



Niederschrift Sitzung des Ortsbeirates Allmendfeld

Sitzungstermin:	Montag, 19.05.2014
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	19:58 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal des Alten Rathauses Allmendfeld

- 1 Bericht des Magistrats**
 - 1.1 Abrechnung Anrufsammeltaxi (AST)**
 - 1.2 Rhein Petroleum**
 - 1.3 Veralgung der Fassade an der Turnhalle Bürgerhaus Allmendfeld**
 - 1.4 Abschieben der Straßenränder**
 - 1.5 Betonweg im Bereich Neuhof Richtung Hartenauer Hof**
- 2 Nutzungskonzept für den Friedhof Allmendfeld
hier: Vorstellung des überarbeiteten Nutzungskonzeptes durch Frau Ludwig vom Büro Contura**
- 3 Sachstand Verkauf Altes Rathaus**
- 4 Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim;
- 3. Änderung des Flächennutzungsplans
- 4. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung
„Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch“
a) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB) und der berührten Behörden und Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
b) Beschlussfassung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans
und Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung nach §§ 5
Hessische Gemeindeordnung (HGO) und 10
Baugesetzbuch (BauGB)
beschlossen durch Magistrat am 19.03.2014
Vorlage: 0061/S/14**

- 5 Bauleitplanung der Schöffersstadt Gernsheim
Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13A
Baugesetzbuch zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit der
Bezeichnung „Dorfmitte-Allmendfeld“**
• Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung
der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange am
Verfahren, beschlossen durch Magistrat am 16.04.2014
Vorlage: 0100/S/14

1 Bericht des Magistrats

1.1 Abrechnung Anrufsammeltaxi (AST)

Bezug nehmend auf die Anfrage von Frau Weinmann in der letzten Sitzung des Ortsbeirats Allmendfeld, wie viel der zur Verfügung stehenden Mittel für das AST zwischenzeitlich ausgeschöpft wurden, teilt Herr Bürgermeister Burger mit, dass sich die Kosten im Jahr 2012 netto auf € 8.021,00 beliefen; im Jahr 2013 betragen die Kosten für diese Linie netto € 9.835,00. Durch die Ausweitung ab Herbst 2014 werden die Haushaltsmittel von € 15.000,00 vermutlich voll in Anspruch genommen.

1.2 Rhein Petroleum

Herr Bürgermeister Burger teilt mit, dass nach Abschluss von ersten Produktivitätstests die beiden Bohrungen „Stockstadt 2001“ und „Allmend 1“ der Rhein Petroleum in Riedstadt-Crumstadt unter Vorbehalt weiterer Arbeiten vorerst ruhen.

Wie die Rhein Petroleum mitteilt, konnte mit den ersten Produktivitätstests nicht die erwartete Menge Öl an die Oberfläche gebracht werden. Daher wird Rhein Petroleum nun zuerst weitere Auswertungen der gewonnenen Daten und Ergebnisse vornehmen. Weitere Untersuchungen und möglicherweise auch eine zeitlich ausgedehnte Ergiebigkeitsprüfung sind notwendig, um über eine Wiederaufnahme der Ölförderung aus dem Altfeld Stockstadt entscheiden zu können. Dafür könnte gegebenenfalls auch eine weitere Bohrung im Altfeld notwendig sein.

1.3 Veralgung der Fassade an der Turnhalle Bürgerhaus Allmendfeld

Herr Bürgermeister Burger informiert darüber, dass am 13.05.2014 eine Begutachtung der Fassade der Turnhalle mit einem technischen Berater der Firma Caparol und der Bauverwaltung stattgefunden hat. Nach Meinung des Vertreters der Firma Caparol ist die Veralgung des

vorhandenen Silikatputzes auf einen fehlenden Anstrich zurückzuführen. In den letzten Jahren ist durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit zunehmend an Wetterseiten ein Ansatz von Veralgungen an Fassaden und Sichtbetonflächen zu beobachten.

In den Jahren von 1995 bis 2010 haben die Berater der Putz- und Farbenhersteller dazu geraten, eingefärbte Putze, die fungizid und algizid eingestellt waren, aufzutragen und aus Gründen zur Kosteneinsparung auf einen 2-fachen Anstrich zu verzichten.

Das ist nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr ausreichend. Durch eine zu lange Austrocknungsphase des Putzes nach Regenfällen hat eine Algenspore die Möglichkeit, sich an Putz- und Betonflächen festzusetzen.

Zur Beseitigung der Algensporen ist es unumgänglich, die Putzflächen mit einem Dampfstrahlgerät abzdampfen. Anschließend ist es notwendig, einen wässrigen Tiefgrund und einen wasserabweisenden Kunstharzfarbanstrich aufzutragen. Somit wird zukünftig verhindert, dass Putzflächen zu stark durchfeuchtet werden. Hiermit ist der Algenspore der Nährboden entzogen. In diesem Zusammenhang können auch die Löcher von Vögeln und die Putzabplatzungen auf der Nord-West- und Süd-Ostseite des Haupthauses saniert werden. Die genauen Kosten für diese Maßnahme können derzeit noch nicht beziffert werden.

1.4 Abschieben der Straßenränder

Frau Weinmann fragt an, wann die Seitenränder der Ortsstraßen abgeschoben werden, wie dies in der letzten Ortsbeiratssitzung vereinbart wurde.

Herr Bürgermeister Burger teilt hierzu mit, dass derzeit noch kein Termin vereinbart wurde. Wahrscheinlich wird diese Aktion erst im Herbst/Winter 2014 stattfinden. Die genaue Terminabsprache wird dann zwischen der Stadt und den Landwirten erfolgen.

1.5 Betonweg im Bereich Neuhof Richtung Hartenauer Hof

Herr Jung teilt mit, dass er gehört habe, dass geplant ist, den Weg Richtung Hartenauer Hof auszubessern und fragt an, wann diese Arbeiten erledigt werden.

Herr Bürgermeister Burger erläutert hierzu, dass nicht vorgesehen ist, den kompletten Weg neu zu überziehen, es soll nur punktuell ausgebessert werden. Der Termin für diese Maßnahme wird mit der Landwirtschaft abgestimmt; auf jeden Fall werden diese Arbeiten nicht während der Erntezeit durchgeführt werden.

Weiterhin gibt Herr Jung bekannt, dass der Ausweichweg im Bereich des Rödenfeldes, der während der Reparaturmaßnahme der Neuhofbrücke stark beansprucht wurde, in einem schlechten Zustand sei und dieser wieder instandgesetzt werden sollte. Hier müsste Hessen Mobil tätig werden und diese Instandsetzungsmaßnahme auch finanzieren.

Herr Bürgermeister Burger sagt eine Klärung mit Hessen Mobil zu.

2 Nutzungskonzept für den Friedhof Allmendfeld hier: Vorstellung des überarbeiteten Nutzungskonzeptes durch Frau Ludwig vom Büro Contura

Frau Ludwig vom Büro Contura erläutert den derzeitigen Sachstand der Um- bzw. Neugestaltungen im Bereich des Friedhofs Allmendfeld anhand eines Plans. Im Wesentlichen ist mitzuteilen, dass die neu angelegten Wege und die Urnengräber in geschwungener Form angelegt werden, wie dies in der letzten Sitzung auch vereinbart wurde, damit der natürliche Charakter des Friedhofs noch deutlicher hervorgehoben wird. Dies war eine Anregung von Herrn Pfarrer Lechelt, der ebenso vorgeschlagen hat, die Kirschlorbeer-Sträucher im Bereich der Kapelle stark zurück zu schneiden, um den Blick auf den Wald bzw. die natürliche Umgebung freizugeben.

Weiterhin werden vermehrt sogenannte „Ruheoasen“ oder Bereiche „Um mit anderen Friedhofsbesuchern ins Gespräch zu kommen“ durch das Aufstellen von Bänken und entsprechender Bepflanzung in diesen Bereichen geschaffen. Weitergehende Maßnahmen sind vorerst nicht geplant. Bei Ersatzpflanzungen von Bäumen werden künftig tief wurzelnde Baumarten berücksichtigt und die vorhandenen Kiefern (Flachwurzler) ersetzt.

Die Damen und Herren des Ortsbeirats sind mit der von Frau Ludwig vorgestellten Gestaltung einvernehmlich einverstanden.

3 Sachstand Verkauf Altes Rathaus

Herr Bürgermeister Burger erläutert, dass der Ortsbeirat Allmendfeld in seiner Sitzung im November 2013 beschlossen hat, als zusätzliche Alternative zur Rathaussanierung eine Vermarktung des Objektes zu prüfen.

Herr Bürgermeister Burger weist noch einmal darauf hin, dass bei einer eventuellen Sanierung des Alten Rathauses die ermittelten Sanierungskosten bei rd. € 1.6000.000,00 (netto) liegen. Die förderfähigen Kosten im Rahmen der Dorferneuerung liegen bei € 300.000,00; hiervon würde die Schöfferstadt Gernsheim 60 % als Zuschuss erhalten.

Es wird einvernehmlich die Meinung vertreten abzuwarten, ob bis zum Bewerbungsende 30.06.2014 Kaufangebote eingehen. Erst danach ist über die weitere Vorgehensweise zu beraten und zu beschließen.

4

Bauleitplanung der Schöffersstadt Gernsheim;

- 3. Änderung des Flächennutzungsplans

- 4. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch“

a) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2

Baugesetzbuch (BauGB) und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

b) Beschlussfassung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans und Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung nach §§ 5

Hessische Gemeindeordnung (HGO) und 10

Baugesetzbuch (BauGB)

beschlossen durch Magistrat am 19.03.2014

Vorlage: 0061/S/14

BESCHLUSS:

Der Ortsbeirat Allmendfeld empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

Beschlussfassungen zu a)

Entwurfsauslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt davon Kenntnis, dass während der öffentlichen Entwurfsauslegung zur vorgesehenen 3. Änderung des Flächennutzungsplans und des Entwurfs zur 4. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch“ mit der gemeinsamen Begründung und Anlagen in der Zeit vom 2. Dezember 2013 bis einschließlich 10. Januar 2014 keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht wurden.

Beschlussfassungen zu den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt davon Kenntnis, dass sich die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während ihrer Beteiligung zwar zum Entwurf äußerten, Anregungen oder Bedenken jedoch nicht vortrugen: Hessen Mobil, HSE-Technik, Industrie- und Handelskammer, Landesarchäologe, Gemeinde Alsbach-Hähnlein sowie NABU Ried. Der Regierungspräsident nahm in seiner Stellungnahme Bezug auf seine während der ersten Beteiligung geäußerten Anregungen, die im Entwurf bereits Berücksichtigung finden konnten. Ebenso nahm Hessenwasser Bezug auf seine erste Stellungnahme, die gegebenen Hinweise werden beachtet und die Informationen dem Bauherrn für die Umsetzung der Planung zur Verfügung gestellt.

Stellungnahme Kreisausschuss Groß-Gerau vom 07.01.2014

„Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Immissionsschutz und Gefahrenabwehr zu Grunde.

Es bestehen seitens des **Fachdiensts Regionalentwicklung** aus Sicht des Radverkehrs zu der vorlegten Planung die folgenden Anmerkungen: Im Bereich der geplanten Zufahrten zur Golfsportanlage von der B426 aus, verläuft ein kombinierter Rad-/Gehweg im Zuge einer Kreisradroute für den Alltagsradverkehr. An diesen Stellen hat der Rad- und Fußgängerverkehr Vorrang gegenüber ein- und ausfahrenden Fahrzeugen. Um diesen Vorrang zu verdeutlichen, können beispielsweise Furten sowie Radfahrer- und Fußgängerpiktogramme im Bereich der Zufahrten markiert werden. Von Seiten der **Bauaufsicht** bestehen keine Bedenken zur Änderung des FNP. Hinsichtlich des Bebauungsplans bitten wir um nochmalige Prüfung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Zu den Dächern ist eine Dachneigung vorgeschrieben, gleichzeitig wird aber gefordert, das Hotel flach abzudecken und dieses dann zu begrünen. Die Festsetzung sollte eindeutig gefasst werden: Z.B. „...es sind geneigte Dächer von... bis ... zulässig oder alternativ extensiv begrünte Flachdächer oder bestimmte begrünte Flachdachbereiche“.

Des Weiteren sollte die Festsetzung Holzständerbauweise hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den wahrscheinlich zu beachtenden Beherbergungsrichtlinien sowie den Bauteilanforderungen der HBO geprüft werden, sofern diese Festlegung zur inneren Gestaltung planungsrechtlich oder gestalterisch überhaupt relevant sein kann. Gleiches gilt für die Sichtschutzlamellen. Sofern diese Aussagen gestalterisch wichtig sind, sollten diese dann aber auch möglichst konkret hinsichtlich Form und Farben festgelegt werden.

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** bestehen gegen den vorliegenden Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan keine Bedenken. Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.

Die Fachdienste Untere Wasserbehörde und die Untere Naturschutzbehörde haben keine Anmerkungen.

Der **Fachdienst Gefahrenabwehr** weist darauf hin, dass die nachfolgend aufgeführten brandschutztechnischen Forderungen zu erfüllen sind bzw. vorgeschlagen werden:

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen. Für die vorhandene Bebauung (Hof Gräbenbruch) ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen. Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten. Unterflurhydranten

sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen. Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht. Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Kann die erforderlichen Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen- Behälter) herzustellen. Liegt bei den bestehenden Gebäuden, die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind. Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Das **Amt für den ländlichen Raum Darmstadt-Dieburg**, welche die Belange der Landwirtschaft und Feldflur vertritt, hat keine Anmerkungen.“

Zur Regionalentwicklung

Beschluss:

Der Einmündungsbereich der Zufahrtstraße zu Clubhaus und Hotel in die B 426 liegt nicht im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans. Die Anregung, Hinweise oder Markierungen auf den Rad- und Fußweg entlang der B 426 im Bereich der Einmündung anzubringen, wird an den Bauherrn weitergegeben.

Zur Bauaufsicht

Beschluss:

Die Anregungen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden befolgt:

Der Punkt „Gestaltung der Gebäude“ entfällt komplett.

Der Punkt „Dächer und Dachdeckungen“ wird wie folgt formuliert:

„Für die Gebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig oder alternativ extensiv begrünte Flachdächer oder bestimmte begrünte Flachdachbereiche.

Die geneigten Dächer sind mit naturfarbenen oder engobierten Dachsteinen (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun) oder mit Faserzement-Wellplatten (Farbe grau) zu decken. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.“

Zur Gefahrenabwehr

Beschluss:

Das vorliegende Brandschutzkonzept wird gemäß den gegebenen Ausführungen überprüft und im Rahmen des Bauantrags erneut vorgelegt.

Die gegebenen Hinweise werden beachtet.

Beschlussfassungen zu b)

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans zur beabsichtigten Bebauungsplanänderung in seiner vorliegenden Fassung mit integriertem Landschaftsplan und Begründung als vorbereitenden Bauleitplan.

Nachdem der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Golfsportanlage am Hof Gräbenbruch“ öffentlich ausgelegen hat und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde und die vorliegenden Stellungnahmen von der Stadtverordnetenversammlung durch Beratung und Beschlussfassung abgewogen wurden, beschließt die Stadtverordnetenversammlung die 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 5 Hessische Gemeindeordnung und § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch einschließlich der Aufnahme bauordnungsrechtlicher Festsetzungen nach Landesrecht (Hessische Bauordnung) als Satzung. Die Begründung und der Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans werden in der vorliegenden Fassung angenommen.

Beschlussfassung zu a):

ABSTIMMUNGSERGEBNIS: Zustimmung

Ja-Stimmen : 7 (6 CDU, 1 SPD)
Nein-Stimmen : --
Enthaltung : 2 (Bündnis 90/Die Grünen)

Beschlussfassung zu b)

ABSTIMMUNGSERGEBNIS: Zustimmung

Ja-Stimmen : 7 (6 CDU, 1 SPD)
Nein-Stimmen : --
Enthaltung : 2 (Bündnis 90/Die Grünen)

5

Bauleitplanung der Schöffersstadt Gernsheim

Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13A Baugesetzbuch zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Dorfmitte-Allmendfeld“

• Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren, beschlossen durch Magistrat am 16.04.2014
Vorlage: 0100/S/14

BESCHLUSS:

Der Ortsbeirat Allmendfeld empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung,

folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem vorliegenden Entwurf zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Dorfmitte Allmendfeld“ als Grundlage für die Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zu. Die erstellten Entwurfsunterlagen sind auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Dem Magistrat werden die formellen Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch übertragen.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS: Zustimmung

Ja-Stimmen : 7 (6 CDU, 1 SPD)
Nein-Stimmen : 2 (Bd.90/Die Grünen)
Enthaltung : --

Gelesen, genehmigt und unterschrieben

Ortsvorsteher

Schriftführerin