

## **Niederschrift der 21. ordentlichen, öffentlichen Sitzung des Ausschusses Bau, Verkehr und Umwelt am 12. September 2018 im Lesesaal des Schloßes**

**Anwesend waren:**

### **Der Ausschuss:**

MdG Klaus Spieler (stellvertretender Vorsitzender)

MdG Horst Schraub (FWG, neu im Ausschuss für Jürgen Schneider )

MdG Achim Glockengiesser

MdG Johannes Heil

MdG Dr. Matthias Heil (Vertretung für Holger Reuss)

Für den entschuldigten Ausschussvorsitzenden Holger Reuß übernahm Klaus Spieler den Ausschussvorsitz

### **Gemeindevorstand:**

1. Beigeordnete Kristina Paulenz

### **Geladene Gäste:**

zu TOP 3: Erstellung eines Gesamtkonzeptes für Neubaugebiet "Schießhütte 2" und Verfahrensbeginn für 2. BA und zu TOP 4 : Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 14a "Schießhütte 2" 1. BA

Frau Buch und Herr Heßler (Planungsbüro Fischer Büro und Planungsbüro Heßler)

Herr Geißler, Frau Ohlwein und Frau Müller (GEG Ober-Mörlen)

### **Schriftführer:**

Jürgen Schneider (für den erkrankten Raimund Frank)

Vorab erfolgte die Wahl eines Schriftführers für den erkrankten Raimund Frank.

Einstimmig gewählt wurde Jürgen Schneider

### **TOP 1: Begrüßung und Eröffnung**

Der Ausschussvorsitzende Klaus Spieler begrüßte alle anwesenden Ausschussmitglieder, die 1. Beigeordnete, sowie alle geladenen Sachverständigen und sonstige Gäste.

### **TOP2: Niederschrift der 20. Sitzung vom 6. Juni 2018**

Die Niederschrift wurde mit drei Stimmen bei zwei Enthaltungen in der vorliegenden Form angenommen.

### **TOP3: Erstellung eines Gesamtkonzeptes für Neubaugebiet "Schießhütte 2" und Verfahrensbeginn für 2. BA**

Frau Buch stellte zunächst den überarbeiteten **Masterplan für das Baugebiet Schießhütte II** vor.

Das Baugebiet wird in drei Bauabschnitte aufgeteilt. Gegenüber den bisherigen Planungen zu BA 1 sollen südlich des Alten- und Pflegeheimes bis zu fünf Geschossbauten errichtet werden. Diese Bauten sollen aus Lärmemissionsgründen die gleiche Geschosshöhe (drei Geschosse) haben wie das Alten- und Pflegeheim. In diese Geschossbauten können auch Personen einziehen, die Leistungen des Alten- und Pflegeheimes nutzen wollen. Weiterhin sind 40 Wohneinheiten pro Hektar festgelegt.

Das Alten- und Pflegeheim, sowie die Bauherren der neuen Geschossbauten, müssen die **erforderliche Anzahl der Stellplätze** lt. Stellplatzsatzung nachweisen. Evtl. durch eine Tiefgarage. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist zu beachten.

**Im BA 3** sind sogenannte Stadtvillen an der Siemensstraße vorgesehen. Gegenüber dem REWE-Grundstück ist ein sogen. Mischgebiet geplant. Nördlich davon sind Einfamilienhäuser (EFH) vorgesehen. Im gesamten Baugebiet sollen zwei Spielplätze angelegt werden. Der vorgelegte Masterplan weist **noch keine Fläche für einen**

**Kindergarten aus.** Bei sich abzeichnenden Bedarf kann lt. GEG aber ein entsprechendes Gelände (auch im Mischgebiet) zur Verfügung gestellt werden. Dies setzt entsprechende Bedarfserhebungen voraus und wäre somit erst im 3. BA zu realisieren.

Bezüglich der vorgesehenen Straßen sind unterschiedlichen Straßenbreiten vorgesehen. Dies ist als verkehrsberuhigende Maßnahme zu werten.

Die verlängerte Dr. Werner Stoll-Straße soll eine Breite von ca. 10 m haben. Hierin sind auch Fahrradweg und Bürgersteig geplant. Die sonstigen Straßenbreiten liegen zwischen 6,50m bis 8,50m.

Besprochen wurde auch der **vorläufige Entwässerungsplan**. Für die BA 1a und BA 1b kann noch das bestehende Abwassersystem genutzt werden. Für BA1a ist eine Einleitung in die Kanalisation der Usinger Straße und für BA1b in die Dr. Werner Stoll Str. (hierfür ist ein temporäres kleines Rückhaltebecken notwendig) möglich. Für den **BA 2/3** ist ein komplett neues Abwassersystem notwendig. Die Planungen sehen ein neues getrenntes Rohrleitungssystem von Schmutz- und Regenwasser vor. Den Planungen nach ist zunächst eine Verlegung Richtung Westen bis zur Haselhecker Str., dann eine Richtungsänderung zur Usinger Straße vorgesehen. Dann erfolgt die Verlegung in Richtung Westen entlang der Usinger Straße. Kurz nach dem Ortsausgang erfolgt eine Abzweigung in Richtung Usa. Vor Eintritt in die Usa erfolgt eine Einleitung in ein Regenwasserrückhaltebecken. Eine entsprechende Netzüberrechnung hierfür wird bereits durchgeführt.

Südlich der Siemensstraße (eigentlich als Baustraße mal vorgesehen) wäre noch eine 10m breite Fläche als Bauland zu gewinnen. Entsprechende Planungen müssen noch zwischen GEG und dem Planungsbüro Fischer erfolgen.

Hinsichtlich der **Energieversorgung des Baugebietes** gibt es noch separaten Besprechungstermin zwischen der Gemeinde, der GEG und den interessierten Anbietern.

Als zeitlichen Rahmen für den Aufstellungsbeschluss des BA 2 ist das 1.Quartal 2019 vorgesehen.

#### **TOP 4: Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 14a "Schießhütte 2" 1.BA**

Der modifizierte Entwurf des Bebauungsplanes wurde vorgelegt und besprochen. Aus der **Anlage zu dem Bebauungsplan** sind die Art der baulichen Nutzung, die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und die wasserwirtschaftlichen Festsetzungen ersichtlich. In der **Gestaltungsfibel für neue Bauten in der Gemeinde Ober-Mörlen** sind Anregungen u.a. hinsichtlich Haus- und Gartengestaltung aufgeführt. Neu vorgesehen ist unterhalb des Geländes der Feuerwehr an der Dr. Werner Stoll-Straße ist eine Fläche für ein Blockheizkraftwerk und andere technische Einrichtungen.

Der **zeitliche Rahmen für die BA 1A und BA 1B** soll lt. GEG wie folgt aussehen:

Voraussichtlicher Satzungsbeschluss : 1.Quartal 2019

Voraussichtlicher Vermarktungsstart: 1.Quartal 2019

Erschließungsmaßnahmen: 6 Monate

Möglicher Hausbaubeginn: 3. Quartal 2019

#### **Der Beschlussvorschlag des Ausschusses Bau, Verkehr und Umwelt lautet wie folgt:**

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14a "Schießhütte 2", 1. Bauabschnitt, Ober-Mörlen, Planungsstand 30.8.2018, wird zugestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß 3 Abs.2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind einzuleiten.

Der Beschlussvorschlag wurde einstimmig gefasst.

#### **TOP 5: Erschließung des Neubaugebietes "An der Heimbach"**

CDU begründet nochmals ihren Antrag.

Nach eingehender Diskussion beantragt die CDU das Ruhen ihres Antrages im Ausschuss Bau, Verkehr und Umwelt, d.h. der Antrag bleibt im Ausschuss liegen.

Somit gibt es hierzu seitens des Ausschusses **keine Beschlußempfehlung an die Gemeindevertretung.**

#### **TOP 6: Sonstiges**

MdG Johannes Heil fragt nach, ob mit der Deutschen Glasfaser GmbH entsprechende Breitband-/Glasfaserverträge bereits abgeschlossen wurden. Die 1.Beigeordnete sagt eine entsprechende Prüfung zu.

MdG Jürgen Schneider fragt nach, wann mit der offiziellen Eröffnung der neu gebauten Erzbornbrücke zu rechnen ist. Lt. 1. Beigeordneter ist der 24.9.2018 als Eröffnungstermin vorgesehen. Hierzu ist aber noch eine Abstimmung mit dem Bauunternehmen erforderlich.

MdG Johannes Heil fragt nach der aktuellen Parkplatzsituation am Kirchenplatz. Entsprechende Kontrollen seitens des Ordnungsamtes finden statt.

MdG Horst Schraub fragt nach der rechtlichen Zulässigkeit der Nutzung des ehemaligen "Bürgin-Geländes" an der Frankfurter Straße Richtung Ortsausgang. Lt. 1 Beigeordneter hat das betreffende Unternehmen seinerzeit alle behördlichen Anforderungen erfüllt.

Sitzungsende: 22 Uhr

Klaus Spieler  
(stellvertr. Ausschussvorsitzender)

Jürgen Schneider  
(Schriftführer)