

Artikel vom 31.07.2017

CSU Gemeinderatsfraktion Waldbüttelbrunn

Bericht aus der Gemeinderatssitzung vom 31. Juli 2017

Hier finden Sie neue Informationen zu den Themen:

- *Bauvorhaben: Reihenhäuser in der Frankfurter Straße*
- *Sanierungsrechtliche Erlaubnis für eine Garage*
- *Ballsporthalle/Prallwand*
- *Erschließungsbeiträge für „Altanlagen“*
- *E-Bike-Ladestation*
- *Vereinsschaukästen*
- *Kein Zwischenlager für Erdaushub*

Auf dem Gelände in der Frankfurter Straße 39 plant die Deutsche Reihenhäuser AG, ein Bauträger, der sich auf den Bau von Reihenhäusern spezialisiert hat, **den Bau eines Wohnparks mit 28 zweigeschossigen Reihenhäusern**. Es handelt sich um das große Grundstück am westlichen Ortsende entlang des Fahrradweges. 2014 hatte der Gemeinderat durch einen Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans (von Mischgebiet in Sondergebiet Einzelhandel) und des Flächennutzungsplanes dort den Neubau eines netto-Marktes ermöglichen wollen. Inzwischen wird der Supermarkt aber am bisherigen Standort neu gebaut.

Ein Vertreter der „Deutschen Reihenhäuser“ hat in der Sitzung das Vorhaben erläutert. Demnach sollen auf dem Grundstück Reihenhäuser mit 120 m² und 145 m² Wohnfläche entstehen. Zur Bundesstraße im Norden hin sollen aus Lärmschutzgründen zwei Gebäuderiegel in Ost-West-Richtung (parallel der Straße) angeordnet werden, die alle Wohn- und Schlafbereiche sowie Terrasse und Garten zum Süden haben. Hinter diesen Häusern sind nebeneinander drei Gebäuderiegel in Nord-Süd-Ausrichtung geplant.

Durch eine gemeinsame Technikzentrale (Blockheizkraftwerk) sollen die Reihenhäuser mit Wärme und Strom versorgt werden. Es sind Gemeinschaftsflächen (wie Wege, Abfallsammelhäuschen, Technik) vorgesehen, die wie bei Eigentumswohnungen auch gemeinsam (über eine zu zahlende Umlage) bewirtschaftet würden. Jedem Häuschen wäre ein kleiner Gartenanteil zugeordnet.

Damit das Bauvorhaben möglich ist, müsste die Gemeinde das Gebiet neu überplanen. Die Planungskosten übernehme der Investor.

Der Gemeinderat stimmte dem vorgetragenen Konzept grundsätzlich zu und beauftragte die Verwaltung, die notwendigen Verträge bezüglich der Weitergabe der Planungskosten auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Außerdem beendete das Gremium die 2014 begonnenen Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes. Gleichzeitig wurde eine weitere Änderung des Bebauungsplanes (von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet) für die zwei betreffenden Flurstücke beschlossen. Alle Beschlüsse erfolgten einstimmig.

In der **Kirchstraße** soll eine **Garage** errichtet werden. Das eigentlich verfahrensfreie Vorhaben bedurfte wegen der Lage im Sanierungsgebiet einer sanierungsrechtlichen Erlaubnis. Diese wurde ohne weitere Diskussion einstimmig erteilt.

In einer der letzten Sitzungen stellte sich heraus, dass die **Prallwand in der Ballsporthalle** mit einem anderen Material ausgeführt wird als zunächst vom Gemeinderat beschlossen worden war. Inzwischen wurde ein Gespräch mit den Fraktionsvorsitzenden geführt, und erläutert, wie es dazu gekommen war. Der Architekt hatte ein Nebenangebot mit einem anderen Material ausgewählt, ohne dies frühzeitig zu kommunizieren. Vergaberechtlich sei kein Problem entstanden. Die Fraktionsvorsitzenden hatten dann das neue Material gebilligt. Der Gemeinderat nahm dies so hin, ohne nochmals in eine Diskussion einzusteigen. Durch die abweichende Vergabe ist der Gemeinde kein finanzieller Schaden entstanden. Die Gemeinde erhält die eigentlich teureren Multiplexplatten zum selben Preis wie die beschlossenen Fichtenbretter.

Eine **Änderung des Kommunalabgabengesetzes** führt dazu, dass ab 01. April 2021 alle bereits vorhandenen Straßen unabhängig von deren tatsächlichem Zustand als erschlossen gelten und Maßnahmen an den Straßen nur noch über Straßenausbaubeiträge, nicht mehr über Erschließungsbeiträge, abgerechnet werden können. In Waldbüttelbrunn gibt es derzeit 9 Straßen, die noch nicht endgültig hergestellt worden sind, die also z.B. seit Jahrzehnten nur aus Schotter bestehen oder keine Entwässerung oder Beleuchtung haben. Davon befinden sich 8 in den Ortsteilen.

In den Haushalten 2018 und 2019 ist vorgesehen, drei dieser Straßen endgültig auszubauen. Für diese Straßen müssten dann Erschließungsbeiträge in Höhe von 90 % der umlagefähigen Kosten von den Anwohnern gezahlt werden. Sollten anschließend die übrigen Straßen ausgebaut werden (und diese erst nach dem 01.04.2021 fertig werden), müssten die Anwohner dieser Straßen „nur“ die Ausbaubeiträge zahlen. Problematisch an den entsprechenden Straßen ist wohl zudem, dass die sehr hohen Kosten für einen Ausbau (anders z.B. als bei einem Neubaugebiet) auf nur wenige Anwohner verteilt werden müssten.

Der Gemeinderat hat nun gegen zwei Stimmen der Grünen einen **Billigkeitserlass** beschlossen. Dies heißt, dass die Anwohner der drei Straßen nicht zu 90 % an den Kosten beteiligt werden

sollen, sondern wie die Anwohner einer Anwohnerstraße nur zu 70 %. Damit wäre es gleich, welche der Straßen vor oder nach 2021 tatsächlich ausgebaut wird. Zuvor war ein Antrag der Grünen auf Vertagung des Tagesordnungspunktes gegen die drei Stimmen der Grünen abgelehnt worden. Die Verwaltung wird nun beauftragt, die notwendige Änderung der Erschließungsbeitrags-satzung vorzubereiten.

Die SPD-Fraktion beantragte, im Zuge des Rathausneubaus auch die **Errichtung einer E-Bike-Ladestation** zu prüfen. Der Antrag wurde einstimmig angenommen.

In den **Vereinsschaukästen an der Kirche** gibt es Probleme mit Feuchtigkeit/Kondenswasser. Die Verwaltung wurde deshalb gebeten, im nächsten Haushalt vorsorglich Mittel für die Erneuerung der Schaukästen einzuplanen (8.000 €). Zuvor soll jedoch der Bedarf der Vereine abgefragt werden. Auch dieser Beschluss erging einstimmig.

Eigentlich war im Haushalt 2017 vorgesehen, ein Zwischenlager für Erdaushub zu errichten. Gesetzliche Vorgaben schreiben eine Beprobung des Erdaushubes bei Baumaßnahmen vor. Erst wenn feststeht, wie stark das Erdreich belastet ist, kann über die weitere Verwendung des Erdreiches (z.B. Wiedereinbau, Weiterverwendung, Entsorgung) entschieden werden. In der Zwischenzeit zwischen der Beprobung des gesamten Aushubs und dem Ergebnis muss der Erdaushub zwischengelagert werden. Da man im Vorhinein nicht wissen kann, was für ein Ergebnis am Ende ermittelt wird, müsste vorsichtshalber das Zwischenlager die strengeren Kriterien für belastetes Material erfüllen. Ein solches Zwischenlager zu bauen, wäre unwirtschaftlich. Außerdem wurde inzwischen zwischen Helmstadt und Neubrunn von der Firma Beuerlein ein großes Zwischenlager errichtet, das auch für belastetes Material geeignet ist. Dort gibt es auch Kapazitäten für die endgültige Deponierung. Deshalb hat die Verwaltung vorgeschlagen, dieses Zwischenlager zu nutzen und vom Bau eines eigenen Zwischenlagers Abstand zu nehmen. Dem Vorschlag der Verwaltung ist der Gemeinderat einstimmig gefolgt.