

Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau



OESTRICH-WINKEL
IM RHEINGAU

Sitzungsprotokoll

Gremium	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen
Sitzungsdatum	07.05.2019
Uhrzeit	19:00 Uhr bis 20:10 Uhr
Sitzungsort	Raum 222 - Magistratzimmer im Bürgerzentrum,

Anwesend

Stellv. Vorsitzender:

Josef Schönleber (CDU)

Mitglieder:

Werner Alt (CDU)

Manfred Bickelmaier (CDU)

Markus Jantzer (GRÜNE)

Dr. Lutz Lehmler (SPD)(19:05 - 20:10 Uhr)

Josef Schönleber (CDU)

Eberhard Weber (SPD)

Karl-Heinz Hamm (FDP)

vertritt Sommer, Björn (FDP)

Magistrat:

Bürgermeister Michael Heil (CDU)

Werner Fladung (SPD)

Heinz-Dieter Mielke (SPD)

Karlheinz Winkel (SPD)

Stadtverordnetenversammlung:

Gerda Müller (SPD)

Carsten Sinß (SPD)(19:25 - 20:10 Uhr)

Pavlos Stavridis (CDU)

Schriftführer:

Ruth Schreiner

Verwaltung:

Marco Ulrich

Abwesend

Björn Sommer (FDP)

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Josef Schönleber eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen um 19:00 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und das Gremium beschlussfähig ist. Es gibt keine Einwände zum letzten Protokoll und zur Tagesordnung. Die TOP's 2.1 bis 2.4 sollen gemeinsam beraten werden. Es haben sich zur Sitzung ca. 16 Besucher und Besucherinnen eingefunden.

1. Antrag SPD: Kreative Wege zur Schaffung von Wohnraum 2019/50

Herr Dr. Lehmler begründet den Antrag. Er sieht darin einen Prüfauftrag an die Verwaltung. Herr Jantzer begründet die Ergänzungsanträge. Bürgermeister Heil stellt bei dieser Gelegenheit Herrn Marco Ulrich, neuer Mitarbeiter im FB Bauen, vor. Er gibt kurze Bewertungen hinsichtlich Zeitbedarf zu den einzelnen Prüfaufträgen ab, zusammenfassend sieht er hier einen umfangreichen Antrag für Monate tlw. Jahre. Er bittet Herrn Jantzer um Konkretisierung, was mit „aktueller Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes in Oestrich-Winkel“ (Ergänzungsantrag II) gemeint ist. Gemeint sind qualifizierte Daten aus der Branche, differenziert nach Preissegmenten (Angebot / Nachfrage). Auf Nachfrage von Herrn Jantzer, ob er die Dringlichkeit teilt, antwortet Bürgermeister Heil, dass der Antrag Sinn macht. Er sieht Innen- und Außenentwicklung, auch sei das Thema Aufstockung mit Herrn Joest von der KWB besprochen worden. Die im Antrag angesprochenen Flächen sind alles Privatflächen, in einem Falle war er bereits immer mal in Kontakt, es gab aber bisher keine Verkaufsbereitschaft. Er merkt auch an, dass das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz auch in diesem Sinne wirken kann. Erster Stadtrat Fladung, dass die Flächen des ehemaligen Autohauses Weber bereits verkauft sind und somit erledigt. Interessant sind auch die freiwerdenden Immobilien durch Einkauf in das das Jökel-Gelände in Winkel. Herr Dr. Lehmler betont, dass es auch um die Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum geht, Vorschläge dazu wurden in der Vergangenheit immer abgelehnt. Das sollte bei einer Bauleitplanung in Hallgarten berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Erfassung des Wohnungsmarktes hält er eine Mietspiegelerhebung für sehr aufwändig. Bürgermeister Heil widerspricht ihm hinsichtlich der Ablehnung der Vorschläge. Das Zwischenerwerbsmodell wurde versucht, hat aber nicht geklappt, weil der Markt es nicht hergibt. Bodenpreise und insbesondere die Baukosten sind zu hoch. Dr. Lehmler stellt klar, dass er die Bemühungen des Bürgermeisters nicht in Abrede stellt. Er kritisiert den fehlenden politischen Willen in der Stadt dazu. Bürgermeister Heil verweist auf die geplante vergünstigte Abgabe von Grundstücken in der Fuchshöhl und fehlende städtische Flächen.

Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung bittet den Magistrat im Sinne kreativer Wege zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in unserer Stadt zu prüfen, ob die grundsätzliche Möglichkeit und der Wunsch bei den Eigentümern besteht, auf bzw. an folgenden Grundstücken oder Gebäuden durch Anbau/Aufstockung/Umbau/Umwidmung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Folgende Maßnahmen sind zu prüfen:

- Anpassung von Bebauungsplänen in ungenutzten Innenbereichen, um kleinere neu bebaubare Flächen zu schaffen.
- Kontaktaufnahme mit den Eigentümern betr. Aufstockung bzw. Umbau von Wohn- und auch gewerblich genutzten Gebäuden, zum Beispiel:
 - Aufstockung der Supermärkte im Stadtteil Oestrich unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte
 - Umbau der ungenutzten Räumlichkeiten über dem REWE-Markt im Stadtteil Winkel
 - Aufstockung des südlichen Grundstücksteils der Firma Monier unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte
- Ankauf ehemaliges Weinhaus Merscheid

- Ausweisung von bislang brachliegenden oder künftig nicht mehr genutzten Bauflächen als Mischgebiet oder allgemeines Wohngebiet, zum Beispiel:
 - früherer Parkplatz des Autohauses Basting
 - Brandruine entlang der Jesuitenstraße nebst Umfeld bis AfC
 - evtl. nach Umzug des Autohauses Weber nach Geisenheim deren Grundstücke am Kapperweg.
- Es wird sichergestellt, dass Oestrich-Winkel das vom Amt für Bodenmanagement entwickelte automatisierte Leerstandskataster nutzt, um vorhandene Informationen über bestehende und potenzielle Leerstände im innerörtlichen Raum ohne großen Aufwand zu erhalten (SV Beschluss 2016/052). Außerdem soll die vom Amt für Bodenmanagement angebotene Unterstützung bei der Eigentümeransprache genutzt werden.
- Der Magistrat legt der Stadtverordnetenversammlung eine aktuelle Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes in Oestrich-Winkel vor. Der Magistrat legt der Stadtverordnetenversammlung einen ersten Entwurf über Aktivitäten der Stadt zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Oestrich-Winkel vor. Dabei werden auch die finanziellen Förderangebote des Bundes berücksichtigt.

Die Ergebnisse sind den Stadtverordneten nach Abschluss der Prüfung vorzulegen.

Abstimmung

Einstimmig ohne Enthaltung dem Antrag selbst nebst beider Ergänzungsanträge von Bündnis 90 / zugestimmt.

2. Kindertagesstättenneubau

Die TOP's 2.1 bis 2.4 werden gemeinsam beraten. Herr Dr. Lehmler verteilt einen Antrag der SPD-Fraktion. Die zahlreichen vorgelegten Vorschläge wurden von der Verwaltung geprüft, erläutert Bürgermeister Heil. Vier Vorschläge (zwei in Winkel, je einer in Oestrich und Winkel/Mittelheim), die zügig umsetzbar wären, sind in der engeren Wahl. Der Ausschuss sollte sie sich in einem nicht-öffentlichen Sitzungsteil anschauen, dann weiter entscheiden und Alternativen suchen und Ortstermine machen und im UPB weiter beraten. Herr Jantzer fragt nach, ob noch Krippenplätze in der Kita St. Elisabeth in Oestrich eingerichtet werden könnten. Zu der Präsentation möchte er wissen, ob die angegebene Betreuungsquote von 60% korrekt ist, weil sie im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 30% sehr hoch erscheint. Es weist noch auf einen Fehler auf S. 4 hin, bei dem es richtig „ab Vollendung des 1. Lebensjahrs“ heißen muss. Ferner erscheint ihm der angegebene Mehrbedarf für 64 Kinder als zu gering. Bürgermeister Heil bestätigt die hohe Betreuungsquote in Oestrich-Winkel. Zum Mehrbedarf erklärt er, dass das der aktuelle Stand ist, der sich noch erhöhen kann. Da keine Priorisierung für einen bestimmten Ortsteil erkennbar sei, schlägt Herr Jantzer vor, dass die neue Kita in Oestrich angesiedelt werden sollte, weil dort nur eine vorhanden ist. Auch die Möglichkeit einer Anmietung wurde betrachtet, berichtet Bürgermeister Heil auf Nachfrage, aber es konnte nichts Geeignetes gefunden werden. Der Bedarf für einen Waldkindergarten kann bei den Eltern abgefragt werden, er bringt aber keine Entlastung im Krippenbereich. Vor vier Jahren bestand kaum Interesse daran, so Bürgermeister Heil zu dieser Idee. Herr Dr. Lehmler unterbereitet mehrere Vorschläge zu Entlastung der bestehenden Kitas, wie Waldkindergarten, einer zusätzlichen Gruppe in Hallgarten, damit Kinder auch nicht in andere Ortsteile verschickt werden müssten. Dann wären schon zwei Gruppen der benötigten vier umgesetzt. In der Kita Maria Himmelfahrt wäre eine weitere Gruppe höchstens als Übergangslösung denkbar (Umbau, Anmietung). Herr Bickelmaier spricht sich auch für den Vorschlag aus eine neue Kita in Oestrich zu bauen, weil dort nur eine existiert. Das befürwortet auch Herr Dr. Lehmler. Die Nachfrage, ob bei der Schule in Hallgarten noch was machbar wäre, verneint Bürgermeister Heil. Herr Dr. Lehmler verliest und begründet nun den Antrag (Tischvorlage). Seine Fraktion wollte alle Standorte durch Punkt 2 geprüft wissen. Punkt 1 wird mit der integrativen und gemeinstiftenden Funktion der Bolzplätze und der Nähe zur Kita Purzelbaum begründet. Zudem soll nicht gegen die Anwohner geplant werden, wie bei der Alten Schule in Winkel und der Fuchshöhle, wo deren Einwendungen abgelehnt wurden. Außerdem soll vor der Bürgermeisterwahl ein klares Signal gesendet werden (Applaus Publikum). Vorsitzender Schönleber unterbricht die Sitzung um 19.40 Uhr für 10 min zur Beratung der Fraktionen CDU, FDP und Grünen, die sich zurückziehen. Ab 19.50 Uhr wird die Sitzung fortgeführt. Vorsitzender Schönleber

berichtet über die Beratungsergebnisse. Bei Punkt 1 soll eine getrennte Abstimmung erfolgen, weil der Vorschlag zum Bolz- und Spielplatz mitgetragen werden kann, beim Bolzplatz im Gottestal muss der Vorschlag noch geprüft werden. Zu Punkt 2 führt Bürgermeister Heil aus, dass die Liste mit den konkreten Grundstücken nicht in öffentlicher Sitzung behandelt werden soll. Beim Versenden an die Stadtverordneten wäre es letztlich öffentlich. Er schlägt vor, die konkreten Vorschläge zunächst nicht-öffentlich zu beraten. Herr Dr. Lehmler stimmt einer getrennten Abstimmung unter Punkt 1 zu, ebenso einer nicht öffentlichen Vorlage der geprüften Standortvorschläge. Bürgermeister Heil schlägt vor, die Standorte der Einladung zur einer nicht öffentlichen Sitzung des UPB's beizufügen. Herr Sinß erläutert, was vorgelegt werden soll und zwar eine Liste der geprüften Grundstücke mit der Begründung, warum sie durchs Raster gefallen sind. Diese Liste könnte auch zunächst erst mal dem Magistrat vorgelegt werden. Bürgermeister Heil sagt eine Liste mit den Kriterien ohne Grundstücke und Namen zu. Punkt 2 wird für die Abstimmung entsprechend neu formuliert.

Antrag SPD-Fraktion betr. Kindertagesstättenneubau

1. Der Spiel- und Bolzplatz Rieslingstraße 17 und der Spiel- und Bolzplatz Gottestal sollen in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Die ggf. notwendige neue Kindertagesstätte soll an einem anderen Ort errichtet werden.
2. Seitens der Verwaltung wird eine Liste der geprüften Standorte erstellt, die die Entscheidungskriterien darlegt und der Einladung zur einer nicht öffentlichen Sitzung des UPB's beigelegt.

Beschluss:

Zu 1. Rieslingstraße Einstimmig ohne Enthaltung dafür, Gottestal bei 5 Enthaltungen und 2 Stimmen dafür einstimmig dafür.

Zu 2. Einstimmig bei einer Enthaltung für den neu formulierten Beschlussantrag.

Der Vorsitzende erlaubt nun auch Fragen aus dem Publikum. Eine Dame fragt nach, ob der Spielplatz nun erhalten bleibt. Die abschließende Beschlussfassung erfolgt in der Stadtverordnetenversammlung erklärt Vorsitzender Schönleber, auch muss noch in den Fraktionen darüber beraten werden.

Aufgrund der Beschlussfassung zur Tischvorlage werden die TOPs 2.1 bis 2.4 nicht weiter beraten, es erfolgt auch keine Beschlussfassung.

3. Bauangelegenheiten (soweit vorhanden)

Es besteht kein Beratungsbedarf

4. Verschiedenes

Es wird nach dem roten Haus Ecke Kirchstraße / Greiffenclaustraße mit Blick auf die Baumaschinen usw. nachgefragt. Bürgermeister Heil erläutert, dass es hier Abweichungen zwischen Baugenehmigung und Bauausführung gibt. Hier läuft bereits ein Verfahren bei der Bauaufsicht.

Oestrich-Winkel, 08.05.2019

Stellv. Ausschussvorsitzender
Josef Schönleber

Schriftführerin
Ruth Schreiner