

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 2. Sitzung des Ortsbeirates Heldenbergen
am Montag, 17.05.2021, 19:00 Uhr bis 21:00 Uhr
Veranstaltungsort: Kultur- und Sporthalle Heldenbergen (KUS)
Friedberger Straße 92, 61130 Nidderau Heldenbergen

Teilnehmer

Vorsitz:

Lauer, Erich (CDU)

Anwesend:

Abel, Anette
Gäckle, Charlotte (CDU)
Kanzler, Beate (B 90/ Die Grünen)
Walter, Hagen (SPD)

Entschuldigt fehlten:

Vogel, Rainer
Bischoff, Herbert (SPD)
Czekalla, Rosemarie (SPD)
Dillmann, Markus (SPD)
Hollerbach, Georg (B 90/ Die Grünen)
Wagner, Winfried (FWG)
Wörner, Otmar (CDU)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Herr Bürgermeister Andreas Bär und Herr Phil Studebaker (Magistrat), Herr Steffen Schomburg (FB60)

Gäste: 25

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Bauvorhaben Friedberger Straße (VL-125/2021)
3. Nachbesprechung zur Begehung vom 04.05.2021 Friedberger Straße (VL-126/2021)
4. Verschiedenes

Sitzungsverlauf

Ortsvorsteher Erich Lauer eröffnet die Sitzung des Ortsbeirates Heldenbergen um 19:02 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ortsbeirat Heldenbergen beschlussfähig ist. Er begrüßt die Gäste, insbesondere Herrn Kester, der als Vertreter mit Vertretungsvollmacht für die Baugesellschaft Mobile Hausbau GmbH anwesend und sprachfähig ist. Herr Kester erklärt vor Eintritt in die Tagesordnung, dass der Tagesordnungspunkt 2 öffentlich verhandelt werden kann.

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

2. Bauvorhaben Friedberger Straße

VL-125/2021

Beschluss:

1. Der Tagesordnung wird ohne Änderung zugestimmt.
2. Der Tagesordnungspunkt 2 „Bauvorhaben Friedberger Straße“ wird öffentlich verhandelt
3. Die Gäste erhalten Rederecht

Beratungsergebnis:

Einstimmig

3. Nachbesprechung zur Begehung vom 04.05.2021 Friedberger Straße VL-126/2021

Herr Lauer erläutert zunächst die Lage des Bauvorhabens. Es handelt sich um eine ca. 5.300m² große, unbebaute und bisher nur über einen Feldweg erschlossene, rückwärtige Freifläche (Wiese) in östlicher Lage des bestehenden Autohauses an der Friedberger Straße 91-95.

Herr Kester als Vertreter der Bauherrengesellschaft stellt das Bauvorhaben wie folgt vor: Geplant sind vier Gebäude (zwei Vollgeschosse, zzgl. Staffelgeschoss) mit insgesamt 26 Wohneinheiten. Dabei sind ein Gebäude mit fünf Wohnungen á 90-100m² und drei Gebäude mit jeweils sieben Wohnungen á 60-70m² vorgesehen. Die vier, in einer Reihe parallel zur Bahn stehenden Gebäude, sind so angeordnet, dass in deren Mitte eine gemeinschaftlich, nutzbare Frei- bzw. Kinderspielplatzfläche entsteht. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die beiden vorhandenen Straßenstiche (aktuell Feldwege) mit einem Querschnitt von 3,60m, die vom Bauherrn über einen Erschließungsvertrag zu einer Ringstraße ausgebaut werden und nur im 'Ein-Richtungs-Verkehr' zu nutzen sind. Im nördlichen Bereich der Erschließung, die entlang der Bahn führt, sind die Stellplätze mit erforderlicher Stellplatzeingrünung vorgesehen.

Die Gebäude selbst stellen einen passiven Schallschutz der Bahnlinie zu der vorhandenen, südlichen Wohnbebauung dar. Die Wohnräume der geplanten Gebäude selbst sind nach Süden ausgerichtet. Insgesamt soll ein kleines Quartier entstehen, das sich städtebaulich und mit der räumlichen Gliederung in die Umgebung einfügt. Durch den Spielplatz in der Grundstücksmitte und den vorgesehenen Grünflächen werden Gemeinschaftsflächen geschaffen, die auch als Treffpunkt für die Anwohner dienen.

Die Aufstellung eines B-Plans ist nicht vorgesehen. Es handelt sich um Mischgebiet (Gewerbe/Wohnen)

Im Anschluss der Vorstellung des Projektes besteht die Möglichkeit für die anwesenden Bürger Fragen zu stellen. Die Hauptthemen der Bürger sind:

- gesicherte Erschließung
- Verkehrsbelastung
- Ungerechtigkeiten zu vorherigen Bauanträgen
- Lärmschutz
- Rettungswege
- Verkehrliche Auswirkungen auf die Friedberger Straße
- Entwässerung

Gesicherte Erschließung: Die Anwohner bemängeln eine zu geringe Zufahrtsbreite von 3,60m. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß gültigen Richtlinien eine Breite von 4,50m (incl. Seitenabständen – 4,0m + 0,25m +0,25m) erforderlich ist. Die Zufahrt für Rettungswagen, Feuerwehr und Öllieferungen sei nicht gewährleistet. Der Begegnungsverkehr PKW/Radfahrer/Fußgänger sei nicht möglich. Ausweichflächen ständen aufgrund vorhandener Bebauung nicht zur Verfügung. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) werden zitiert (Anm. Schriftführung: RAST 06, S. 27, Bild 17).

Die Verwaltung teilt hierzu mit, dass seitens der Fachbereiche 30 (Ordnungswesen/Feuerwehr) und 70 (Abfallwirtschaft) keine Bedenken geäußert wurden. Die Schlepplängen für die Müllfahrzeuge wurden aufgrund eines Hinweises angepasst. Die Verwaltung ist insgesamt der Meinung, dass ein Unterschreiten der Richtlinie möglich und zulässig ist und ein Querschnitt von 3,60m und eine Ringlösung (Einbahnregelung) ausreichend bemessen ist. Es werde derzeit noch geprüft, ob die Anlage eines Gehweges möglich ist oder ob eine Mischfläche vorgehalten werden soll.

Die entwässerungstechnische Erschließung für 26 WE wird nicht thematisiert. Bezüglich der Frage nach einer Starkregenproblematik vor dem Hintergrund der Versiegelung wird angeführt, dass lediglich die Grundflächen der Gebäude versiegelt würden. Die Erschließung soll über einen Erschließungsvertrag gesichert werden, den der Magistrat abschließen soll. Es muss derzeit verwaltungsintern noch geklärt werden, in welchen Gremien der Vertrag zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt wird.

Grundsätzlich handelt es sich um ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Verkehrsbelastung:

Die Anwohner weisen auf die erhöhte Verkehrsbelastung durch geschätzte 50 Fahrzeuge (zwei PKW/WE) und die damit verbundenen Fahrbewegungen hin. Die Stellplatzfrage wird thematisiert. Es wird die Frage gestellt, ob incl. Besuchsverkehr ausreichend Parkplätze vorhanden wären.

Die Verwaltung geht davon aus, dass aufgrund der Stellplatzsatzung mit 1,5 Plätzen ausreichend Parkraum geschaffen wird. Die Verwaltung geht nicht davon aus, dass durchgehend Fahrbewegungen stattfinden.

Ungerechtigkeiten zu vorangegangenen Bauvorhaben:

Es werden Zweifel geäußert, dass die vorgesehene verdichtete Wohnbebauung im vorhandenen Mischgebiet zulässig ist. Außerdem wird beklagt, dass größere Bauvorhaben zuvor nicht genehmigungsfähig waren.

Die Verwaltung gibt an, dass ein ausgewogenes Verhältnis auch mit diesem Bauvorhaben noch gewährleistet ist. Eine Abweichung von 0,6/0,4 wäre vertretbar

Gemäß § 17 BauNVO liegt in allgemeinen Wohngebieten die Obergrenze bei der GRZ 0,4 und die der GFZ 0,8 (bei der vorherrschenden zwei-geschossigen Bauweise) sowie in Mischgebieten bei GRZ 0,6. Diese sog. GRZ I bezieht sich auf die überbaute Fläche der Gebäude und der Wert der GFZ II (Nebenanlagen wie Carports, Garagen, etc.) könnte ggfs. noch erhöht werden, bis maximal zur Kappungsgrenze 0,8 (Einzelfallbetrachtung).

Lärmschutz:

Die Anwohner halten fest, dass durch die neue Bebauung ein gewisser Lärmschutz für die davor liegende Bebauung gewährleistet wird. Für die Bewohner des neuen Quartiers bestehen jedoch Bedenken, da auch der Güterzugverkehr zunehmen wird.

Die Verwaltung berichtet, dass seitens der DB keine Maßnahmen an der Strecke erfolgen. Der Lärmschutz wird eingehalten durch den Einsatz von Flüsterrädern. Außerdem würden die Schlafräume der neuen Wohneinheiten in Richtung vorhandenen Bebauung vorgesehen. Ergänzend ergeht der Hinweis, dass das Thema „Lärmschutz“ in der Beurteilung und Prüfung der Bauaufsicht liegt

Rettungswege:

Die Rettungswege sowie die Zufahrt für die Feuerwehr wird aufgrund des geringen Querschnitts der Erschließungsstraße als nicht ausreichend erachtet.

Die Verwaltung führt aus, dass das noch von der Baugenehmigungsbehörde geprüft würde.

Verkehrliche Auswirkungen auf die Friedberger Straße:

Es wird befürchtet, dass es im Rahmen der Ringlösung zu Stau Problemen auf der Friedberger Straße kommen wird.

Hierfür hat die Verwaltung keine Anhaltspunkte.

Entwässerung:

Niederschlagswasser soll versickert werden bzw ausreichend aufgefangen werden. Hintergrund ist die Tatsache, dass es in Heldenbergen 3 Quellen und einige Brunnen gibt, die kein Wasser mehr führen.

Abschließend wird festgehalten, dass das Bauvorhaben aufgrund der Erschließungssituation sehr problematisch gesehen wird. Hierzu soll ein weiteres Gespräch mit der Verwaltung, dem Ortsbeirat und Vertretern der Anwohnerschaft stattfinden. Herr Lauer bittet die Anwesenden zwei Sprecher zu benennen. Von den Anwohnern werden Herr Franz und Herr Kasimir benannt. Herr Spiegel wird als Eigentümer teilnehmen. Die Anwohner stimmen der Vorgehensweise zu.

Beschluss:

Der Ortsbeirat wird mit den Vertretern der Anwohner und der Verwaltung ein weiteres Gespräch führen und die Thematik noch einmal aufgreifen.

Beratungsergebnis:

Einstimmig

4. Verschiedenes

Herr Lauer verliest die Rückmeldungen der Verwaltung zum Friedhof und zu den vom Ortsbeirat gewünschten Abfallbehältern incl. Hundekotbeutelspender. Die Mitteilung bezgl. der Friedhofssituation wird zur Kenntnis genommen.

Frau Abel stimmt der Beantwortung bezgl. der Abfallbehälter und Beutelspender nicht zu und bittet um nochmalige Prüfung. Bürgermeister Bär bietet eine erneute Überprüfung an. Dafür sollen ihm die gewünschten Standorte noch einmal mitgeteilt werden.

Frau Abel regt an, den Hinweis auf Ausweiskontrollen am Wertstoffsammelhof bereits an der Einmündung Siemensstraße anzubringen, damit vergessene Ausweise noch vor Einreihung in die Warteschlange geholt werden können. Herr Bürgermeister Bär sagt eine Prüfung zu.

Ortsvorsteher Erich Lauer schließt die öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Heldenbergen um 21:00 Uhr und bedankt sich bei den Zuschauer für Ihre Teilnahme.

Nidderau, 25.05.2021

Ortsvorsteher

Erich Lauer

Schriftführung

Anette Abel