

N I E D E R S C H R I F T

über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Oberweier
am Donnerstag, 21.04.2016 im Sitzungssaal des Rathauses Oberweier

Anwesend:

Ortsvorsteher: Wolfgang Matzka

Ortschaftsräte: Karlheinz Gräßer
Dr. Jörg Schneider
Oliver Rübel
Dr. Ulrich Eimer
Jochen Schneider
Angelika Bier

Entschuldigt fehlt: Veronika Bauer

Unentschuldigt fehlt: --

Gäste: OB Johannes Arnold
Frau Desiree Matheis, STEG
Thomas Jäger, Anna Eiden, PLA
Andreas Schlee, Kämmerei
Ilka Schmitt, OB Büro

Zuhörer: 25

Schriftführer: Konstanze Brill

Urkundspersonen: Dr. Ulrich Eimer
Jochen Schneider

Öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Oberweier am Donnerstag, 21.04.2016

TAGESORDNUNG

1. Sanierungsgebiet Ortskern Oberweier
2. Vergaberichtlinien städtischer Grundstücke im Neubaugebiet „Gässeläcker“
3. Gestaltungsfibel für das Neubaugebiet „Gässeläcker“
4. Gestaltung der Straßenbeleuchtung im Neubaugebiet „Gässeläcker“
5. Bekanntgaben
6. Verschiedenes

OV Matzka begrüßt alle Anwesenden zur heutigen Sitzung. Es wurden keine Anträge auf Änderung der Tagesordnung gestellt. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

In der Bürgerfragestunde wurden von Seiten der Bürgerschaft keine Fragen gestellt.

Öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Oberweier am Donnerstag, 21.04.2016

R. Pr. Nr.: 6

Sanierungsgebiet Ortskern Oberweier

Vor Aufruf des ersten Tagesordnungspunktes bittet OV Matzka die Mitglieder des Ortschaftsrates Frau Bier, Herrn Gräßer und Herrn Rübél, wegen Befangenheit, im Publikum Platz zu nehmen.

OV Matzka gibt einen kurzen Rückblick und erteilt Frau Matheis vom Büro STEG das Wort. Sie erläutert die nächsten Schritte, Festlegung der rechtlichen Grundlagen, Möglichkeit der Verlängerung, Festlegung des Sanierungsgebietes, etc.

Sie erläutert anhand einer Präsentation die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten, deren Höhe und berichtet auch über die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung.

OR Dr. Schneider erkundigt sich, ob die jetzt vorgestellte Verkleinerung des Gebietes ohne Konflikte möglich war.

Frau Matheis berichtet, dass aufgrund der Bewertung der Gebäude von außen und dem Rücklauf der Fragebögen, diese Grundstücke rausgefallen sind.

OR Dr. Schneider erkundigt sich weiter wie es ist, wenn Betriebsverlegungen oder Wegzug erfolgt. Liegen hier Erfahrungswerte vor?

Frau Matheis erläutert, dass dies gesetzlich geregelt ist.

OR Schneider erkundigt sich noch nach der Mindestquote. Es kann kein Verfahrensbeteiligter gezwungen werden zu sanieren und wie strikt dies einzuhalten ist

Frau Matheis sagt, dass nur umfassende Maßnahmen förderfähig sind, diese müssen mind. Zwei Gewerke umfassen, und da ist der Mindestbetrag (10.000,-- Euro) leicht erreicht.

OV Matzka müssen die Anwohner bei Bodenwertsteigerungen einen Ausgleich bezahlen?

Frau Matheis dies ist durch das gewählte „einfache Verfahren“ ausgeschlossen. Es entstehen für Anwohner keine Mehrkosten!

OV Matzka fragt, wenn sich nun sehr viele Anwohner entschließen mit zu machen, reicht dann das Geld aus?

Frau Matheis berichtet von der Möglichkeit einen Aufstockungsantrag zu stellen, wenn das Land sieht, dass die Maßnahmen gut laufen, wird dem in der Regel auch statt gegeben.

OV Matzka fragt, wann die Maßnahme starten könnte, wenn alles nach Plan läuft?

Frau Matheis erläutert, dass die Satzung in Kraft treten muss, d. h. nach Veröffentlichung im Amtsblatt.

OR Jochen Schneider erkundigt sich, ob die Förderquoten den allgemeinen Standartlösungen entsprechen? Diese sind sicherlich in anderen Sanierungsgebieten so erprobt worden.

Frau Matheis erläutert, dass z.B. 100% bei Abbruch üblich ist.

Herr Jäger, PLA, bittet Frau Matheis um kurze Erklärung zu der mit der Stadt abzuschließenden Vereinbarung

Frau Matheis berichtet, dass vorgesehen ist, dass der Eigentümer mit der Stadt eine Vereinbarung, die Voraussetzung für die Förderung ist, abschließen muss. Vorher gestellte Aufträge sind nicht förderfähig. Es müssen 3 verschiedene Angebote vorgelegt werden, aus dem billigsten berechnet sich die Förderung.

OR Dr. Eimer fragt nach, wie es ist, wenn Familienangehörige oder Freunde bei der Sanierung helfen.

Frau Matheis erläutert, dass auch Eigenleistung förderfähig ist, allerdings nur bis zum ersten Verwandtschaftsgrad.

OR Jochen Schneider möchte in der Satzung verankert haben, dass die Wertsteigerung nicht abgeschöpft werden kann.

Frau Matheis sagt, dass die §§ ausgeschlossen werden, die diese Abschöpfung zulassen.

Nach eingehender Diskussion kommt folgender Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

Beschluss: Einstimmig 4 dafür (3 befangen)

1. Den angepassten und aktualisierten Zielen der Sanierung und dem Maßnahmenkonzept aus dem Ortsteilentwicklungskonzept Oberweier sowie der Kosten und Finanzierungsübersicht wird zugestimmt.
Der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wird zugestimmt.
2. Aufgrund der nachgewiesenen Notwendigkeit von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung wird für das Gebiet „Ortskern Oberweier“ die Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB entsprechend Abgrenzungsplan beschlossen.
Bei der Wahl des Sanierungsverfahren ist das einfache Verfahren unter Ausschluss der §§ 152-156a BauGB anzuwenden, bezüglich der Genehmigungspflicht von Vorhaben § 144 BauGB
3. Die „Förderrichtlinien für private Ordnungs- und Erneuerungsmaßnahmen“ werden entsprechend der Anlage beschlossen. Die Maßnahmen der Sanierung sollen entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden. Der aktuelle Bewilligungszeitraum begann am 01.01.2015 und endet derzeit am 30.04.2024.
4. Der Oberbürgermeister wird zum Abschluss von Ordnungsmaßnahme- und Modernisierungsverträgen entsprechend den regulären Fördersätzen ermächtigt. Einzelfallentscheidungen für die Überschreitung der Deckelung der Förderhöhe, Verlagerung von Betrieben und Umzug von Bewohner können vom Gemeinderat beschlossen werden.

Öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Oberweier am Donnerstag, 21.04.2016

R. Pr. Nr.: 7

Vergaberichtlinien städtischer Grundstücke im Neubaugebiet „Gässeläcker“

OV Matzka berichtet, dass den Mitgliedern des OR im Vorfeld zur heutigen Sitzung Unterlagen zugegangen sind. Er unterstreicht nochmals die Ziele, die der OR mit dem neuen Baugebiet verfolgt, daher ist eine gezielte Vergabe wichtig.

Er erteilt das Wort an Herrn Schlee.

Herr Schlee erläutert, dass die Vergaberichtlinien ein wesentlicher Bestandteil des Verfahrens sind. Es ist eine ziemlich hohe Überzeichnung erfolgt. Für 23 zu vergebende städtische Grundstücke haben sich 144 Bewerber gemeldet, davon haben 90 Familien Kinder, 54 Familien haben hierzu noch keine Angaben gemacht. Daher ist bei der Vergabe auf ein transparentes Verfahren Wert zu legen:

- Junge Familien
- Gleichbehandlung aller Bewerber
- Ortsteilbezug
- Kinder, Alter der Kinder (derzeitiger Stand, 90 Familien, 60 Kinder im Alter von 0 – 3 Jahren, 36 Kinder im Alter von 4 – 8 Jahren, 16 Kinder im Alter von 9 – 18 Jahre und 5 Kinder über 18 Jahre)

Zeitschiene: Im Juni Beratung in den städtischen Gremien, danach Versand der Bewerbungsbögen, Mitte August vorgesehener Rücklauf der Unterlagen, am 02.10.2016 finaler Beschluss im Gemeinderat, nach Beratung im OR, dem die Bewerber vorgestellt werden.

OR Gräßler erkundigt sich nach dem Prozedere der Vorstellung.

Herr Schlee erläutert, dass dem OR die Bewerbungsbögen vorgelegt werden sollen, keine persönliche Vorstellung, der OR erhält ein ausgewertetes Ergebnis.

OV Matzka erläutert, dass der Wunsch, Baugruppen eine Möglichkeit zu geben, nochmals diskutiert werden soll. Wenn private Interessenten bereit sind, in Gruppen zu arbeiten, wie z. B. „Am Sang“ in Bruchhausen, solle hier diese Möglichkeit angeboten werden? Zwei Bereiche bieten sich an. Daher ist die Frage, ob in den Bewerbungsbögen, diese Angabe gemacht werden soll (Interesse an einer Baugruppe ja /nein).

An dieser Stelle erhält OB Arnold das Wort:

Er hat für diesen Vorschlag gute Gründe. Er möchte sich dafür aussprechen, diese Möglichkeit anzubieten. Es hätte zum einen eine ortsbildprägende Funktion an der neuen Einfahrt der L 607, zum anderen kämen dadurch mehr Familien zum Zuge. Die Bedenken des OR, es würde dann länger dauern, teilt er in keiner Weise, im Gegenteil, hier ziehen alle an einem Strang, daher schnellerer Bezug. Bei der hohen Nachfrage, muss es dem OR wichtig sein, hier mehr Familien zum Zuge kommen zu lassen. Die Kosten werden für den Einzelnen geringer.

OV Matzka berichtet, dass eine Bebauung mit Baugruppen keine Änderung des Bebauungsplans nach sich ziehen darf. Das würde viel Zeit in Anspruch nehmen, dies war ein Argument für den OR die Sache abzulehnen.

Frau Eiden erläutert, dass diese Sache dann im Grundbuch durch Parzellierung geregelt wird.

OR Dr. Schneider erkundigt sich, wie auf 4 Grundstücke diese Baugruppe dort bauen kann, ohne Bebauungsplanänderung.

Frau Eiden erklärt, dass durch Grundstücksteilung und Parzellierung dies geregelt werden kann und keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

OR Dr. Schneider möchte den lockeren Eindruck, den man gewonnen hatte, erhalten bleibt, er möchten keinen „Klotz“ am Ortseingang.

Frau Eiden, erläutert, dass die GRZ und die Höhe der Gebäude selbstverständlich auch hier eingehalten werden müssen.

OB Arnold spricht von der Verständigung der Bauherren untereinander, und dann wird parzelliert.

OR Gräßer möchte wissen, wer die Kosten für die Neueinteilung trägt.

Frau Eiden, sagt ganz klar, die Bauherrengemeinschaft.

OB Arnold erläutert, dass der Grundbucheintrag erst erfolgt, wenn die Bauherren sich einig sind.

OR Jochen Schneider meldet sich zu Wort, dass der OR diesen Sachverhalt sehr eindeutig, in der letzten Sitzung diskutiert hat und er in der Vorlage, die ihm zugegangen ist, keine neuen Vorschläge finden kann.

OB Arnold erläutert, dass es darum gehe, die Möglichkeit, sich für eine Baugruppe zu bewerben in den Vergabebogen, mit aufzunehmen.

OR Bier spricht von Irritationen.

OB Arnold erklärt, dass der OR diese Angelegenheit in öffentlicher Sitzung zu beraten hat. Es geht um das Baugebiet, das man zusammen auf den Weg gebracht hat und er möchte als Oberbürgermeister Gestaltungsmöglichkeiten einbringen. Alle Argumente waren dem OR wohl nicht bekannt.

OR Dr. Eimer berichtet, dass er in der letzten Beratung die Baugruppe verteidigt hat. Er sah die Problematik darin, 5 – 6 passende Familien zu finden; in Zusammenarbeit mit und durch Unterstützung der Stadt sieht er dieses Problem nicht mehr und spricht sich für die Aufnahme der Baugruppe aus.

Herr Jäger erläutert, dass der OR mit der Entscheidung für Baugruppe kein Risiko eingehe. Wenn sich die passenden Bauherren nicht finden, würde ganz normal bebaut werden.

OR Dr. Schneider spricht sich dafür aus, dass wenn der Bebauungsplan nicht geändert werden muss, was ja nicht der Fall ist, ist er auch für die Aufnahme der Baugruppe in den Bewerbungsbogen.

OR Jochen Schneider fragt nach, ob die Möglichkeit besteht, dass die Stadt sich verpflichtet, falls doch Mehrkosten entstehen, diese zu übernehmen?

Herr Schlee führt aus, dass man sich hier bereits bei einem gut subventionierten Quadratmeterpreis bewegt, der deutlich unter dem für privat angebotene Grundstücke liegt.

OB Arnold fasst nochmals zusammen, dass Gruppenbebauung sicherlich günstiger ist als Einzelplanung.

OR Gräßer fragt nach, ob nicht die Anliegerkosten steigen würden?

PLA unisono nicht für die Allgemeinheit.

OR Bier fragt nach, wie die angrenzenden Grundstückseigentümer mit der Bebauung einer Baugruppe umgehen werden.

Frau Eiden erläutert nochmals, dass auch hier nur Einzel-, und Doppelhäuser zulässig sind.

OR Rübel fragt nach, wie viele Einzelhäuser dort gebaut werden können.

Frau Eiden sagt, dass mit Einhaltung von Grenzabständen 4 Häuser, jedoch bei Grundstücksteilungen bis zu 6 Häuser möglich sein können.

OV Matzka fragt noch nach, wer die Architekten bezahlt, die hierzu Vorschläge einreichen und nicht zum Zuge kommen.

Diese Frage fand keine Antwort.

Beschluss: 5 dafür, 2 Enthaltungen

1. Der als Anlage beigefügten „Richtlinie zur Vergabe der stadteigenen Baugrundstücke im Baugebiet „Gässeläcker“ des Stadtteils Oberweier wird zugestimmt.
2. Dem als Anlage beigefügten „Bewerbungsbogen“ wird zugestimmt.
3. Den ebenfalls als Anlage beigefügten „Bewertungs-und Vergabekriterien“ wird zugestimmt.

Öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Oberweier am Donnerstag, 21.04.2016

R. Pr. Nr.: 8

Gestaltungsfibel städtischer Grundstücke im Neubaugebiet „Gässeläcker“

OV Matzka führt aus, dass mittels der Gestaltungsfibel eine Hilfestellung der Bauherren erreicht werden soll. Auf der Grundlage des Bebauungsplans wird anschaulich dargestellt, was erlaubt ist und was keine Zustimmung im Baugebiet findet.

Frau Eiden vom Planungsamt wird den Aufbau des Gestaltungshandbuches vorstellen und anhand einiger Beispiele erläutern.

Frau Eiden erläutert den Sinn und Zweck des Gestaltungshandbuches auch anhand von Beispielen für die Einwohnerschaft. Das Handbuch hat keinen rechtlichen Charakter und ist als Empfehlung anzusehen.

Beschluss: Einstimmig

Dem vorliegenden Gestaltungshandbuch wird in der vorliegenden Form zugestimmt da es eine Hilfestellung für die Bauherren darstellt. Das Handbuch enthält keine über den Bebauungsplan hinaus weitergehenden Forderungen an die Bauherren.

Öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Oberweier am Donnerstag, 21.04.2016

R. Pr. Nr.: 9

Gestaltung der Straßenbeleuchtung im Neubaugebiet „Gässeläcker“

Bei diesem Tagesordnungspunkt geht es um die Festlegung im Ortschaftsrat von Oberweier über die Ausführung der Straßenbeleuchtung für das Baugebiet „Gässeläcker“

OV Matzka erläutert, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheit und der Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften der beigefügte Vorschlag erarbeitet wurde.

Die Maststandorte sind anhand der vorgegebenen Mastabstände eingeteilt. Werden hierdurch Einfahrten oder Zugänge versperrt oder verhindert erfolgt in Abstimmung zwischen Eigentümer und Stadtwerke vor der Ausführung eine entsprechende Anpassung. Die Erfahrung zeigt, dass diese Vorgehensweise praktikabel war. Die Stadtwerke werden aus diesem Grund auf die zukünftigen Eigentümer zugehen, sobald diese feststehen, bzw. bekannt sind.

Die verwendeten Leuchten sind bis auf einen Typ bereits in Oberweier im Einsatz. Als Lichtfarbe ist neutralweiß mit 4.000 Kelvin vorgesehen.

OR Dr. Eimer stellt fest, dass in der Fleckensteinstraße die Leuchte gelb sind.

OV Matzka erläutert, dass dies keine LED Leuchten sind.

Die Beleuchtung Verbindungsweg wurde aus dem Beschlussvorschlag herausgenommen. Hier erfolgt eine Abstimmung zwischen Planungsamt, Ingenieurbüro, Stadtwerken und Anwohnerin.

Beschluss: Einstimmig

Die Mitglieder des Ortschaftsrates stimmen der vorgeschlagenen Ausführung der Straßenbeleuchtung im Baugebiet „Gässeläcker“ zu.

Öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Oberweier am Donnerstag, 21.04.2016

R. Pr. Nr.: 10

Bekanntgaben

Baumaßnahme Im Roth, Erneuerung der Wasserortsnetzleitung

OV Matzka unterrichtet, dass die SWE Netz GmbH auf Grund des schlechten Zustandes der Wasserleitung Im Roth diese Leitung auf einem Teilabschnitt erneuern. Der Bauabschnitt reicht vom Kreuzungsbereich in der Etogesstraße bis zum Gebäude Im Roth 9. Gleichzeitig werden die alten Hausanschlüsse erneuert. Die Anwohner werden separat informiert. Voraussichtlicher Start der Bauarbeiten ist am 02.05.2016. Geplant ist eine Bauzeit von acht Wochen. Die Maßnahme wird unter Vollsperrung der Straße durchgeführt.

Öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Oberweier am Donnerstag, 21.04.2016

R. Pr. Nr.: 11

Verschiedenes

Hier gab es keine Punkte zu vermelden.

Die öffentliche Sitzung endete um 21:50 Uhr. Die nächste Sitzung des OR Oberweier ist voraussichtlich am 16.06.2016.

gez.

Wolfgang Matzka, Ortsvorsteher