

Niederschrift über die Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses der Gemeinde Kiedrich vom 19. September 2023 im kleinen Saal des Bürgerhauses, Hautvillersplatz, 65399 Kiedrich

Sitzungsbeginn: 19.01 Uhr

Sitzungsende: 19.42 Uhr

Anwesende

Mitglieder des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses:

Herr Andreas Zorn	Vorsitzender
Frau Anne Linke-Diefenbach	2. stellv. Vorsitzende
Frau Dorothee Petri	
Herrn Marius Stein	stellv. für Herrn Philipp Prinz
Herrn Michael Weis	
Herr Hans Peter Erkel	stellv. für Herrn Thorsten Hopp
Herr Markus Hörnicke	stellv. für Herrn Jürgen Scholz

Anwesend für die Gemeindevertretung:

Herr Dimitrios Archontas

Anwesend für den Gemeindevorstand:

Herr Bürgermeister Winfried Steinmacher
Herr Erster Beigeordneter Rüdiger Wolf
Herr Walter Steinebach
Herr Josef H. Bibo
Herr Wolfgang Jörg
Herr Frank Nußbaum

Entschuldigt:

Herr Thorsten Hopp	1. stellv. Vorsitzender
Herr Jürgen Scholz	
Herr Philipp Prinz	
Herr Werner Koch	

Schriftführer:

Herr Christian Paff

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Andreas Zorn, 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 den anwesenden Bürgern werden einige Fragen gestellt.

Herr Roland Schwed fragt bezüglich des Bauvorhabens in der Kammstraße 1-3 wegen der derzeitigen verkehrstechnischen Einschränkungen nach der zu erwartenden Bauzeit bzw. bis wann die verkehrsbehördliche Anordnung der Ordnungsbehörde für die Sondernutzung der Kammstraße erteilt wurde.

Herr Bürgermeister Steinmacher führt diesbezüglich aus, dass die verkehrsbehördliche Anordnung bis April 2024 erteilt wurde und dass der Vorhabenträger im Zusammenhang mit dieser Sondernutzung dazu angehalten ist, die Kammstraße im Falle einer Behinderung des fließenden Verkehrs durch Materialanlieferungen im Bereich der Einmündung zur Suttonstraße und Oberstraße abzusperren.

Herr Rudolf Steinmacher fragt nach den Gründen, weshalb sein Grundstück im Hochfeld am Rande des auszuweisenden Geltungsbereichs für das Wohngebiet nicht mit überplant wird und weist ergänzend darauf hin, dass er derzeit davon ausgeht, dass sein Grundstück ohne seine Zustimmung über die vorhandene Wegeführung des Feldwegs Richtung Erbacher Weg überfahren wird und er dies nicht weiter dulden wird.

Herr Bürgermeister Steinmacher weist zunächst einmal darauf hin, dass die Ausweisung des Wohngebiets im Hochfeld mit dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am kommenden

Freitag, den 22.09.2023 lediglich in das erforderliche Bauleitplanverfahren eintritt und somit die umfangreiche inhaltliche Auseinandersetzung in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erst startet. Eine Inanspruchnahme des betreffenden Flurstücks von Herrn Rudolf Steinmacher ist nicht gegenständlich und auch nicht im Rahmen der geplanten Erschließung des Wohngebiets vorgesehen. In Bezug auf die südwestliche Grenze des Geltungsbereichs weist Herr Bürgermeister Steinmacher auf den erforderlichen Abstand zur Sportanlage gemäß den Vorgaben des Regierungspräsidiums unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes hin. Angesichts der umfangreichen Ausarbeitung der Entwurfsplanung werden die ersten inhaltlichen Abwägungen zu diesem Bauleitplanverfahren frühestens im Frühjahr 2024 stattfinden.

Herr Markus Schneider fragt nach der zu erwartenden Zeitschiene für die Erschließung des Wohngebiet Hochfeld und ob diese auf der Internetpräsenz der Gemeinde veröffentlicht werden kann, damit man als Interessent für ein Grundstück den Verlauf des Projekts mitverfolgen kann.

Herr Bürgermeister Steinmacher erläutert ausführlich den zu erwartenden Ablauf des Bauleitplanverfahrens und der baulichen Erschließung mit einem voraussichtlichen Abschluss des Projekts Ende 2025.

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss tritt in die Tagesordnung ein.

Tagesordnung:

1. Bebauungsplan für das „Wohngebiet Hochfeld“ G195 Hier: Aufstellung gem. § 1(3) BauGB

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Andreas Zorn, erteilt das Wort Herrn Bürgermeister Steinmacher, der die Vorlage ausführlich erläutert. Anhand des Übersichtsplans zum Geltungsbereich, der den Ausschussmitgliedern während der Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt über den Beamer auf der Leinwand des kleinen Saals präsentiert wird, geht Herr Bürgermeister Steinmacher nochmals näher auf die vorgesehene Erschließung des Wohngebiets über die Sportanlage und die Kreisstraße 638. Hierdurch soll eine Mehrbelastung durch Verkehr im Erbacher Weg und der Aulgasse verhindert werden.

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses Herr Andreas Zorn fragt nach dem Grund, weshalb die Straße Hochfeld nicht Teil des Geltungsbereichs ist. Herr Bürgermeister Steinmacher stellt eine Klärung im anstehenden Verfahren in Aussicht.

Das Mitglied der Gemeindevertretung Herr Dimitrios Archontas fragt, ob es für die Gemeinde Kiedrich eine verpflichtende Frist für die Fertigstellung der Erschließungsanlage gibt und ob in diesem Zusammenhang bereits eine Kosten-Einnahmen-Prognose existiert.

Herr Bürgermeister Steinmacher beantwortet die Frage ausführlich. Belastbare Vergleichswerte ergeben sich nun im Zuge der anstehenden Entwurfsplanung bis zum Frühjahr 2024. Weiterhin geht er auf die anstehende Kontaktaufnahme mit den Interessenten für ein Baugrundstück ein, um den aktuellen Bedarf an Grundstücken zu ermitteln.

Das Mitglied des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses Herrn Michael Weis fragt, ob eine Diskrepanz bzgl. der Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht.

Herr Bürgermeister Steinmacher beantwortet die Frage mit der Darstellung der bereits stattgefundenen Abstimmung mit dem Regierungspräsidium. Sämtliche Siedlungsprojekte, wie das Wohngebiet Hochfeld oder sonstige Erweiterungen des beplanten Ortsgebiets, wie die Errichtung des neuen Baubetriebshofs oder die Umnutzung des bestehenden Baubetriebshofgeländes für altersgerechtes Wohnen seien dem RP-Darmstadt aus den zahlreichen Gesprächen mit der zuständigen Dezernatsleitung für die Regionalplanung bekannt.

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Andreas Zorn, bittet den

Gemeindevorstand um Auflistung aller bereits erfolgten oder noch vorgesehenen Änderungen gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan. Herr Bürgermeister Steinmacher sichert die Auflistung sämtlicher Änderungen für anstehenden Beratungen der Gemeindevertretung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu.

Das Mitglied des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Frau Dorothee Petri, weist ergänzend zu den Ausführungen des Bürgermeisters auf die verschiedenen Varianten einer möglichen Anpassung des Flächennutzungsplans vor, während oder nach der Aufstellung eines Bebauungsplans hin und stellt klar, dass bei dem angestrebten Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB für die Ausweisung des Wohngebiets im Hochfeld keinerlei Diskrepanz besteht.

Da keine weiteren Wortmeldungen seitens der Ausschussmitglieder vorgebracht werden, lässt der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Andreas Zorn, über die Vorlage des Gemeindevorstands abstimmen.

Beschluss:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung wie folgt zu beschließen:

Die Gemeindevertretung beschließt:

für den im anliegenden Lageplan/ Geltungsbereich M 1:1.500 kenntlich gemachten Bereich, einen Bebauungsplan im Sinne des § 1(3) BauGB aufzustellen. Die in der Anlage Lageplan/ Geltungsbereich schraffierten Flächen im Bereich der Zufahrt von der K 638 sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt (RP) abschließend abzustimmen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 266/7, 230/2, 360/230, 361/230, 362/230, 363/230, 230/1, 234, 235, 237, 238/1, 335/236, 244, 245, 246/1, 249/1, 251/1, 252/1, 254/1, 251/2, 249/2, 248/2, 243/2, 243/1, 242/1, 241/1, 240/1, 502 (teilw.); alle in der Flur 20 und die Flurstücke 1/1, 1/2, 7/7 (teilw.), 9/1 (teilw.), 7/9 (teilw.), 10/1 (teilw.) und 7/8 in der Flur 19 der Gemarkung Kiedrich.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 255/1, 492 bis 500, 502 (welches mit ca. 103 qm teilw. zum Plangebiet gehört), 239/2, 239/3 und Teile des Erbacher Weges Flurstück 501/2 alle in der Flur 20
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 357/230, 429/230, 428/230, 327/229, 326/228, 325/227, 324/226, 225/2, 225/1, 224, 223, 332/222 alle in Flur 20 und die Flurstücke 2/9, 7/7 (welches mit ca. 354 qm teilw. zum Plangebiet gehört), 9/1 (welches mit ca. 64 qm teilw. zum Plangebiet gehört), 7/9 (welches mit ca. 129 qm teilw. zum Plangebiet gehört) und 10/1 (welches mit ca. 34 qm teilw. zum Plangebiet gehört) alle in der Flur 19
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 127 (Hühnerfeldweg) in der Flur 19 und durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 264 (Hühnerfeldweg) 221/1 und 357/230 in der Flur 20
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 172, 173, 174, 175/1, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 221/1, 221/4 und 213, sowie durch einen Teil der Parzelle 491 (Hochfeld) ebenfalls in der Flur 20

die alle bis auf die Flurstücke 502, 7/7, 9/1, 7/9 und 10/1, diese teilweise, nicht zum Plangebiet gehören.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „**Wohngebiet Hochfeld I**“.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

2. Bebauungsplan „Bauhof“
Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

G 180

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Andreas Zorn, erteilt das Wort Herrn Bürgermeister Steinmacher, der die Vorlage ausführlich erläutert. Im Besonderen hebt der Bürgermeister auch bzgl. dieses Projekts die positiven Gespräche mit dem RP-Darmstadt und den bisherigen Eigentümern der betroffenen Flächen hervor. Aufgrund des in die Jahre gekommenen Baubetriebshofgebäudes am vorhandenen Standort in der Bingerpfortenstraße 28 wird ein möglichst kurzes Bauleitplanverfahren angestrebt. Des Weiteren soll die Objektplanung zeitgleich erfolgen, damit möglichst zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans eine abgeschlossene Genehmigungsplanung vorliegt.

Anhand des Übersichtsplans zum Geltungsbereich, der den Ausschussmitgliedern während der Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt über den Beamer auf der Leinwand des kleinen Saals präsentiert wird, weist Herr Bürgermeister Steinmacher nochmals im Zusammenhang mit dem neuen Standort auf die Vorteile im Hochfeld hin. Zum Beispiel der vorhandene Grünzug auf der nordwestlichen Seite Richtung der Straße „Neue Heimat“, der erhalten bleiben soll, um das Bauhofgebäude räumlich von der dortigen Wohnbebauung zu trennen und mit einer geringfügigen Ergänzung mittels weiterer Baumpflanzungen einen naturschutzfachlichen Ausgleich im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu schaffen. Des Weiteren nennt Herr Bürgermeister Steinmacher die ebene Topographie des Geländes, die sehr gute Erschließung über die K638 und die mögliche Errichtung einer weiteren großflächigen Photovoltaikanlage auf dem Dach der geplanten Stahlbauhalle als großen Standortvorteil im Hochfeld im Vergleich zu dem bestehenden Gelände in der Bingerpfortenstraße.

Das Mitglied der Gemeindevertretung Herr Dimitrios Archontas fragt nach den zu erwartenden Kosten im Falle einer Sanierung des Bauhofgebäudes am vorhandenen Standort. Herr Bürgermeister Steinmacher erläutert diesbezüglich, dass ein Verbleib in der Bingerpfortenstraße nicht nur aufgrund der immensen Kosten für die umfangreiche Sanierung des Hauptgebäudes, sondern auch aufgrund des stark ansteigenden Geländes unwirtschaftlich und ineffizient ist. Um den Mitgliedern des Ausschusses und der gesamten Gemeindevertretung die zahlreichen Vorteile der geplanten Standortverlegung zu veranschaulichen, schlägt Herr Bürgermeister Steinmacher und der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Andreas Zorn einen Ortstermin vor, in dessen Zuge zunächst der bestehende Standort des Baubetriebshofs und im Anschluss das Gelände im Hochfeld für den Neubau besichtigt wird. Des Weiteren schlägt Herr Bürgermeister Steinmacher eine Besichtigung einer Stahlbauhalle vor, die in der Ortslage Kiedrich in gleicher Bauweise, wie die vorgesehene Halle im Hochfeld, errichtet wurde. Aufgrund der Zeitumstellung Mitte Oktober und den entsprechenden Lichtverhältnissen, soll die Besichtigung nicht erst im Rahmen der nächsten Ausschusssitzung im November, sondern früher bereits im Oktober zu einer früheren Uhrzeit oder auch an einem Samstag stattfinden.

Da keine weiteren Wortmeldungen seitens der Ausschussmitglieder vorgebracht werden, lässt der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Andreas Zorn, über die Vorlage des Gemeindevorstands abstimmen.

Beschluss:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung wie folgt zu beschließen:

Die Gemeindevertretung beschließt:

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „BAUHOF“. Der Aufstellungsbeschluss umfasst die im vorliegenden Geltungsbereich befindlichen Grundstücke:

Flur 20, Flurstück 182, 183 und teilweise die Wegeparzelle 266/7
Folgende Flurstücke grenzen an den Geltungsbereich an:

