

# NIEDERSCHRIFT

## über die Sitzung des Ortsbeirates im Stadtteil Niederwald am 05.04.2023

### **1. Anwesend als stimmberechtigt:**

Die Ortsbeiratsmitglieder

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

### **2. Anwesend als nicht stimmberechtigt:**

Hr. Bürgermeister Hausmann  
Hr. Dornseif, Stadt Kirchhain  
Hr. Heinz, NABU-Stiftung  
Fr. Strehmann, NABU Kirchhain  
Hr. Wolf, Planungsbüro Fischer  
Fr. Sitt, Stadtverordnetenvorsteherin  
Hr. Klapper, Magistrat  
Hr. Speh, Magistrat  
Hr. Budde, Magistrat  
Hr. Balzer, Stadtverordneter  
Hr. Lesch, Stadtverordneter  
Hr. Wagner, Stadtverordneter

### **3. Nicht anwesend / Entschuldigt:**

Cornelia Weber

---

---

Die Mitglieder des Ortsbeirates waren durch Einladung des Ortsvorstehers vom 23.03.2023 für die Ortsbeiratssitzung, am 05.04.2023, um 19:00 Uhr in das Dorfgemeinschaftshaus Niederwald, Lochweg 1 (Bekanntmachung Kirchhainer Anzeiger am 31.03.2023) 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 begrüßte er den Bürgermeister, Herrn Olaf Hausmann und den Leiter des Bauamts Herrn Dornseif, Herrn Heinz von der NABU Stiftung, Frau Strehmann vom NABU Kirchhain, Herrn Wolf vom Planungsbüro Fischer sowie die politischen Mandatsträger Frau Stadtverordnetenvorsteherin Helga Sitt, die Stadtverordneten Herrn Balzer, Herrn Lesch und Herrn Wagner, die Stadträte Herrn Klappert und Herrn Speh. Insgesamt nahmen 72 Bürger an der Sitzung teil.

### 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 6 Mitglieder (mehr als die Hälfte) anwesend. Die Sitzung war öffentlich.

## Teil B

### TOP 3

#### **Bauliche Weiterentwicklung in Niederwald**

Herr Bürgermeister Hausmann eröffnet den Tagesordnungspunkt und stellt dar, dass im Rahmen des neuen Regionalplanes einige Einschränkungen im Gebiet Niederwald entstehen. Aufgrund dessen gab es verschiedene Termine von Ortsbeirat, Stadt Kirchhain und dem Regierungspräsidium Gießen, um die Möglichkeiten zur baulichen Weiterentwicklung zu erarbeiten.

Bereits in den vergangenen Sitzungen wurde über die bauliche Weiterentwicklung gesprochen. In der Sitzung am 25.11.2022 fasste der Ortsbeirat den Beschluss, dass in Zusammenarbeit mit der Stadt eine Abrundungssatzung für den Ortsteil Niederwald geschaffen werden soll.

Herr Wolf vom Planungsbüro Fischer stellt anhand einer Präsentation den aktuellen Planungsstand vor. In einer Präsentation stellt er die wesentlichen Grundlagen für die Bauleitplanung einer Kommune dar. Anhand von Karten von Niederwald präsentiert er die verschiedenen Pläne, wie den Regionalplan, den Flächennutzungsplan oder auch die für Niederwald gültigen Bebauungspläne. Im Rahmen eines Baulückenkatasters wurden insgesamt 17 Baulücken in Niederwald mit einer Größe von 350-900 qm festgestellt. Grundsätzlich wäre es möglich, einen Bebauungsplan nördlich des ehemaligen Neubaugebiets zu entwickeln. Auch denkbar wäre im hinteren Bereich des Spielplatzes ein kleines Neubaugebiet. Im Rahmen der Abrundungssatzung wurde die Ortsrandlage geprüft und es wurden mögliche Gebiete entwickelt, die im Rahmen der Abrundungssatzung vom Außenbereich zum Innenbereich werden könnten. Auch die Auswirkungen von Überflutungen und Hochwasser werden in der Präsentation dargestellt. Bei einem Extremhochwasser wäre Niederwald zu gut 2/3 von Hochwasser betroffen. Aufgrund der dargestellten Einschränkungen gibt Herr Wolf eine Empfehlung anhand einer Prioritätenliste, die den Folien entnommen werden kann. Herr Wolf macht deutlich, dass das bauliche Entwicklungspotenzial in Niederwald beschränkt ist.

Herr Hausmann hebt noch einmal hervor, dass die Bauplätze grundsätzlich an Niederwälder zur eigenen Entwicklung genutzt werden sollten. Eine große Erweiterung ist für die Kernstadt vorgesehen. Er gibt den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

*Liegen viele Anfragen für Bebauungsplätze in Niederwald vor?*

- Zur Zeit hat die Nachfrage, vermutlich aufgrund der steigenden Baupreise, nach Bauplätzen nachgelassen. In den letzten Jahren war aber in anderen Stadtteilen erkennbar, dass die Nachfrage steigt, wenn tatsächlich ein Gebiet erschlossen wird. Das Ziel der Stadtverwaltung ist es grundsätzlich innerörtlich Baulücken zu vermarkten, bevor ein Neubaugebiet erarbeitet wird.

*Kann ein Baugebiet durch die Stadt ausgewiesen werden? Es wäre sinnvoll, dass die Stadt die Vermarktung der Bauplätze übernimmt, um sicherzustellen, dass die Bauplätze auch an Niederwälder gehen.*

- Eine Vermarktung von Bauplätzen ist durch die Stadt Kirchhain nicht vorgesehen. Herr Dornseif weist darauf hin, dass mit den Grundstückseigentümern gesprochen werden könnte. Wird die Baufläche durch einen Investor vermarktet, kann die Kommune im Rahmen der Bauleitplanung über Verträge regeln, dass die Vermarktung anhand der Vergaberichtlinien der Stadt zu erfolgen hat. Die Planungshoheit der Stadt bleibt weiterhin erhalten.

*Wie viele Bauplätze wären bei dem potenziellen Neubaugebiets?*

- Man erwartet ca. 10 Bauplätze

*Sind in den Hochwasserkarten die Regenrückhaltebecken mit einberechnet?*

- Hier kann keine konkrete Antwort getroffen werden.

*Der landwirtschaftliche Betrieb beginnt nun Stück für Stück den Betrieb in den Außenbereich zu legen. Wäre es möglich, dass die Bereiche Hinter den Höfen der Alten Seite in der Zukunft in den bebaubaren Bereich kommen, wenn die Landwirtschaft in den Außenbereich geht?*

- Da zur Zeit noch der landwirtschaftliche Betrieb dort ansässig ist, hat er zunächst Bestandsschutz. Grundsätzlich ist bei neuen Baugebieten auch darauf zu achten, ob die landwirtschaftlichen Flächen dahinter noch genutzt wären. Denkbar wäre bspw. eine Bebauung in zweiter Reihe. Hier wird aber darauf verwiesen, dass hier zunächst konkrete Planungen erfolgen sollten, wenn der Betrieb nicht mehr im Ort aktiv ist.

Der Stadtverordnete Herr Balzer regt an, dass die leerstehenden Gebäude vorrangig geprüft und auf eine alternative Nutzung geprüft werden sollten.

Der Bürgermeister nimmt die Ergebnisse der Präsentation mit. Der Ortsbeirat lässt Herrn Wolf die Gebiete zukommen, die im Rahmen der Planungen erarbeitet wurden. Herr Wolf prüft, ob diese in die Abrundungssatzung aufgenommen werden können oder nicht.

## **TOP 4 Folgenutzung ausgekieste Fläche**

Herr Bürgermeister Hausmann eröffnet den Tagesordnungspunkt. Die bestehenden Seen haben verschiedene Nutzungen. In einem See wird die Erde des Autobahnbaus verfüllt, in einem See sind die Surfer und Angler untergebracht. In der Ortsbeiratssitzung am 25.11.2022 wurde mitgeteilt, dass die Firma Holcim den Antrag auf Genehmigung von Kiesabbau zurückgezogen hat und das Geschäft in Niederwald aufgeben wird. Im Zuge dessen muss die Firma Holcim einen Renaturierungsplan erstellen. Hier gibt es verschiedene Pläne, die in den kommenden Jahren konkretisiert werden sollen. Es haben bereits erste Besprechungen mit der Firma Holcim, dem NABU, der Stadt Kirchhain, dem Ortsbeirat und dem Ortslandwirt stattgefunden.

Herr Heinz hebt hervor, dass die Firma Holcim nach der Aufgabe des Geschäftes die Flächen des Sees gerne abgeben möchte. In dem südlichen See haben sich zahlreiche, auch seltene, Vogelarten angesiedelt. Der See erweist sich als interessante Fläche für bedeutsame Arten, wie die Beutelmeise, den Drosselrohrsänger, die Uferschwalbe oder auch den Kiebitz. Der See wird von vielen verschiedenen Vogelarten zur Rast und Brut genutzt. Es wird zunächst ein Eingriff durch den Nabu nötig sein, um den status quo wiederherzustellen. Für die Bewirtschaftung der Fläche soll ein Landwirt, am liebsten ein ortsansässiger, die Beweidung der Fläche übernehmen. Die bestehenden Gebäude sollen für Schulungszwecke in ein Naturschutzzentrum umfunktioniert werden. Die bestehenden Sand- und Kiesaufschüttungen sollen bestehen bleiben. Es werden Aussichtspunkte an den Seen errichtet. Der ursprüngliche Bewirtschaftungsweg soll anhand des Ortsrandes gebaut werden. Das Gelände soll umzäunt werden.

Herr Hausmann gibt den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit, Fragen zur Präsentation zu stellen.

*Der Fischereiverein bittet um Klärung, ob es möglich ist, dass der See weiterhin beangelt werden darf.*

*Welche Art von Zaun soll dort errichtet werden?*

- Es gibt zur Zeit mehrere Überlegungen. Der Zaun soll die Voraussetzung erfüllen, dass Waschbären und Co. die Vögel nicht beim Brüten stören. Der Zaun wird in etwa eine Höhe von 1,40 m haben.

*Was passiert mit den Erddämmen, die im Ortseingang links und rechts vorhanden sind.*

- Der Bürgermeister hebt vor, dass die Dämme zurückgebaut werden sollen. Es soll in den zukünftigen Planungen definitiv berücksichtigt werden.

*Ist es möglich, eine fußläufige Erschließung an den See zum Ortseingang zu schaffen?*

- Der Aspekt soll in die Planungen mit aufgenommen werden.

*Wie lange würde die Umsetzung des Konzepts ungefähr dauern? Wie läuft die Finanzierung?*

- Der Zeitpunkt der Umsetzung liegt an der Firma Holcim, die zunächst noch zahlreiche Rückbauarbeiten vornehmen muss, bevor der NABU die Bewirtschaftung übernehmen kann. Die Kosten für die Beseitigung der bergbaurechtlichen Altlasten muss die Firma Holcim tragen. Danach wird der Umsetzungszeitraum rund 2 Jahre dauern.

*Wenn die Erstellung des Konzeptes noch länger dauert, sind die Vogelarten wieder weg. Was tut der NABU dagegen?*

- Der NABU steht in engem Kontakt mit der Firma Holcim. Sollte es absehbar sein, dass Flächen für die Vögel nicht mehr attraktiv werden, kann der NABU dort Maßnahmen treffen, um dem vorzubeugen. Die Fläche wird zur Zeit teilweise schon durch den NABU bewirtschaftet.

*Ist die Nutzung auch für die gegenüberliegenden Flächen an der B 62 vorgesehen.*

- Das ist zunächst kein Thema. Dies sollte in einem späteren Schritt besprochen werden, da die Erdauffüllungen noch weiterhin andauern.

*Im Rahmen der Rekultivierung wurde zugesagt, dass der Feldweg zum Damm wiederhergestellt wird. Das ist in den vorliegenden Planungen nicht der Fall. Wie steht die Stadt dazu?*

- Grundsätzlich sollte gesprochen werden, ob alte Verkehrswege wiederhergestellt werden oder ob es neue Möglichkeiten gibt, die Verkehrswege herzustellen. Herr Heinz regt an, dass die Fläche stark von den Vögeln genutzt wird. Im Rahmen der weiteren Planungen wird die Anregung beachtet.

*An den Seen sind eine Menge Gänse. Sind diese harmonisch störend oder gibt es keine Auswirkungen?*

- Die Gänse sind abhängig der Jahreszeit am See, vorrangig in den Zeiten im Winter. Zu den Brutzeiten der Vögel sind sie in der Regel nicht am See. Der Angelverein hat festgestellt, dass die Enten immer mehr abgenommen haben, seitdem die Nilgänse dort rasten.

*Wird der neu eingeplante Weg ein Wirtschaftsweg oder ein Fußgängerweg? In der Vergangenheit wurden zahlreiche Wege um den Baggersee der Landwirtschaft entzogen. Es wird betont, dass die landwirtschaftlichen Betriebe große Umwege in Kauf nehmen müssen. Auch wird mit einer Umzäunung eine große Fläche aus dem Jagdbezirk genommen, die nicht mehr bejagbar ist. Hier muss die Stadt mit dem Jagdpächter klären, wie hier eine Lösung gefunden werden kann.*

- Herr Hausmann stellt fest, dass es noch keinen endgültigen Plan gibt, sondern zunächst eine Skizze. Der Sinn der Sitzung ist es, dass die Belange der Niederwälder mit in die Planungen aufgenommen werden sollen. Es wird vermutlich keinen Weg durch das Gelände gebaut werden können. Es sollte an die Firma Holcim weitergegeben werden, dass eine Lösung für Wege zu suchen ist. Er hebt auch vor, dass es für die Landschaft des Ortes Niederwald von Vorteil ist, dass der Kiesabbau nicht weiterbetrieben wird und nicht noch weitere Flächen für die Landwirtschaft verloren gehen. Er verweist hier an eine Kooperation mit dem Ortsbeirat. Mit der Stadt, Jagdpächter und NABU soll eine Lösung für das Jagdgebiet gefunden werden.

*Kann man davon ausgehen, dass der Kiesabbau zu Ende ist?*

- Nein, ein Abbau der Gebiete wäre, trotz Aufgabe des Betriebs der Firma Holcim theoretisch noch weiter möglich wäre und auch im Regionalplan festgehalten ist. Die Hürden für eine neue Beantragung sind allerdings sehr hoch.

*Es wird darum gebeten, dass ein Weg entlang der ehemaligen Zufahrt in das Kieswerk geschaffen wird, damit ein „Rundgang“ um das zukünftige Nabu-Gelände möglich ist.*

## **Teil C**

### **TOP 5**

#### **Anfragen und Verschiedenes**

Wie schon oft berichtet, ist für die kommenden Jahre der Umbau des Dorfgemeinschaftshauses und des Feuerwehrgerätehauses geplant. Herr Hausmann hebt hier die positive Zusammenarbeit zwischen Feuerwehr, Ortsbeirat und der Verwaltung hervor. Vor die bestehende Fahrzeughalle soll eine neue Fahrzeughalle gebaut werden. Die bestehende Fahrzeughalle wird in eine Umkleidemöglichkeit mit Duschaumgebaut werden. Da im Rahmen der Untersuchung des technischen Prüfdienstes eine sofortige Entfernung der Umkleidemöglichkeiten aus der Fahrzeughalle gefordert wurde, müssen zunächst Übergangsmöglichkeiten geschaffen werden. Daher stellt der Auszug in den Jugendclubs nur eine Übergangslösung dar. Die Vorlaufzeit für die Genehmigung des Förderantrages nimmt einige Dauer in Anspruch. Es ist angedacht, dass mit den

Umbauarbeiten in 2025 begonnen wird. Die energetische Sanierung des Bürgerhauses schließt sich dem Anbau des Feuerwehrgerätehauses an. Niederwald ist in der Prioritätenliste hinter den Standorten Betziesdorf und Kleinseelheim, die für dieses bzw. nächstes Jahr vorgesehen sind.

Was passiert mit dem See an der B 62? Gibt es dazu Planungen?

- Die ursprüngliche Planung war, dass die Fläche verfüllt wird. Stand heute wird nicht ausreichend Erde für eine Verfüllung zur Verfügung stehen. Es wurden bspw. als Optionen Angeln, Naturschutz und PV-Flächen behandelt. Eine endgültige Entscheidung steht dazu noch aus. Es wird aus dem Publikum darauf hingewiesen, dass die Vertragssituation rechtlich schwierig ist, da einige Besitzer in ihrem Vertrag festgehalten haben, dass sie die Flächen unentgeltlich zurückerhalten werden.

Da keine weiteren Anfragen vorliegen, schließt der Ortsvorsteher Hans-Joachim Degen um 21:00 Uhr die Sitzung.

Kirchhain-Niederwald, den 05.04.2023

\_\_\_\_\_  
Gerhard Wiegand

DER ORTSVORSTEHER

\_\_\_\_\_  
Hans-Joachim Degen

\_\_\_\_\_  
Andreas Pitz

DER SCHRIFTFÜHRER

\_\_\_\_\_  
Bernd Schübler

\_\_\_\_\_  
Sven Schaub

-entschuldigt-

\_\_\_\_\_  
Cornelia Weber

\_\_\_\_\_  
Holger Kuhn

# Anlage:

## Planfeststellung



**NABU**

Rekultivierung Kiesgrube Niederwald

