



Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Energie und Verkehr

Sitzungstermin: Montag, 17.08.2020
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:45 Uhr
Ort, Raum: Ortstermin, Am Hochbehälter , 35764 Sinn

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Energie und Verkehr

Anwesend

Vorsitz

Wilfried Klabunde

Mitglieder

Walter Fiedler

Dieter Jung

Daniel Sattler

Michael Krenos

Dieter Benner

Mitglieder des Gemeindevorstands

Hans-Werner Bender

Philip Flick

Sabine Reucker

Arno Seipp

Verwaltung

Uwe Fischer

Abwesend

Mitglieder

Roland Bernhard

Bettina Lebershausen

entschuldigt

entschuldigt

Uwe Siemann

entschuldigt

Mitglieder des Gemeindevorstands

Helga Biemer

entschuldigt

Christoph Herr

entschuldigt

Jochen Schwahn

entschuldigt

Mitglieder aus dem Ortsbeirat

Steffen Hedrich

entschuldigt

Peter Hofmann

entschuldigt

Tagesordnung

Tagesordnung

- 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 1. Änderung B-Plan "Am Wingert" im Ortsteil Sinn Durchführung eines Ortstermins XVIII/376-001
- 3 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 14.05.2020
- 4 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 29.08.2019
- 5 Vorstellung Straßenzustandsbewertung XVIII/479
- 6 Bebauungsplan "Fleisbach Ost 3", 2. Änderung hier: Änderungs- und Offenlegungsbeschluss XVIII/482
- 7 Straßenbeiträge: Beratung über die weitere Vorgehensweise XVIII/484
- 8 Antrag der FWG-Fraktion Sinn; Grundstück Brinkmann als Drei-Klang-Projekt XVIII/457
- 9 Bekanntgaben und Verschiedenes

Protokoll

Tagesordnung

1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende, Hr. Klabunde, eröffnet die Sitzung beim Ortstermin (TOP 1), begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

2 1. Änderung B-Plan "Am Wingert" im Ortsteil Sinn

XVIII/376-001

Durchführung eines Ortstermins

Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Energie und Verkehr hat am 14.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung B-Plan am Wingert im Bereich des ehemaligen Hochbehälters, die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange empfohlen. Die Frist endet am 28.08.2020.

Gem. Entwurf soll höchstens 2 Gebäude mit maximal 3 Wohneinheiten realisierbar sein. Daraufhin haben verschiedene Anlieger Stellungnahmen eingereicht und aus den dargelegten Gründen eine geringere Ausnutzbarkeit gefordert. Im Zuge des Ortstermins werden die vers. Aspekte diskutiert. Hr. Bgm. Bender stellt klar, dass die Sorgen der Anwohner in der Verwaltung und in den Gremien erstgenommen werden. Es soll nicht gegen den ausdrücklichen Wunsch der Anlieger der Bebauungsplan in der jetzigen Form beschlossen werden. In den weiteren Beratungen einigt sich der Ausschuss darauf, dass auf dem Gesamtgelände höchstens zwei Gebäude mit max. jeweils zwei Wohneinheiten zulässig sein sollen. Dadurch würden auch pro Wohneinheit zwei Stellplätze erforderlich werden. Bei mehr als zwei Wohneinheiten sind gem. Stellplatzsatzung 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Bereits in der Sitzung am 14.05.2020 hatten die Herren Krenos und Sattler auf die Bedenken der Anwohner hingewiesen und gefordert, maximal zwei Gebäude mit jeweils maximal zwei Wohnungen zu ermöglichen.

Beschlussempfehlung

Der Ausschuss empfiehlt der GVE die Festsetzung des Bebauungsplanes dahingehend zu ändern, dass auf der Gesamtfläche höchstens zwei Gebäude mit max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Der Beschluss erfolgte einstimmig.

Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

3 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 14.05.2020

Vorsitzender Klabunde führt die Sitzung nach Abschluss des Ortstermins im Rathaus, Sitzungssaal, Jordanstr. 2 in Sinn fort.

Die beantragten Änderungen und Ergänzungen wurden vorgenommen.
Die Niederschrift der Sitzung vom 14.05.20 wird bestätigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

4 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 29.08.2019

In diesem Protokoll fehlt der Beschluss zur Bestätigung der Niederschrift vom 17.06.2019
Das Abstimmungsergebnis wird mit 6 -Ja-Stimmen ergänzt. Unter dieser Maßgabe wird die Niederschrift bestätigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

5 Vorstellung Straßenzustandsbewertung

XVIII/479

Hr. Krenos merkt an, dass die Top 5 und 7 zunächst in der Gemeindevertretung zu beraten wären und dann ggf. eine Beschlussempfehlung zum Verweis in die Ausschüsse erfolgt. Dies wurde in der Sitzung am 12.09.2017 beschlossen und ist demnach einzuhalten. Bzgl. der Straßenbeiträge TOP 7 hat der Ausschuss am 30.05.2018 der Gemeindevertretung empfohlen, eine Entscheidung über die Einführung von wiederkehrenden Straßenbeiträgen zurückzustellen bis die gesetzliche Neuregelung beschlossen ist und die Details dazu bekannt sind.

Da die Vorstellung der Straßenzustandsbewertung lediglich der Kenntnisnahme dient, wird hierüber kurz berichtet.

Die Straßenzustandsbewertung wird über das Büro Geoventis GmbH aufgestellt und eine Prioritätenliste vorgeschlagen.

Hr. Fischer stellt den Inhalt des Straßenzustandskataster vor. Dieses wurde im folgenden Teilabschnitt umgesetzt:

- 1) Projektvorbereitung / Digitalisierung der Straßen
- 2) Bildbefahrung
- 3) Auswertung Straßengeometrie und Oberflächen
- 4) Erfassung des Straßenzustandes (Schadensklassen)
- 5) Ausarbeitung Prioritätenliste.

Die Ausarbeitung des Büros wird in Allris eingestellt bzw. dem Protokoll beigelegt.

In der Folge wird die Verwaltung unter Einbeziehung der Ergebnisse des Straßenzustandskatasters in Abstimmung mit den Gemeindewerken und dem Abwasserverband eine Priori-

sierung vornehmen und die Reihenfolge für nächsten Erneuerungen in den gemeindlichen Gremien vorschlagen.

Hr. Fiedler weist daraufhin, dass das Projekt Nahwärmenetz Edingen hierbei mit berücksichtigt werden muss. Auch die weiteren Versorgen wie EAM-Netz für Gas und Strom sowie Glasfaserverlegung werden frühzeitig miteinbezogen.

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: ... -

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
0	0	0

6 Bebauungsplan "Fleisbach Ost 3", 2. Änderung

XVIII/482

hier: Änderungs- und Offenlegungsbeschluss

Hr. Fischer stellt Veranlassung- und Planziel vor.

Der Gemeindevorstand hat der Beschlussempfehlung zugestimmt.

Beschlussempfehlung

Der Ausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den **Änderungs- und Offenlegungsbeschluss** zur o.g. Bebauungsplanänderung:

„Die Gemeindevertretung beschließt, den Bebauungsplan „Fleisbach Ost 3“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB zu ändern.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Straßenverkehrsfläche der beiden Stichstraßen auf den Flurstücken 378 und 380, Flur 3, in der Gemarkung Fleisbach bis zu den Baugrenzen.

Gegenstand der Änderung ist die Überplanung der Straßenverkehrsfläche zugunsten von Gewerbeflächen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Abstimmungsergebnis: ... einstimmig zugestimmt

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

7 Straßenbeiträge: Beratung über die weitere Vorgehensweise

XVIII/484

Beschlussempfehlung

Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Energie und Verkehr verweist den TOP 7 direkt zur Beratung in die Gemeindevertretung
Verweis an die Gemeindevertretung

Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

8 Antrag der FWG-Fraktion Sinn; Grundstück Brinkmann als Drei-Klang-Projekt

XVIII/457

Der Antrag der FWG-Fraktion vom 09.06.2020 war der Beschlussvorlage beigelegt. Hr. Krenos hatte im Vorfeld einige Fragen eingereicht, die Hr. Bgm. Bender beantwortet hat.

- 1) Ist das Brinkmann-Gelände mittlerweile verkauft? - In der Gemeindeverwaltung nicht bekannt
- 2) Kann die Gemeinde Sinn ein Vorkaufsrecht ausüben? - Nein
- 3) Wenn nein, warum nicht? - Gem. § 24 Nr. 3 und 4 BauGB nur in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich bzw. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung.
- 4) Wenn nein, welche Voraussetzungen sind zu schaffen um das Vorkaufsrecht ausüben zu können?

Hr. Jung hat eine Erweiterung / Ergänzung des vorliegenden Beschlussvorschlages eingereicht. Dieser lag der Verwaltung leider noch nicht vor. Hr. Jung verliest nochmal die zusätzlichen Passagen: Die Entwicklung sollte nicht zwingend als „Dreiklang“ sondern auch unter dem Aspekt „Wohnbebauung“ betrachtet und an städtebauliche Maßnahmen und Veränderungen-Stichwort Visionen-Dorfentwicklung- angepasst werden.

(Gewerbe innerorts herausnehmen und eine Innenentwicklung vorantreiben. Ausreichende Gewerbegebiete für die Ansiedlung von Betrieben sind vorhanden, aber Flächen für eine Wohnbebauung nur eingeschränkt vorhanden.) Auf das Gelände Brinkmann soll eine sofortige Veränderungssperre gelegt werden und eine Bebauungsplanänderung- bzw. Ergänzung in Bezug auf die städtebauliche Planung und Vorhaben vorgenommen werden.

Die Möglichkeiten des Vorkaufsrechts werden diskutiert. Die Gemeinde kann auch gem. § 25 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht ausüben. In Abs. 1 Nr. 2 ist geregelt, dass die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen kann, bei denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Für alle in Frage kommenden Punkten ist § 24 Abs. 3 und 4 sowie § 25 Abs. 2 ist ein förmlich festgelegtes Gebiet bzw. eine Satzung zu erarbeiten und durch die Gemeindevertretung zu beschließen. Für eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB ist die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes zu beschließen. Für den Planbereich kann eine Veränderungssperre beschlossen werden.

Der Bodenrichtwert für die gewerbliche Fläche beträgt 36 Euro pro Quadratmeter.

Herr Bgm. Bender berichtet, dass, lt. Investoren für Erwerb und Rückbau ca. 140 Euro pro Quadratmeter angesetzt wurden.

Hr. Krenos weist darauf hin, dass der Entschädigungswert / Kaufpreis für das Grundstück nach dem Verkehrswert des Grundstückes zum Zeitpunkt des Kaufes bestimmt werden kann, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.

Hr. Bgm. Bender gibt bekannt, dass ein Projektentwickler dem Bereich Hochhaus des ehem. Haas und Sohn-Geländes bis zur Dill untersucht hat und in Abstimmung mit dem Eigentümer Revikon eine Entwicklungsmöglichkeit sieht. Es handelt sich im Prinzip um den seiner zeitlichen Standort Nr. 2 aus der Standortanalyse des Planungsbüros Schade. Im Ausschuss besteht Einigkeit darüber, diese Variante weiter zu verfolgen.

Ergänzung zum Erlass einer Verändereungssperre:

Voraussetzung: Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan! Darin müssen Ziel, Zweck und schon erste Inhalte benannt sein. Erst danach kann eine Veränderungssperre erlassen werden. Die Veränderungssperre läuft nach 2 Jahren automatisch aus, kann um 1 Jahr verlängert werden.

Das heißt: Innerhalb dieser Frist muss der B-Plan aufgestellt sein.

Beschlussempfehlung

Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Energie und Verkehr empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, das Grundstück Brinkmann als Zwischenerwerb zu übernehmen, um es für das Dreiklangprojekt oder zur Wohnbebauung zu entwickeln und Investoren / Betreiber des Dreiklang-Projektes oder für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

(Der Bgm. hat in der Sitzung der Gemeindevertretung am 09.06.2020 berichtet, dass die Gemeinde dem Insolvenzverwalter eine Kaufpreisangebot in der Größenordnung von 35 Euro pro Quadratmeter unterbreitete.) Die Übernahme des der Grundstücke soll im Wege des Kaufes oder in Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gem. BauGB § 24 erfolgen. Wegen des bestehenden Interesses im Rahmen des geplanten Projektes und der Dorfentwicklung. Die Entwicklung solle nicht als Drei-Klang sondern auch unter dem Aspekt Wohnbebauung betrachtet und als städtebauliche Maßnahmen Veränderungen / Visionen angepasst werden.

Die Preisfindung für die Grundstücke sind gem. den Vorgaben des BauGB zu entwickeln.

Auf das Gelände Brinkmann soll eine sofortige Veränderungssperre gelegt werden und eine Bebauungsplanänderung / -Ergänzung in Bezug auf die städtebaulichen Planungen und Vorhaben vorgenommen werden.

Der seinerzeit vom Büro Schade untersuchte Standort Nummer 2 (ehemaliges Haas und Sohn Gelände) wird neu betrachtet und bewertet bezüglich eines 3-oder/4-Klang-Projektes.)

Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt....

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

9 Bekanntgaben und Verschiedenes

Hr. Bgm. Bender gibt bekannt, dass sich Sinn an der internationalen Aktion Stadtradeln des Klimabündnisses vom 22.08. bis 11.09.2020 beteiligt. Dies erfolgt unter dem Begriff Gemeinderadeln 2020 Sinn radelt mit.

Da keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, bedankt sich der Vorsitzende, Hr. Klabunde, bei allen anwesenden und schließt die Sitzung um 20:45 Uhr.

Vorsitz:

Schriftführung:

Wilfried Klabunde

Uwe Fischer