

## Niederschrift

über

die 4. Sitzung des Gemeinderates Bellheim, am Dienstag, 30. September 2014,  
im großen Sitzungssaal des Rathauses Bellheim

Anwesend sind:

Vorsitzender: Ortsbürgermeister Paul Gärtner  
Ratsmitglied Gerhard Schlindwein (bei TOP 2)

Ratsmitglieder: Sigrid Weiler, Rainer Strunk, Hans-Jörg Hauk,  
Bülent Tanis, Philipp Schultz, Heinz Dollt,  
Hermann-Josef Schwab, Thorsten Metz, Jürgen Böhm,  
Franz Kern, Gerhard Schlindwein, Sebastian Gehrlein,  
Carmen Hauk, Matthias Städtler, Dr. Sebastian Weinheimer,  
Peter Reifel, Cornelia Schmitteckert, Dr. Christoph Misch,  
Friedrich Schlee, Bernhard Wolff, Andy Becht,

Nicht anwesend: Dietmar Eßwein, Thomas Höhl, Dr. Andreas Meyer

Ferner anwesend: 1. Beigeordnete Gertrud Trapp, Beigeordneter David Emling  
Bürgermeister Dieter Adam, Büroleiter Norbert Gschwind

Zuhörer: zeitweise 70

Schriftführer: Thomas Kopf

Beginn der Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der Sitzung: 22.00 Uhr

### *Tagesordnung:*

#### **Nichtöffentlicher Teil**

1. Grundstücksangelegenheiten

#### **Öffentlicher Teil**

2. Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters/Drogeriemarktes im Ortskern
3. Bauleitplanung a) Änderung der Bebauungspläne Weidensatz Weiher 1 – 3 und b) Änderung der Bebauungspläne Nord-Ost 1 – 4
4. Bebauungsplanangelegenheiten
  - a) Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Gewerbepark Zeiskamer Straße 80“ – Aufstellungsbeschluss
  - b) Bebauungsplan „Umfeld Hauptstraße 185“ im Rahmen der Innenentwicklung – Aufstellungsbeschluss
  - c) Bebauungsplan „Fortmühlstraße 19“ 1. Änderung – Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss
5. Antrag auf Einrichtung einer E-Bike-Tankstelle
6. Unterrichtung über den Sachstand Nutzung des gemeindeeigenen Gebäudes Schulstraße 18
7. Einwohnerfragestunde
8. Informationen – Anfragen

#### **Nichtöffentlicher Teil**

9. Grundstücksangelegenheiten
10. Bauanträge - Bauvoranfragen - Befreiungsanträge

Ortsbürgermeister Gärtner schlägt vor, zusätzlich, zunächst nichtöffentlich, als TOP 3: Bauleitplanung a) Änderung der Bebauungspläne Weidensatz Weiher 1-3 und b) Änderung der Bebauungspläne Nord-Ost 1-4 zu behandeln. Dieser Antrag wird bei 5 Enthaltungen beschlossen.

**Öffentlicher Teil:**

Fraktionsvorsitzender Becht beantragt, den zusätzlichen TOP 3 Bauleitplanung, als erstes zu behandeln. Dieser Antrag wird bei 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung angenommen.

**TOP 3: Bauleitplanung Änderung der Bebauungspläne Weidensatz Weiher I-III und Änderung der Bebauungspläne Nord-Ost I-IV**

Nach eingehender Beratung im nichtöffentlichen Teil, fasst der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung bei 2 Enthaltungen folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung/Änderung der Bebauungspläne „Weidensatz-Weiher“ und „Nord-Ost“ gem. § 2/Abs. 1 BauGB für alle Abschnitte. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass künftig die Errichtung von Einzelhandel mit den Sortimenten Lebensmittel und Drogerie nicht zulässig ist. Basis bildet das im Januar 2014 beschlossene Einzelhandelskonzept.

**TOP 2: Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters/Drogeriemarktes im Ortskern**

Ortsbürgermeister Gärtner informiert, dass er, die Beigeordneten Trapp und Emling, sowie sieben Ratsmitglieder bei diesem Tagesordnungspunkt befangen seien und deshalb bei der Beratung und Beschlussfassung nicht teilnehmen dürfen. Der Rat beschließt daraufhin einstimmig, den Vorsitz bei diesem Tagesordnungspunkt an Ratsmitglied Schindwein zu übergeben. Dieser übernimmt den Vorsitz und informiert über den Sachstand.

Ein Ratsmitglied (SPD) schließt sich, der im nichtöffentlichen Teil von Ortsbürgermeister Gärtner vorgeschlagenen Formulierung, dass die Ansiedlung eines Wasgau-Marktes im Ortskern zurückgestellt und derzeit nicht weiter verfolgt wird, an. Er erinnert daran, dass sich seit dem ersten Plan, dem auch die SPD zugestimmt habe, sich deutliche Veränderungen ergeben hätten, wie z. B. kein Kreisel möglich und keine Lösung der Verkehrsprobleme.

Ein Ratsmitglied schlägt vor, alle Investoren noch einmal zu hören, um den Rat auf den neuesten Sachstand zu bringen.

Nach weiterer Beratung fasst der Gemeinderat einstimmig folgenden

Beschluss:

Der Antrag der Fa. Wasgau zum Bau eines Vollsortimentmarktes/DM im Bereich Rülzheimerstraße/Hauptstraße/Friedhofstraße wird zurückgestellt und derzeit nicht weiter verfolgt.

Anmerkung:

*Wegen Sonderinteresse haben Ortsbürgermeister Gärtner, die Beigeordneten Trapp und Emling, sowie die Ratsmitglieder Schwab, Böhm, Kern, Dr. Weinheimer, Dr. Misch, Schlee und Wolff bei diesem TOP im Zuhörerraum Platz genommen und an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.*

Ratsmitglied Schindwein übergibt den Vorsitz wieder an Ortsbürgermeister Gärtner.

**TOP 4: Bebauungsplanangelegenheiten**

a) *Bebauungsplan Dienstleistungs- und Gewerbepark, Zeiskamer Straße 80 – Aufstellungsbeschluss*

In einem ersten Schritt wurde das Projekt dem Gemeinderat vorgestellt. Dieser hat es an den Ausschuss für Ortsentwicklung, Dorferneuerung und Innerortsstärkung sowie in den Bauausschuss verwiesen.

Die Ausschüsse haben sich in gemeinsamer Sitzung am 10.09.2014 mit den Details befasst. Grundsätzlich wurde das Vorhaben als positiv erachtet. Es bietet die Möglichkeit, auf dem Gelände des ehemaligen Schrottplatzes ein adäquates Gewerbegebiet mit Dienstleistungsgewerben (Steuerbüros, Kanzleien, Praxen, etc.) anzusiedeln. Zudem wäre es aus städtebaulicher und optischer Sicht für die Ortseingangssituation begrüßenswert.

Aufgrund der Nähe zum gegenüberliegenden Wohngebiet, empfehlen die Ausschüsse, ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). Hier zählen strengere Immissionswerte; hier sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. Mischgebiet).

Die Grundflächenzahl wird auf 0,7 beschränkt, um eine zu massive bauliche Verdichtung zu vermeiden.

Im Rat wird informiert, dass die Pläne geändert und den Vorstellungen der Gemeinde angepasst wurden. Die Fraktionen erklären, dass sie den Beschlussvorschlägen der Ausschüsse folgen. Zusätzlich soll jedoch mit aufgenommen werden, dass in diesem Gebiet auf keinen Fall Wohnen oder Betriebswohnen möglich sein soll. Durch die Kreisverwaltung soll diese Möglichkeit rechtlich geprüft werden.

Nach weiterer kurzer Beratung fasst der Gemeinderat bei 2 Enthaltungen folgenden

#### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt entsprechend dem Beschlussvorschlag des Bauausschusses und des Ausschuss für Ortsentwicklung, Dorferneuerung und Innerortsstärkung und vorbehaltlich, dass Wohnen und Betriebswohnen nicht zulässig ist, die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Gewerbepark Zeiskamer Straße 80“ (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch). Der Ausschluss von Wohnungen und Betriebswohnungen soll durch die Kreisverwaltung geprüft und bestätigt werden.

Der Bereich entlang der Landesstraße soll als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ eingestuft und die Grundflächenzahl auf 0,7 festgelegt werden. Der Planungsauftrag zur Erstellung des Planvorentwurfs wird an das Planungsbüro StadtImpuls, Herr Kleemann, vergeben. Die Kosten des Verfahrens trägt der Grundstückseigentümer bzw. Vorhabensträger.

#### *b) Bebauungsplan Umfeld Hauptstraße 185, im Rahmen der Innenentwicklung – Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)*

Eine Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Haushaltswarengeschäfts Sefrin (Hauptstr. 185) mit neuen Wohngebäuden an der Hauptstraße und zwei Mehrfamilienhäuser auf der rückwärtigen Grundstücksfläche wurde im Bauausschuss Bellheim am 14.05.2014 grundsätzlich positiv beraten. Nun wurden noch Detailplanungen im Bauausschuss abgestimmt.

In der Sitzung am 30.09.2014 wurde die Variante 3 c als Beschlussempfehlung beschlossen. Diese sieht anstatt Tiefgaragenstellplätze ein Parkdeck mit 20 Stellplätzen oberirdisch und darunter 20 Stellplätze in einer Tiefgarage vor. Der Vorteil liegt im geringeren Flächenverbrauch. Das Oberdeck soll begrünt werden.

Bezüglich der Gebäude wurde beschlossen, dass diese mit Staffelgeschossen mit geneigtem Pultdach (7° Dachneigung) auszuführen sind. Die zu den umliegenden Nachbargrundstücken zugewandte Seite muss um mindestens 2,50 m von der Gebäudekante zurückgesetzt sein, um keine massive Bebauung im Obergeschoss zu erhalten. Der zurück gesetzte Bereich wird als Balkon genutzt. Die Gebäudeaußenwand zur Innenhofseite soll ebenfalls um ca. 30 – 50 cm zurück versetzt werden, um auch hier keine zu massiv wirkende, durchgängige Außenwand zu erhalten. Der Investor trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens.

In der nachfolgenden Beratung bekräftigt der Rat den Vorschlag der Ausschüsse. Es sei baurechtlich ein guter Kompromiss gefunden und ein weiterer Schritt zur Verdichtung des Innerorts. Nach kurzer Beratung fasst der Gemeinderat bei 1 Enthaltung folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt entsprechend dem Beschlussvorschlag des Bauausschusses und des Ausschuss für Ortsentwicklung, Dorferneuerung und Innerortsstärkung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße 185“ für den o. g. Bereich (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Planung wird entsprechend der Variante 3 c vorgenommen mit den entsprechenden Vorgaben. Der Planauftrag wird an das Planungsbüro StadtImpuls, Kleemann, vergeben. Dieses wird den Planentwurf erstellen. Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor bzw. Vorhabensträger.

Anmerkung: Bei der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt hat ein Ratsmitglied wegen Sonderinteresse im Zuhörerraum Platz genommen.

*c) Bebauungsplan Fortmühlstraße 19, 1. Änderung – Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss*

Der Grundstückseigentümer, Herr Dieter Bürger, hat einen Antrag gestellt, wonach die Verschiebung des unteren, südlichen Baufensters beantragt wird. Grund ist der Bauwunsch des Grundstückskäufers, der an der östlichen Grenze eine Doppelgarage errichten möchte und daher eine Breite von 6 m statt bisher 3 m benötigt. Damit das Baufenster mit einer Tiefe von 16 m erhalten bleibt, wird die Verschiebung um 3 m nach Westen beantragt.

Der Bauausschuss hat über den Antrag am 10.09.2014 beraten und der Änderung zugestimmt. Städtebaulich ist eine Verschiebung des Baufensters vertretbar, da die damit erreichte Bautiefe nicht über die Bautiefe der darüber liegenden Grundstücke hinaus ragt. Die Kosten für die Planänderung trägt der Antragsteller.

Nach kurzer Beratung fasst der Gemeinderat einstimmig folgenden

Beschluss:

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan wird gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB) und gleichzeitig zur Offenlage freigegeben.

**TOP 5: Antrag auf Einrichtung einer E-Bike Tankstelle**

Ratsmitglied Strunk informiert über den SPD-Antrag auf Aufstellung von mindestens einer E-Bike Tankstelle im Gemeindegebiet. Der Trend zu E-Bikes sei weiter steigend. In anderen Gemeinden sind diese Tanksäulen bzw. Ladestationen bereits üblich und werden dankend angenommen. Bei einem doch relativ gut ausgebauten Radwegenetz sollten diese Säulen Standard werden. Ein guter Standort wäre eventuell das Umfeld von Hauptstraße 140. Die Kosten für diese Station sollten von der Verwaltung geprüft werden. Auch ein mögliches Sponsoring der Pfalzwerke wäre zu erfragen.

In der nachfolgenden Beratung begrüßen alle Fraktionen den SPD-Antrag. Für die FWG Adam schlägt Fraktionsvorsitzender Weinheimer vor, auch die Kosten für eine entsprechende Beschilderung der Radwege zu erfragen.

Ein Ratsmitglied schlägt vor, alternativ auch die Kosten einer Tankstelle für Elektroautos und E-Bikes einzuholen.

Nach weiterer kurzer Beratung fasst der Gemeinderat einstimmig folgenden

Beschluss:

Die Verwaltung soll die Kosten für eine reine E-Bike Tankstelle sowie auch die Kosten einer gemeinsamen Tankstelle für E-Bikes und Elektroautos einholen. Zusätzlich sollen die Kosten einer entsprechenden Beschilderung der Radwege zusammengestellt werden. Bei den

Pfalzwerken soll wegen möglichen Kostenzuschüssen nachgefragt werden. Danach sei die Angelegenheit im Verkehrsausschuss vorzubereiten.

### **TOP 6: Unterrichtung über den Sachstand "Nutzung des gemeindeeigenen Gebäudes Schulstraße 18"**

Ortsbürgermeister Gärtner informiert, dass er die ursprüngliche vorsorgliche Kündigung aus mehreren Gründen getätigt habe, insbesondere sollte auch dieses Gebäude zusammen mit allen anderen gemeindeeigenen Gebäuden in ein Nutzungskonzept aufgenommen werden. Für das Grundstück Hauptstraße 140 sei kein beschlossenes Nutzungskonzept vorhanden und aus zuschussrechtlichen Gründen wäre eine Nutzung für Büroräume der Gemeinde nicht zulässig. Ebenso wurden die Räumlichkeiten des Gebäudes Hauptstraße 125 zunächst in Betracht gezogen, im Ausschuss allerdings für nicht umsetzbar empfunden, da ein Aufzug in die oberen Geschoße fehle.

Dem gegenüber wäre das Gebäude Schulstraße 18 ebenerdig und sowieso sanierungsbedürftig. Er habe Frau Dietl auch Alternativen angeboten, darunter das nicht weit entfernte gelegene ehemalige Vivo-Geschäft.

Fraktionsvorsitzender Schwab (CDU) kritisiert, dass in der Gemeinderatssitzung am 31.07.2014 zwar über die vorsorgliche Kündigung berichtet wurde, allerdings nicht bekannt war, dass dabei Eigenbedarf angemeldet wurde. Dies gehe aus dem Kündigungsschreiben hervor. Zunächst hätte das Nutzungskonzept erstellt werden sollen, bevor man zu Kündigungen greift. Abschließend erklärt Fraktionsvorsitzender Schwab, dass das Thema nicht nur dem Ortsbürgermeister, sondern auch der Gemeinde schade. In der Sache Schulstraße 18 sollte vertraglich der alte Zustand wieder hergestellt werden.

Ortsbürgermeister Gärtner bestätigt, dass es eine Anfrage des Bürgerbeauftragten sowie eine Anfrage einer Bellheimer Bürgerin gegeben habe. Er erklärt abschließend, dass wie im Gemeinderat und im Haupt- und Finanzausschuss beschlossen, eine Arbeitsgruppe zur Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für die gemeindeeigenen Gebäude gebildet werde. Über diese Vorschläge werde dann zunächst in den Ausschüssen und danach im Rat beraten. Sollte die Gemeinde das Gebäude Schulstraße 18 nicht benötigen, könne Frau Dietl dieses selbstverständlich weiter nutzen.

### **TOP 8: Informationen - Anfragen**

#### *a) Sondersitzung*

Ortsbürgermeister Gärtner informiert, dass eine Sondersitzung „Zuschussanträge“ vorgesehen sei. Nach kurzer Diskussion beschließt der Rat dieses Thema zunächst im Haupt- und Finanzausschuss zu erörtern.

#### *b) Kunstrasenplatz*

Der Vorsitzende informiert, dass sich herausgestellt habe, dass die Drainage entgegen der vorherigen Proben defekt sei, weshalb Mehrkosten entstehen werden. Zudem ist der abzutragende Tennenbelag belastet. Dieser werde derzeit untersucht um festzustellen, auf welche Deponie er verbracht werden kann. Durch diese Probleme werde sich die Bauzeit etwas verzögern.

#### *c) Hauptstraße 140*

Das Projekt Hauptstraße 140 wird im März fertig gestellt sein. Für die beginnende Heizperiode werde ein Hausmeister gebraucht. Dies soll vorerst Herr Sokoliß übernehmen, der bereits andere Gemeindewohnungen betreut.