

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Ortsbeirates im
Stadtteil Niederwald am 23.03.2022

1. Anwesend als stimmberechtigt:

Die Ortsbeiratsmitglieder

1. Hans-Joachim Degen
2. Andreas Pitz
3. Gerhard Wiegand
4. Sven Schaub
5. Cornelia Weber
6. Bernd Schüßler
7. Holger Kuhn

2. Anwesend als nicht stimmberechtigt:

3. Nicht anwesend / Entschuldigt:

Die Mitglieder des Ortsbeirates waren durch Einladung des Ortsvorstehers vom 12.03.2022 für die Ortsbeiratssitzung, am 23.03.2022, um 19:00 Uhr in das Dorfgemeinschaftshaus Niederwald, Lochweg 1 (Bekanntmachung Kirchhainer Anzeiger am 11.02.2022) eingeladen. Ort und Tagesordnung sind in ortsüblicher Weise bekannt gemacht worden.

Teil A

TOP 1

Eröffnung der Sitzung und Begrüßung durch den Ortsvorsteher Hans-Joachim Degen.

Ortsvorsteher Hans-Joachim Degen begrüßte die Niederwälder Bürgerinnen und Bürger und eröffnete um 19:00 Uhr die Ortsbeiratssitzung. Besonders begrüßt er Herr Schlamp, den Geschäftsführer der Firma I.W.E.S, die das Bauvorhaben In der Gasse betreut.

TOP 2

Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie der Beschlussfähigkeit

Herr Degen stellte die Ordnungsmäßigkeit der Einladung und die Beschlussfähigkeit fest. Von 7 Ortsbeiratsmitgliedern waren 7 Mitglieder (mehr als die Hälfte) anwesend. Die Sitzung war öffentlich.

Teil B

TOP 3

Vorstellung des Bauprojektes „In der Gasse“ durch die Firma I.W.E.S

Herr Schlamp von der Firma I.W.E.S stellt die Planungen für den Umbau des Projektes in der Gasse vor.

Das Projekt befindet sich aktuell noch in der finalen Planungsphase, sodass die Pläne noch nicht digital vorgestellt werden können. Die I.W.E.S ist seit 25 Jahren am Markt und bisher hauptsächlich im Gießener Raum unterwegs gewesen. Die Firma ist sowohl in der Sanierung von alten, denkmalgeschützten Gebäuden als auch bei Neubauten erfahren. Die vorherigen Planungen waren für die Firma I.W.E.S jedoch nicht in dem Sinne nutzbar, wie sie sich das vorgestellt hat, sodass die Planungen vor allem im Sinne des behindertengerechten Umbaus geändert wurden.

Im Sinne der Niederwälder war es bei den neuen Planungen das Ziel, das Objekt mehr in den Dorfkern zu integrieren. Das heißt, die Wohnungen wurden reduziert, es sollen auf dem Hof mehr Frei- und Grünflächen entstehen. Die Rohbauarbeiten sollen im April / Mai beginnen, sodass die Wohnungen im Sommer 2023 verkauft werden können. Die Eigentumswohnungen sollen, wenn möglich an Eigentümer aus dem Raum Kirchhain verkauft werden, bevor sie auf dem „großen“ Kapitalmarkt beworben werden. Ein optimales Mischungsverhältnis wären 50 % tatsächliche Eigentümer und Besitzer und 50 % vermietete Wohnungen. Die Wohnungen sind als 2 Zimmer Wohnungen zwischen 50 und 62 qm aufgeteilt. Gibt es Interessenten, die zwei Wohnungen als eine große Wohnung haben möchten, können diese Planungen noch berücksichtigt werden. Auch Wohnungen übereinander zu kombinieren ist denkbar. Die Wohnungen im Altbau werden etwas über 100 qm groß sein. Diese bleiben aber voraussichtlich im Bestand der Firma und werden vermietet oder das komplette Wohnhaus wird verkauft.

Der Energieträger soll eine Luft-Wärme-Pumpe sein. Die Wohnungen sollen mit Fußbodenheizung ausgestattet sein.

Aus den Reihen der Besucher werden folgende Fragen gestellt:

- *Werden die zukünftigen Käufer darüber aufgeklärt, dass nebenan ein noch aktiver Landwirt im Haupterwerb ist und mit entsprechenden Emissionen zu rechnen ist?*
Herr Schlamp sichert zu, dass er den potenziellen Käufern dies mitteilen wird und es von Anfang an mit diesen kommuniziert werden soll.
- *Welche Nutzung wird das noch bestehende Stallgebäude haben?*
Dort sollen Technikräume entstehen, sowie Abstellräume für die Wohnungen. Hier können bspw. Fahrräder, Reifen usw. abgestellt werden. Jede Wohnung wird einen Abstellraum erhalten. Außerdem soll ein Abstellraum für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen.
- *Wie hoch ist die gesamte Höhe in dem Neubau?*
Die genaue Höhe müsste Herr Schlamp nachschauen. Das Haus an sich wird kleiner als die vorhandenen, umliegenden Häuser sein.
- *Wie hoch wird denn etwa der Preis für die Wohnung werden?*
Ein genauer Preis steht noch nicht fest. Stand jetzt liegt ein qm Preis von 3.500 € bis 4.000 € im Raum. Die Wohnungen sind schlüsselfertig, sodass Bodenbeläge, Badezimmer, elektrische Rollläden, Klingel, Außenlampe, Beleuchtung, usw. im Preis enthalten sind.
- *Ist eine Solarthermie oder Photovoltaik-Anlage geplant?*
Solarthermie ist geplant, eine Photovoltaikanlage ist aufgrund der Eigentümergemeinschaft (Abrechnung, etc.) nur schwer umsetzbar.
- *Wie ist der energetische Standard?*
Herr Schlamp geht davon aus, dass man etwa beim Standard KfW40 sein wird, durch fehlende Lüftungsanlagen ist ein höherer Wert vermutlich nicht umzusetzen. Der Endwert ist noch abschließend durch den Energieberater zu entwickeln. Der Einbau einer Lüftungsanlage wäre preislich nicht rentabel.
- *Entstehen Lärmemissionen durch die Wärmepumpen?*
Es wird ein geeigneter Platz gesucht werden, an dem die Lärmemissionen des Gerätes möglichst wenig hörbar ist. Das Gerät, welches beschafft werden soll, hat eine Lautstärke von 35 dB.

Während der Sitzungen wurden die Planunterlagen an die Niederwälder Bürger verteilt. Herr Schlamp bittet darum, dass Beschwerden an ihn getragen werden und er direkt auf Probleme angesprochen wird, sodass er sich auch darum kümmern kann.

Herr Schlamp fragt, ob es sinnvoll wäre, die Zufahrt für Parkplätze an der Kreuzung „Zur Alten Seite“ und „Alte Seite“ zu verändern und so eine Sandsteinmauer zu entfernen. Somit wäre die Ein- und Ausfahrt von der Straße einfacher und die Grundstückseigentümer würden mehr Garten- und Grünfläche erhalten. So würde das Risiko genommen werden, dass entlang der Mauer geparkt wird. Auch erhofft man sich, dass man dadurch indirekt eine Verkehrsberuhigung erzeugen kann.

TOP 4 Stellungnahme zum Regionalplanentwurf

Der neue Regionalplanentwurf wurde durch das Regierungspräsidium offengelegt. Im Regionalplan werden die für die Zukunft geplanten Siedlungs-, Gewerbe- und landwirtschaftliche Vorrangflächen dargestellt. Auch werden Überschwemmungsgebiete sowie Gebiete mit der Bezeichnung HQ-100 (gefährdet im Jahrhunderthochwasser) ausgewiesen. Der Regionalplan wurde offen ausgelegt und dem Ortsbeirat liegt eine Ausarbeitung des Planungsbüros Fischer vor. Dieses hat den Regionalplanentwurf geprüft und kam zum Ergebnis, dass eine starke Beschränkung für Niederwald durch den neuen Entwurf eintreten wird.

Folgende Punkte wurden festgestellt:

1. Im unteren Teil des Dorfes (alles unterhalb von Obergasse/In der Gasse) wurde als HQ-100 Gebiet eingestuft. Eine Planung von Baugebieten innerhalb des HQ-100 ist nur schwer möglich. Für den Ortsbeirat wäre es interessant, mit welchen Maßstäben durch das Regierungspräsidium das HQ-100 Gebiet festgelegt wurde. Sollte das HQ-100 Gebiet bestehen bleiben, wird der Magistrat dazu aufgefordert, ein geeignetes Hochwasserschutzkonzept für Niederwald auszuarbeiten.

Beschluss des Ortsbeirats:

Der Ortsbeirat beschließt einstimmig, dass wie oben benannt verfahren werden soll.

2. Das Vorranggebiet Kiesabbau wurde im Vergleich zum letzten Regionalplan vergrößert. Die Fläche an der B 62 geht nun bis etwa zur Hälfte des Dorfes, eine Abbaufäche im Ohmrückhaltebecken ist weiterhin durch den Regionalplanentwurf vorgesehen.

Aus Sicht des Ortsbeirats sollte der Kiesabbau vollumfänglich gestoppt werden. Es sollte keine Prioritäten, für die eine oder andere Fläche geben.

Da drei Mitglieder des Ortsbeirats im Widerstreit der Interessen nach § 25 HGO stehen, enthalten sich diese (Bernd Schüßler, Andreas Pitz, Sven Schaub) an dem Beschluss.

Der Ortsbeirat beschließt einstimmig, dass von Seiten des Ortsbeirats kein Kiesabbau mehr gewünscht ist, unabhängig von welcher Fläche.

3. Die landwirtschaftliche Vorrangfläche geht in den übrigen Gebieten bis an das Dorf. Der Ortsbeirat schlägt hier vor, diese um 100 m vom Ortsrand zu kürzen, um, trotz der o. g. enormen Einschränkungen, in Zukunft zumindest kleine Baugebiete ermöglichen zu können.

Der Ortsbeirat beschließt einstimmig, dass die landwirtschaftliche Vorrangfläche um 100 m vom Dorf weg ausgewiesen werden soll.

Teil C

TOP 5

Anfragen und Verschiedenes

- Wiederholt gehen Beschwerden ein, dass der Kirchhainer Anzeiger nicht zugestellt wird. Es kommt aus den Reihen der Besucher der Vorschlag, inwiefern ein Newsletter per E-Mail durch die Stadt umsetzbar ist. Die Stadt wird darüber informiert, dass zahlreiche Haushalte keinen Kirchhainer Anzeiger erhalten.
- Es wird gefragt, was für Grabungen um Niederwald im Feld stattfinden. Es handelt sich hier um die Verlegung einer Steuerleitung an der Hauptwasserleitung, die an Niederwald vorbei geht. Die Leitung soll vom Wasserwerk Wohratal bis nach Bauerbach verlegt werden.
- Die Stadt Kirchhain richtet zur Zeit Wohnungen für Kriegsflüchtlinge ein. Wer Gegenstände oder Möbel hat, die er gerne abgeben möchte, kann er sich gerne beim Ortsbeirat oder Kerstin Ebert von der Stadtverwaltung melden.

Da keine weiteren Anfragen vorliegen, schließt der Ortsvorsteher Hans-Joachim Degen um 20:30 Uhr die Sitzung.

Kirchhain-Niederwald, den 23.03.2022

Gerhard Wiegand

Andreas Pitz

Bernd Schüßler

Cornelia Weber

Holger Kuhn

DER ORTSVORSTEHER

Hans-Joachim Degen

DER SCHRIFTFÜHRER

Sven Schaub