

**Niederschrift über die Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses der Gemeinde Kiedrich vom 01. November 2016 im Sitzungssaal des Rathauses, Marktstr. 27, Kiedrich**

Sitzungsbeginn: 19.00 Uhr

Sitzungsende: 20.22 Uhr

**Anwesende**

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

Herrn Frank Nußbaum	Vorsitzender
Herrn Georg Sohlbach	1. stellv. Vorsitzender
Frau Dorothee Petri	2. stellv. Vorsitzende
Herr Hans-Peter Erkel	in Vertretung für Herrn Walter Steinebach
Herr Benedetto Troia	in Vertetung für Herrn Konstantin Wolf
Frau Petra Pieper	

**Entschuldigt:**

Herrn Andreas Zorn  
Herrn Walter Steinebach  
Herrn Konstantin Wolf

**Anwesend für den Gemeindevorstand:**

Herr Bürgermeister Winfried Steinmacher  
Herr Rüdiger Wolf

**Anwesend für die Gemeindevertretung:**

Frau Anne Linke-Diefenbach

**Gäste**

**Planungsbüro Stadt- und Objektplan:**

Herr Reiner Horrer (ab 19.20 Uhr)

zu TOP 2

**Vorhabenträger Aparthotel Hahnwald:**

J. Molitor Immobilien, Herr Dirk Gemünden  
BGF+ Architekten, Herr Uwe Bordt  
Beratungsbüro Herr Klaus Frietsch

zu TOP 1 und 2

**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, Änderungen zur Tagesordnung werden nicht erhoben.

Der Vorsitzende begrüßt insbesondere als Gäste Herrn Gemünden, den beteiligten Architekten Herrn Bordt und Herrn Klaus Frietsch und bedankt sich für deren Teilnahme zu TOP 1 und 2.

Vor Eintritt in die Tagesordnung weist der Vorsitzende auf die Möglichkeit der Fragestellung zu aktuellen Themen hin. Von einem anwesenden Bürger wird, in Bezug auf die Beschilderung und das einhüftige Parken entlang der Eltviller Straße im Bereich des Ortsausgangs Richtung Eltville, nach der Übereinstimmung der Ausführung mit der verkehrsbehördlichen Anordnung gefragt. Herr Bürgermeister Steinmacher beantwortet die Frage und sagt im Hinblick auf die Überprüfung der verkehrsbehördlichen Anordnung in Bezug auf die Durchführung eine weitere Klärung und Unterrichtung zu.

**Tagesordnung:**

- 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) für das Sondergebiet „Aparthotel Am Hahnwald“ hier: Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Durchführungsvertrag) gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** **G 048**

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Frank Nußbaum weist zunächst zu Tagesordnungspunkt 1 auf die geänderte Titelfassung gemäß dem Korrekturblatt vom 25.10.2016 hin. Dieses wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Anschließend erteilt der der Vorsitzende Herr Bürgermeister Steinmacher das Wort, der die Vorlage des Gemeindevorstandes ausführlich erläutert.

Herr Bürgermeister Steinmacher teilt ergänzend mit, dass der Vertragsentwurf bereits vom Hessischen Städte- und Gemeindebund geprüft wurde. Die vom Hessischen Städte- und Gemeindebund erfolgten Hinweise wurden von Herrn Rechtsanwalt Roland Schwed in das Vertragswerk eingearbeitet. Herr Bürgermeister Steinmacher bedankt sich in diesem Zusammenhang bei Herrn Roland Schwed für dessen Unterstützung. Weiterhin erläutert Herr Bürgermeister Steinmacher die Änderungen auf Seite 8 und 9 des städtebaulichen Vertrages gemäß beigefügtem Korrekturblatt vom 25.10.2016.

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Frank Nußbaum, gibt den Ausschussmitgliedern Gelegenheit zur Fragestellung.

Das Mitglied der Gemeindevertretung, Frau Anne Linke-Diefenbach fragt nach der Möglichkeit zur Änderung des Bebauungsplans und den damit einhergehenden, möglichen Auswirkungen auf den städtebaulichen Vertrag, dem zuvor zugestimmt werden soll. Herr Bürgermeister Steinmacher führt hierzu aus, dass eventuelle Änderungen des Bebauungsplanes ebenfalls vom städtebaulichen Vertrag umfasst seien.

Da keine weiteren Wortmeldungen seitens der Ausschussmitglieder erfolgen, lässt der Vorsitzende des Umwelt- Planungs- und Bauausschusses, Herr Frank Nußbaum, über die Vorlage abstimmen.

#### **Beschluss:**

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

Die Gemeindevertretung beschließt:

**Die Gemeindevertretung beschließt, für den im anliegenden Lageplan M 1:2000 kenntlich gemachten Bereich (Anlage 1) einen städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wie als Anlage 2 beigefügt.**

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen**

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Frank Nußbaum, unterbricht vor Eintritt in den Tagesordnungspunkt 2 die Sitzung des UPBA bis zum Eintreffen von Herrn Horrer vom Planungsbüro Stadt- und Objektplan für ca. 15 Minuten. Nach Eintreffen und Begrüßung von Hr. Horrer wird durch den Vorsitzenden Tagesordnungspunkt 2 aufgerufen.

## **2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet mit integriertem Landschaftsplan und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) für das Sondergebiet „Aparthotel Am Hahnwald“ hier: G 049**

- **Entscheidung über die Auswertung der Anregungen zur Offenlage gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 (2) BauGB**
- **Einbindung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gem. § 12 Abs. 3 BauGB in den Bebauungsplan**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**
- **Parallele Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) gem. § 8 BauGB**

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Frank Nußbaum, erteilt Herrn

Bürgermeister Steinmacher das Wort, der die Vorlage des Gemeindevorstandes ausführlich erläutert.

IM Anschluss erteilt der Vorsitzende Herr Horrer das Wort, der den bisherigen Ablauf des Bauleitplanverfahrens erläutert. Herr Horrer geht hierzu im Einzelnen auf wichtige Punkte ein, insbesondere auf die Versickerungsfähigkeit des Baugrunds und den damit verbundenen Maßnahmen für die Ableitung des Niederschlagswassers. Zudem erläutert er ergänzend, dass sämtliche Gutachten, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt wurden, dem städtebaulichen Vertrag zu Grunde gelegt wurden. Herr Horrer erläutert weiterhin, die Möglichkeit zur Einleitung des Regenwassers in die öffentliche Kanalisation im Falle eines 10-jährigen Starkregenereignisses.

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Frank Nußbaum, gibt den Ausschussmitgliedern Gelegenheit zur Fragestellung.

Das Mitglied der Gemeindevertretung, Frau Anne Linke-Diefenbach, fragt nach der entsprechenden textlichen Festsetzung für die Möglichkeit zur Einleitung des Regenwassers in die öffentliche Kanalisation im Falle eines 10-jährigen Starkregenereignisses. Herr Horrer bittet, nach Festsetzung die vorhandene Vorlage wie folgt zu ergänzen (s. rote kursiver Schrift):

Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)  
(Sondergebiet „Aparthotel Am Hahnwald“, Kiedrich / Offenlage)

#### 10. Rückhaltung des Niederschlagswassers

10.1 , Ein Notüberlauf an den Kanal ist zulässig, *jedoch nur, wenn technisch sichergestellt ist, dass dieser erst ab einem 10-jährigen Starkregenereignis genutzt werden kann.*

Frau Anne Linke-Diefenbach fragt weiterhin nach der Eingabe des Anliegers der Straße Trift bzgl. der Überprüfung des Abwasserhausanschlusses des Hahnwaldgeländes, der neben dem Grundstück des Anliegers vorbei führt und bittet um Stellungnahme bezüglich einer Präzisierung hinsichtlich der Kapazität der Abwasserhausanschlussleitung in Bezug auf die geplante Nutzung des Hahnwaldgeländes.

Herr Horrer erläutert diesbezüglich, dass mit Ausnahme der bereits erwähnten 10-jährigen Starkregenereignisse eine ausschließliche Einleitung von Schmutzwasser zugelassen ist und die Abwassermengen (Schwarzwasser) bei der geplanten Nutzung „Aparthotel“ geringer sind, als bei der bisherigen Nutzung durch den vorhergehenden Eigentümer „Ploenzke“.

Das Mitglied des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Georg Sohlbach, fragt nach der verkehrstechnischen Beurteilung in Bezug auf die Anzahl der zu erwartenden Verkehrsbelastung. Herr Horrer erläutert diesbezüglich, dass es sich bei der im Gutachten festgestellten 44 Pkw pro Tag um die Differenz zwischen der Nutzung des vorhergehenden Eigentümers „Ploenzke“ und der geplanten Nutzung handelt.

Herr Georg Sohlbach fragt weiterführend nach der Richtigkeit der Reihenfolge der Beschlussfassung in Bezug auf die Anpassung des Flächennutzungsplans (FNP) gem. § 8 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Aparthotel Am Hahnwald“ gemäß Punkt 4 des Beschlusstextes. Herr Horrer erläutert, dass die Reihenfolge der Punkte bei dieser Art der Beschlussfassung nicht relevant ist, aber die Gemeinde aufgrund der zahlreichen städtebaulichen Änderungen die 2. Änderung des Flächennutzungsplans in absehbarer Zeit in Angriff nehmen muss.

Der Vorsitzende der SPD-Fraktion, Herr Hans-Peter Erkel bedankt sich stellvertretend für die SPD-Fraktion für die effektive Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger und dem Planungsbüro Stadt- und Objektplan in Bezug auf die reibungslose Bearbeitung der Stellungnahmen im Rahmen der „Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“ und die erfolgreiche Abwicklung des Bauleitplanverfahrens insgesamt und signalisiert die Zustimmung der SPD-Fraktion zur Vorlage.

Das Mitglied des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Frau Petra Pieper weist auf einen fehlenden Teilsatz auf Seite 3 der Zusammenfassung und Auswertung der Stellungnahmen und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Bürger hin. Es handelt sich um einen Übertragungsfehler, da die beiden fehlenden Textzeilen in der Originalfassung der Auswertung vorhanden sind. Der fehlende Teilsatz lautet wie folgt und ist entsprechend zu ergänzen:

*Textergänzung: „Als naturschutzfachliche bzw. rechtliche Ausgleichsmaßnahme ist der Waldumbau eines angrenzenden Nadelwaldes (Privatwald)...*

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Frank Nußbaum, lässt über die Vorlage abstimmen, da keine weiteren Wortmeldungen seitens der Ausschussmitglieder erfolgen.

**Beschluss:**

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

**Die Gemeindevertretung beschließt,**

**1) Die Abwägung aus der Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf für das Sondergebiet „Aparthotel Am Hahnwald“, gemäß den Einzelentscheidungen, wie aus der Anlage ersichtlich.**

**2) Einbindung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gem. § 12 Abs. 3 BauGB in den Bebauungsplan**

**3) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Sondergebiet „Aparthotel Am Hahnwald“, wird unter Beachtung des Beschlusses zu Punkt 1) in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, auch der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO inkl. Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**

**4) Die Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) gem. § 8 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Aparthotel Am Hahnwald“**

**Abstimmungsergebnis:**

**Einstimmig beschlossen**

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Frank Nußbaum, bedankt sich im Namen des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses bei den anwesenden Vorhabenträgern, vertreten durch Herrn Dirk Gemünden und dessen Berater Herrn Klaus Frietsch, dem Architekten Herrn Bordt und dem Planungsbüro Stadt- und Objektplan für die konstruktive Zusammenarbeit.

Herr Gemünden fasst in einem kurzen Resümee die Schwierigkeiten während des bisherigen Bauleitplanverfahrens zusammen und geht hierbei näher auf die Thematik des Denkmalschutzes und der Abführung des Niederschlagwassers ein.

Herr Bürgermeister Winfried Steinmacher bedankt sich im Namen des Gemeindevorstandes ebenfalls bei Herrn Gemünden und dessen Berater Herrn Klaus Frietsch, Herrn Architekten Bordt und dem Planungsbüro Stadt- und Objektplan für die konstruktive Zusammenarbeit.

**3. Flurbereinigung Kiedrich**  
**a) Bericht von Herrn Bürgermeister Steinmacher**

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Frank Nußbaum, erteilt Herrn Bürgermeister Steinmacher das Wort, der den aktuellen Stand der Flurbereinigungsmaßnahme ausführlich erläutert.

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Frank Nußbaum fragt nach dem Zweck des Wendeweges, der im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens oberhalb des Kinderdorf Bethanien hergestellt wurde. Herr Bürgermeister Steinmacher beantwortet die Frage.

Das Mitglied des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Georg Sohlbach fragt nach der Bezuschussung für die Wegeunterhaltung in Bezug auf den Rauenthaler Hohlweg. Herr Bürgermeister Steinmacher beantwortet die Frage. Weiterhin weist er auf die Erfordernis der Pflege brachliegender Flächen hin, da die Unterlassung zu naturschutzrechtlichen Auflagen und damit verbunden zu nennenswerten Kosten führt, falls Grundstücke mit einem starken Bewuchs freigeschnitten werden

müssen.

**b) Terminierung einer möglichen Ortsbesichtigung**

Herr Bürgermeister Steinmacher wird sich mit dem Verfahrensleiter der Flurbereinigung, Herrn Sauer, in Verbindung setzen, entsprechende Terminvorschläge für eine mögliche Ortsbesichtigung erörtern und diese im Anschluss mit dem Vorsitzenden des UPBA abstimmen.

**4. Verschiedenes:**

Der Vorsitzende des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses, Herr Frank Nußbaum, erteilt Herrn Bürgermeister Steinmacher das Wort, der den teils schlechten Zustand der Wegeführung /Fußweg Hochfeld zur Sportanlage und oberer Bereich des Hühnerfeldweges erläutert. Es wird künftig eine Drainageleitung durch einen bestehenden Weinberg geführt werden müssen, damit der Zustand des Weges verbessert werden kann.

gez.

Frank Nußbaum  
Vorsitzender des  
Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses

(gez. Christian Paff)  
Schriftführer