

# NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

am Mittwoch, den 13.12.2017 in der Bücherei des Bürgerhauses Wehrheim

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr Sitzungsende: 22.05 Uhr

## Es waren anwesend:

Kunz, Dr. Torsten, GV, Vorsitzender  
Bachmann, Wolfgang, GV  
Reinmüller, Ewald, GV  
Keller, Manuel, GV  
Ohl, Gabriele-Eva, GV  
Winkelhaus, Dr. Sybille, GV  
Etzel, Werner, GV, bis einschl. Pkt. 6c

## Ferner waren anwesend:

Matyschik, Oliver, GV  
Sommer, Gregor, Bürgermeister  
Kühne, Daniel, Beigeordneter  
Dechert, Frank, Bauamtsleiter  
Lauth, Otmar, Schriftführer

## Als Gäste waren anwesend:

1 Zuhörer (Presse)

Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses waren durch Einladung vom 30.11.2017 unter Mitteilung der Tagesordnung auf den 13.12.2017 einberufen.

Tag, Ort und Zeit waren öffentlich bekannt gegeben.

Nach der Zahl der erschienenen Mitglieder war der Bau- und Verkehrsausschuss beschlussfähig.

## Tagesordnung:

### **1 Beschlußfassung über evtl. Einsprüche gegen die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses am 01.11.2017**

Die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses am 01.11.2017 wird einstimmig gebilligt.

### **2 Mitteilungen**

Bürgermeister Sommer trägt den aktuellen Baustellenbericht vor, der auch in der kommenden Sitzung der Gemeindevertretung im Rahmen der Mitteilungen ausgehändigt wird.

Weiterhin teilt er mit, dass

- das neue Regenüberlaufbecken im OT Obernhain inzwischen in Betrieb gegangen ist, wobei bei geeigneter Witterung die Aussenanlagen und die beim Bau genutzten Wege noch herzurichten sind;

- gem. zwischenzeitlicher Antwort des Hess. Verkehrsministeriums, die angebrachten blau-weißen Baken im Bereich der Fußgängerüberwege verbleiben, aber keine neuen mehr angebracht werden können, da sie rechtlich nicht abgesichert sind;

- inzwischen beim Hess. Umweltministerium eine Arbeitsgruppe berät, wie die „Holzvermarktung in Hessen“ weitergeführt werden soll.

Auf Nachfrage teilt er noch mit, dass im Januar ein Gespräch mit einem Grundstückseigentümer bezüglich einem Standort für ein Altenpflegeheim geplant ist, bezüglich Neubau des REWE-Marktes keine neuen Erkenntnisse vorliegen und gem. zwischenzeitlichen Gespräch Anfang 2018 eine Planvorlage von der Gemeinnützigen Wohnungsbau für ein neues Wohngebäude auf dem gemeindlichen Grundstück Pfaffenwiesbacher Straße 31 zu erwarten ist, wobei hierüber dann auch im Ausschuss beraten wird.

### **3 Beratung und Abgabe einer Empfehlung über die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan für das Jahr 2018 einschließlich Investitionsprogramm und mittelfristige Finanzplanung 2018 bis 2021 sowie Stellenplan 2018**

Zunächst erläutert Bürgermeister Sommer noch Veränderungen im Entwurf des Haushaltsplanes bzw. Investitionsprogrammes gem. der Beratung im Haupt- und Finanzausschuss. Diese sind:

- 2018 Fußweg Anne-Frank-Straße bis MGH 40.000 Euro
- 2018 Stellplätze am Friedhof Pfaffenwiesbach 15.000 Euro
- 2018 Ern. Bühnen- und Lichttechnik Bürgerhaus Whm 50.000 Euro
- 2019 Erweiterung Schützenhaus am Oberloh 80.000 Euro
- 2019 Neuausbau Lindenstraße 60.000 Euro
- 2018 (15.000 Euro), 2019 (35.000 Euro) Sanierung Stadtmauer
- Verschiebung Kanal-, Wasser- und Straßenerneuerung Köpperner Straße auf 2020 wegen Planungen bezüglich Taunusbahn.

Im Ausschuss wird einvernehmlich vorgeschlagen, die Planungskosten um 30.000 Euro auf dann 164.000 Euro zu erhöhen, um hierfür eine innerörtliche Verkehrsplanung zu beauftragen.

Nach kurzen Detailrückfragen stimmt der Bau- und Verkehrsausschuss einstimmig den den Ausschuss betreffenden Ansätzen des Haushaltsplanes, bzw. des Investitionsprogrammes zu und empfiehlt der Gemeindevertretung die Annahme.

### **4 Beratung und Abgabe einer Empfehlung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 (1) Baugesetzbuch "Mühlberg I", OT Wehrheim**

Bürgermeister Sommer erläutert ausführlich die bereits vollzogene und geplante bauliche Entwicklung von Wehrheim und hier die gem. Beschlusvorlage vorgesehene Ausweisung eines neuen Baugebietes „Mühlberg I“ in mehreren Abschnitten.

Mitglieder des BVA regten an, die beplante Baufläche für das neue Baugebiet, auch aufgrund der Diskussionen und teilweisen Kritik in der Bevölkerung und von Seiten der Landwirtschaft, zu verkleinern und auch mehr auf eine innerörtliche Verdichtung hinzuwirken.

Hierzu wird im Ausschuss angeregt grundsätzlich über Fördermittel für Schaffung von Wohnraum im Innenbereich nachzudenken und evtl. Mittel (10.000 Euro) im Haushalt vorzusehen, um ein Planungsbüro zur Untersuchung/Ideenentwicklung in diesem Bereich zu beauftragen.

Bei der Diskussion über Detailfragen zum vorgesehenen neuen Baugebiet wird im Ausschuss angeregt, zu prüfen, welche rechtlichen Möglichkeiten vorhanden sind, um auszuschließen, dass

die Baugrundstücke über Jahre nicht bebaut werden und nur als Kapitalanlage gesehen werden. Ferner sollten 30% von der verwertbaren Gesamtfläche für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Weiterhin sollte vorab überprüft werden, dass später keine immissionsrechtlichen Probleme bezüglich des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes auftreten können.

Diese Punkte sollen im Rahmen der Beratungen über den Entwurf eines Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Nach weiterer Diskussion, u.a. über die Folgen für Infrastruktur und finanziellen Auswirkungen, empfiehlt der Bau- und Verkehrsausschuss der Gemeindevertretung bei 5 Ja- Stimmen, einer Stimmenthaltung und einer Gegenstimme die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Mühlberg I“ gem. der vorliegenden Beschlussvorlage zu billigen, wobei aber festgelegt werden sollte, dass 30% der verwertbaren Gesamtfläche für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung gestellt werden soll.

## **5 Verschiedenes**

a) Den Mitgliedern des Bau- und Verkehrsausschuss soll die Prioritätenliste zum anstehenden Ausbau der Bushaltestellen übermittelt werden.

b) Auf Nachfrage von GV Dr. Winkelhaus erläutert Bürgermeister Sommer, dass die Ausgleichsmaßnahme für das neue Gewerbegebiet „Wehrheim Süd“ ausgeführt wird, wenn dort die privaten Baustellen abgeschlossen sind und die noch ausstehende Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme für das Gebiet „Am Joseph“ nochmals geprüft wird.

c) GV Dr. Winkelhaus regt an, dass der Naturparkplatz an der „Schlink“ nach den Fällarbeiten wieder etwas hergerichtet werden sollte.

## **6 Evtl. vorliegende Bauvoranfragen bzw. Bauanträge\*)**

a) Bürgermeister Sommer teilt mit, dass der Gemeindevorstand nach der gemeinsamen Ortsbesichtigung mit dem Bau- und Verkehrsausschuss des Bereiches Bahnhofstraße 11 – 15 am 02.12. beschlossen hat,

- der Nutzungsänderung eines Blumenladens in ein Cafe,
  - der Nutzungsänderung des Dart- und Billardzimmers in Gastraum und dem Anbau einer Außentheke (einschl. einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes) sowie
  - der Nutzungsänderung der Freiflächen in Biergarten und Änderung der Stellplätze (auch einschl. einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes)
- zugestimmt hat.

Für alle Zustimmungen wurde festgelegt, dass die hierfür vorgesehenen Stellplätze markiert und beschildert werden, wobei diese auch vor Ort nutzbar sein müssen und nicht durch z.B. Mülltonnen/Containern bestellt sein dürfen.

Ferner soll mit den erteilten Befreiungen (Nutzung der nichtbebaubaren Flächen) eine weitere Bebauung der noch freien möglichen bebaubaren Flächen ausgeschlossen werden.

Abschließend wurde noch festgestellt, dass diese Zustimmungen nur vorbehaltlich der Einhaltung der immissionsrechtlichen Vorschriften, die im Rahmen des Verfahrens von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden, gelten.

Eine Aussage zur Bauvoranfrage zur Sanierung und Umbau eines Bestandsgebäudes in ein Cafe mit Bankett-Küche sowie ein Erweiterungsbau mit Saal, Lounge und Bistro im Gebäude Bahnhofstraße 13 wurde bekanntlich zurückgestellt, da noch ergänzende Unterlagen vorgelegt werden sollen.

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt diese Beschlüsse zur Kenntnis, wobei Dr. Kunz noch anmerkt, dass die derzeitige Nutzung der ausgewiesenen Stellplätze als Verkaufsfläche für Weihnachtsbäume dann natürlich nicht mehr möglich sei.

b) Bürgermeister Sommer erklärt, dass der Gemeindevorstand ebenso nach einer Ortsbesichtigung am 02.12. einer Bauvoranfrage für das Grundstück Obernhainer Weg 1 zur Erneuerung der vorhandenen nicht genehmigten Überdachungen und einer hierzu notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich zugestimmt hat. Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt dies ebenso zur Kenntnis.

c) Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt weiter zur Kenntnis, dass der Gemeindevorstand eine Anfrage zur weiteren Nutzung des alten Hirtenhofes in Wehrheim u.a. für jagdliche Zwecke abschlägig beschieden hat und hier eine landwirtschaftliche Nutzung gem. den vorhandenen Genehmigungen für angebracht hält.

d) Ferner bringt Bürgermeister Sommer zur Kenntnis, dass der Gemeindevorstand nach der gemeinsamen Besichtigung des Naturkornhofes mit dem Bau- und Verkehrsausschuss am 06.12.2017, dem vorliegenden Antrag bzw. dem Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zum Ausbau der Mastschweinehaltung von 1.897 auf 2.594 Tiere durch Neubau eines Stalles, Errichtung eines weiteren Flüssigmistbehälters (1.005 cbm) und Aufstellung von 3 Futtersilos a 15 t, grundsätzlich zugestimmt hat.

Bei der Zustimmung wird vorausgesetzt, dass die immissionsschutzrechtliche Beurteilung durch das Regierungspräsidium Darmstadt und alle anderen erforderlichen Gutachten weiterer Fachbehörden abgearbeitet werden und in ihren Stellungnahmen zu keinem anderen Ergebnis kommen, bzw. die Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der weiter maßgebenden Vorschriften eingehalten werden.

Dr. Kunz,  
Vorsitzender

Lauth,  
Schriftführer