hinreichend befasst hat. Weiterhin weist er darauf hin, dass sich der Gemeindevorstand während der ca. 2,5-jährigen Entwurfsphase mit einer Meinungsbildung zurückgehalten hat, da zunächst die Stellungnahmen sämtlicher Träger öffentlicher

Belange, insbesondere des Landesamts für Denkmalpflege, abgewartet wurden. Erst als die endgültige Bauantragsplanung im November 2019 vorlag, wurde sich seitens des Gemeindevorstandes eingehender mit dem Bauvorhaben beschäftigt.

Der anwesende Zuhörer, Herr Stephan Pachner, bringt zum Ausdruck, dass er sich als Anwohner in der Kammstraße eine frühere Beteiligung gewünscht hätte.

Der Vorsitzende erteilt erneut Herrn Bürgermeister Steinmacher das Wort, der mit Bezug auf die Planung im Rahmen der Bauvoranfrage erläutert, dass der Gemeinde weder aussagekräftige noch auskunftsfähige Pläne vorgelegen haben, da sich diese bis zur aktuell vorliegenden Bauantragsplanung immer wieder massiv verändert hätten. Wie erwähnt konnte sich auch der Gemeindevorstand erst im Anschluss an die Vorlage der endgültigen Bauantragsplanung im November 2019 selbst eine entsprechende Meinung bilden.

Eine Akteneinsicht für Herrn Pachner und Herrn Schwed wird seitens Herrn Steinmacher in Aussicht gestellt, sobald belastbare Planunterlagen im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorliegen.

Da keine weiteren Fragen seitens der anwesenden Bürger gestellt werden, tritt der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss, in die Tagesordnung ein.

### **Tagesordnung:**

#### **1. Vorstellung Bebauung Winzerhausgelände**

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Frank Nußbaum, übergibt das Wort an den zuständigen Architekten, Herrn Jürgen Willen, und den zuständigen Projektleiter Herrn Gaus die das Projekt „Bebauung Winzergenossenschaft“ ausführlich vorstellen.

Herr Willen relativiert zunächst den von Herrn Schwed verwendeten Begriff „Großprojekt“ indem er aufzeigt, dass die geplanten 25 Wohneinheiten sich auf fünf Gebäude verteilen und die einzelnen Wohneinheiten, die zwischen 50 und 150 m<sup>2</sup> groß sind, sich entsprechend in das Areal einfügen. Mit der unterschiedlichen Bandbreite an Wohnungsgrößen wird ein Generationenwohnen mit einer gemischten Altersstruktur angestrebt. Die für eine Genehmigung erforderlichen knapp 50 Stellplätze werden vorwiegend in einer Tiefgarage und ein kleiner Teil – behindertengerecht - innerhalb der Hoffläche untergebracht. Die Gebäudestrukturen und -größen wurden der umgebenden Bebauung angepasst und bewusst kleinteilig gestaltet. Zudem sollen z.B. die Materialauswahl, die Fassadenfarben und die grüne Gestaltung der Hoffläche eine Einfügung in die umliegende Bebauung sicherstellen.

Der Vorsitzende gibt den Mitgliedern des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses Gelegenheit zur Fragestellung. Die zahlreichen Fragen der Ausschussmitglieder zu den Themen „begrünte Flachdächer“ sowie „Anzahl und Gestaltung der Wohneinheiten“, werden von Herrn Willen ausführlich beantwortet. Er weist im Rahmen der Beantwortung der Fragen ausdrücklich darauf hin, dass die Ausnutzungsfaktoren mit der Grundflächenzahl 0,61 und der Geschossflächenzahl 0,95 unter den Werten der meisten Nachbargrundstücke innerhalb des umgebenden Quartiers bleibt.

Das CDU-Mitglied, Herr Martin Boos, geht nochmal explizit auf die geplanten Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung ein und stellt die Einfügung dieser Dachform in die umgebende Bebauung in Frage. Herr Willen begründet die vorgesehene Planung mit der Verbesserung der bestehenden Situation, da im Bestand ebenfalls Flachdächer und Pultdächer vorhanden sind, die mit einer Asbesteindeckung versehen sind.

Auf Bitten des Mitglieds der Gemeindevertretung, Frau Anne Linke-Diefenbach, erörtern die Ausschussmitglieder weitere Verständnisfragen direkt anhand der durch Hr. Willen mitgebrachten und aufgehängten Pläne.

Im Anschluss fragt das Mitglied der FDP-Fraktion, Frau Pieper, nach den zu erwartenden Kosten, zum einen für die Herstellung des gesamten Bauvorhabens und zum anderen für die einzelnen Wohnungen im späteren Verkauf.

Der Projektleiter des Vorhabenträgers, Herr Gaus, erläutert bezüglich der Kosten, dass diese aufgrund der noch ausstehenden Baugenehmigung derzeit nicht sicher berechnet werden können. Er stellt allerdings Kaufpreise in Aussicht, die auch für „normalverdienende“ Familien leistbar sein werden.

Das Mitglied der SPD-Fraktion, Frau Dorothee Petri, fragt nach der zu erwartenden Bauzeit. Herr Gaus geht von dem Erhalt der Baugenehmigung im Frühjahr 2020 aus und stellt einen Beginn der Rückbaumaßnahmen auf dem Gelände ab Sommer 2020 in Aussicht. Bei vorliegenden aller notwendigen Genehmigungen könnte bereits Ende 2020 mit Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

Die Vorstellung der Bebauung des Winzerhausgeländes wird vom Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss zur Kenntnis genommen.

Das Protokoll der Sitzung des UPBA sowie die vorgelegten Planungsunterlagen zur Vorstellung der Bebauung des Winzerhausgeländes werden absprachegemäß allen Gemeindevertretern zur Verfügung gestellt.

## **2. Verschiedenes:**

Es werden von Herrn Bürgermeister Steinmacher bzw. von den Mitgliedern des Bauausschusses keine Punkte unter dem Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ vorgetragen.

gez.

Frank Nußbaum  
Vorsitzender des  
Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses

(gez. Christian Paff)  
Schriftführer