



## GEMEINDE NIEDERNBERG

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 30.06.2020  
Beginn: 20:01 Uhr  
Ende: 21:06 Uhr  
Ort: Hans-Herrmann-Halle, Diemarusstraße

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Reinhard, Jürgen

### **Mitglieder des Gemeinderates**

Bieber, Udo  
Falinski, Julia  
Goebel, Volker  
Grundhöfer, Niko  
Hartlaub, Rudi  
Klement, Jürgen  
Linke, Julia, Dr.  
Linke, Thomas  
Niebauer, Janet  
Oberle, Hannelore  
Reinhard, Peter  
Scheuring, Josef  
Scheuring, Tatjana  
Seitz, Eugen  
Uhrig, Christian  
Wenzel, Alexander

### **Schriftführer/in**

Debes, Marion

### **Verwaltung**

Hartlaub, Siegbert  
Wöll, Timo

Top 1 bis 3

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bürgerviertelstunde
- 2 Tafeläcker II, Präsentation Vorstellungen Seniorenbeirat **031/2020**
- 3 Weiterentwicklung Santa Isabella, Präsentation Claudius Schrenk **030/2020**
- 4 Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.34; Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans **099/2020**
- 5 Wasserversorgung der Gemeinde Niedernberg, Verlegung eines zweiten Anschlusses zur Sicherstellung der Wasserversorgung, Erhöhung der Kosten **094/2020**

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 20:01 Uhr die Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest und erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

Die Niederschrift vom 23.06.2020 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 17:0; Stimmenthaltungen: -).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Bürgerviertelstunde**

### **TOP 2 Tafeläcker II, Präsentation Vorstellungen Seniorenbeirat**

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

Der Seniorenbeirat stellt in heutiger Sitzung seine Vorstellungen zur Weiterentwicklung des Gebiets Tafeläcker II vor. Für den Seniorenbeirat ist die Beschäftigung mit Lösungen zu senioren-gerechten Wohnformen ein Thema mit höchstem Stellenwert. Seit der Gründung des Beirates hat sich die intensive Beschäftigung mit dem „Handlungsfeld - Wohnen zu Hause“ stetig intensi-viert und zum vorliegenden Antrag geführt.

„Antrag des Seniorenbeirats zum neuen Baugebiet Tafeläcker

Der Seniorenbeirat empfiehlt die Prüfung einer anspruchsvollen, am Bedarf der Bürgerinnen und Bürger orientierten Weiterentwicklung des vorhandenen Zentrums für Kindergarten, Schule, Mensa und Seniorenheim, im Rahmen der Erschließung neuer Baugebiete und stellt hierzu Überlegungen vor.

##### **Chance:**

- repräsentative Weiterentwicklung des Mittelpunktes für Jung und Alt.
- Weiterentwicklung Seniorenkonzept.
- Ortsnahe Pflege ausbauen.
- Bebauung kleiner barrierefreier Wohnungen planen - Chance zum freierwerden größerer Häuser und Wohnungen eröffnen.
- Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus auch Wohnungen für „nicht so gut betuchte“ entwickeln.
- Schaffung einer parkähnlichen Anlage zu Begegnung von Jung und Alt.

##### **Themen für den neu zu entwickelndem Bebauungsplan:**

- Erweiterungsfläche für Santa Isabella einplanen nach Überprüfung der Notwendigkeit.
- Baufenster zu Errichtung einer Tagespflege, vorzugsweise mit Santa Isabella als Betreiber.
- Im Bebauungsplan in der Nähe zu Santa Isabella Baufenster für kleinere barrierefreie Eigentums-Wohnungen einplanen.
- Im Bebauungsplan die Errichtung von Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus einplanen.
- Im Bebauungsplan die Schaffung einer parkähnlichen Anlage als Treffpunkt für Jung und Alt einplanen.

Es besteht die einmalige Chance mit dem neuen Baugebiet mehr zu tun, als den Bau von Einzel-/Doppel- und Reihenhäusern, nämlich eine zukunftsorientierte, moderne Konzeption in Verbindung mit den vorhandenen Gegebenheiten.

Mit der oben aufgezeigten Fokussierung verzichtet die Gemeinde auf den Erlös aus Verkäufen von Grundstücken. Damit wird eine nachhaltige Entwicklung ermöglicht, welche sich auch auf die Bebauung im Ort auswirken wird.

Gez. für den Seniorenbeirat: Lyn Wehrheim – Timo Wöll – Burkard Schwarz“

Verlauf und Erkenntnisse dieses Prozesses werden durch drei kurze Impulse von Mitgliedern des Senioren Beirats vorgestellt:

1. Einführung zu den Überlegungen des Beirats (Timo Wöll)
2. Entwicklung der Bebauung in Niedernberg und in anderen Ortschaften (Burkard Schwarz)
3. Seniorengerechtes Wohnen im Neubaugebiet Tafeläcker II (Lyn Wehrheim)

### **TOP 3 Weiterentwicklung Santa Isabella, Präsentation Claudius Schrenk**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

Claudius Schrenk, Betreiber der Seniorenpflegeeinrichtung Santa Isabella, stellt in der heutigen Sitzung Punkte wie Historie, Auslastung und die Gruppe Junge Pflege vor. Er wird in diesem Zusammenhang auch auf die Zukunftsperspektive der Santa Isabella eingehen.

Sollte die Baulandumlegung Tafeläcker II erfolgreich verlaufen und der Gemeinderat den Gedankengängen positiv gegenüberstehen, besteht die Überlegung einen zusätzlichen Komplex zu errichten, in den die junge Pflege ausgegliedert und eine Tages-, Kurzzeitpflege sowie betreutes Wohnen errichtet werden könnte.

### **TOP 4 Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.34; Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans**

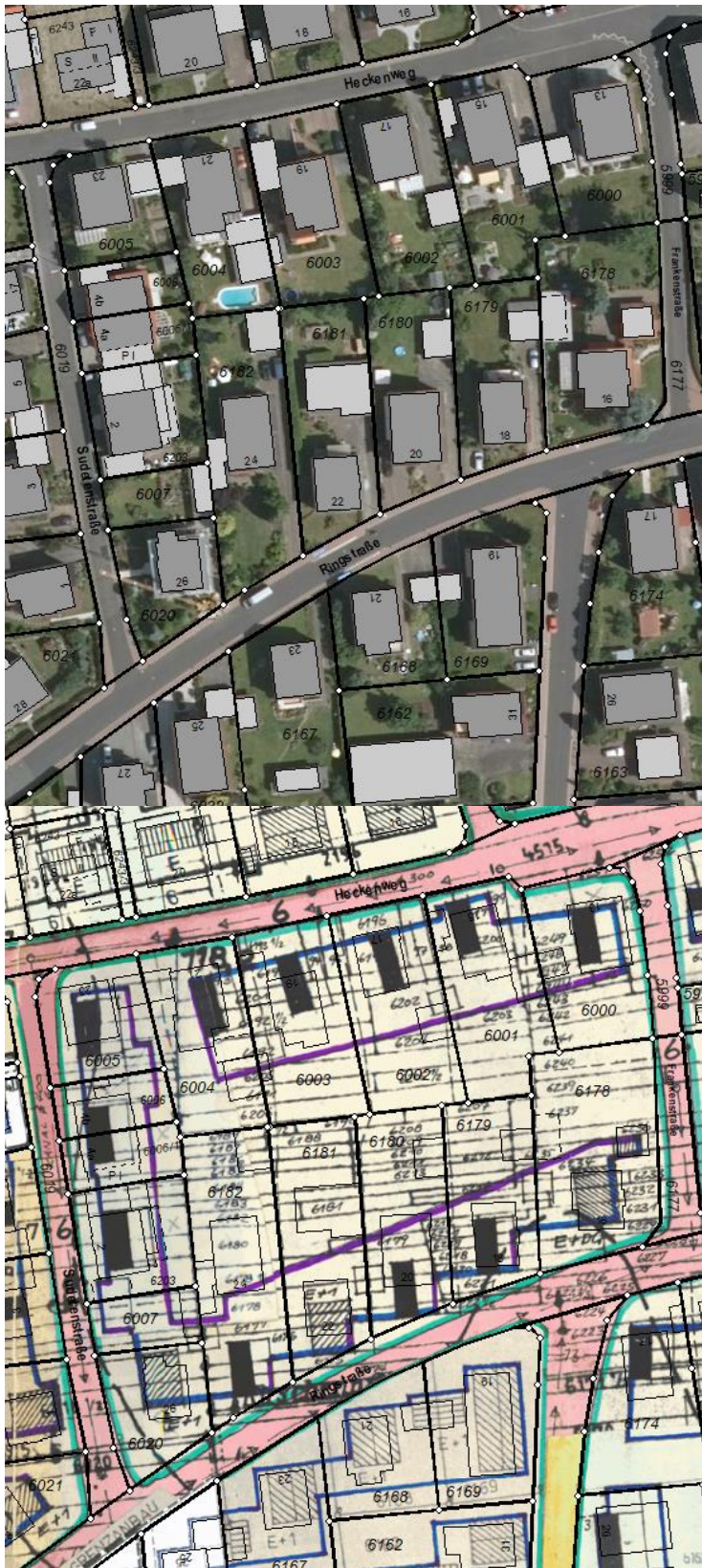
**Beschluss:**

Die Gemeinde Niedernberg ändert den Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ unter der Nr. 05.34 für die Fl.Nrn. 6178 bis 6182, Ringstraße 16 bis 24, dahingehend, dass auf dem Grundstück eine zusätzliche Bebauung möglich wird. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Mit den Grundstückseigentümern wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Ziel abgeschlossen, dass diese die Kosten des bauleitplanerischen Verfahrens übernehmen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 17 Nein: 0**

**Sachverhalt:**

Die Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 6178 bis 6182, Ringstraße 16 bis 24, haben am 10.02.2020 einen Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt. Auf den Grundstücken soll eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden.



Auf einigen Flurnummern wird es ein zusätzliches eigenständiges Gebäude nicht umsetzbar sein. Jedoch kann ein Anbau/Erweiterung des bestehenden Wohnhauses ermöglicht werden.

Eine Nachverdichtung der bebauten Ortslage, zur Schaffung von neuem Wohnraum, wird im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde unterstützt.

Die Eigentümer haben sich bereit erklärt die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Kosten des Verfahrens werden zu gleichen Teilen zwischen den Grundstückseigentümern aufgeteilt.

Dem Gemeinderat wird die Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für die Änderung des Bebauungsplanes Nordwestlicher Ortsrand Nr. 05.34 für die Fl.Nrn. 6178 bis 6182, Ringstraße 16 bis 24, vorgelegt. Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung für den Aufstellungsbeschluss zuständig.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB stattfinden.

<b>TOP 5</b>	<b>Wasserversorgung der Gemeinde Niedernberg, Verlegung eines zweiten Anschlusses zur Sicherstellung der Wasserversorgung, Erhöhung der Kosten</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Die Wasserversorgungssicherheit der Gemeinde Niedernberg soll mittels einer zweiten Leitung sichergestellt werden.

**Abstimmungsergebnis:        Ja: 17    Nein: 0**

**Sachverhalt:**

Am 05.12.2017 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss gefasst, dass die Wasserversorgungssicherheit der Gemeinde Niedernberg mittels einer zweiten Leitung sichergestellt werden soll.

In der Zwischenzeit wurden Rohrnetzrechnungen vorgenommen um herauszufinden, wie die zweite Wasserleitung an das Wassernetz der Gemeinde Niedernberg anschließen kann. Ergebnis dieser Untersuchungen ist, dass ein Anschluss ans Wassernetz im Stadtweg möglich ist. Dadurch ist auf einer möglichst langen Strecke eine räumliche Trennung zur bestehenden Wasserleitung gegeben. Weiterhin müssen z. B. Baugrund- und Kampfmitteluntersuchungen vorgenommen werden.

Die nun vorliegende Kalkulation beläuft sich auf 1.993.000 Euro. Hinzukommen die Ingenieurkosten und Voruntersuchungen (Kampfmitteluntersuchung und geologisches Gutachten). Die Gesamtkosten würden auf die Wassergebühren umgelegt werden. Der nachfolgenden Berechnung wurden Kosten in Höhe von 2.300.000 Euro zugrunde gelegt.

Die Gebühren pro m<sup>3</sup> Wasser würden sich langfristig wie folgt dadurch erhöhen:

Investitionskosten (netto)	2.300.000 Euro
Abschreibungsdauer duktiles Gussrohr	40 Jahre
Jährlicher Abschreibungsbetrag	57.500 Euro
Jährliche kalkulatorische Verzinsung (2 % p.a.)	23.000 Euro
Durchschnittlicher Wasserverbrauch	200.000 m <sup>3</sup>
Ungefähre Erhöhung der Wasserkosten (netto)	0,40 Euro/m <sup>3</sup>

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit, trotz der gestiegenen Kosten, am Bau einer zweiten Leitungstrasse festzuhalten.

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführer/in