P r o t o k o l l

Nr. XIII/21/2023

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 08.02.2023

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 21:01 Uhr

I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Eisenkolb, Anke
Gemander, Reinhard
Höser, Roland
Jäger, Thomas
Komma, Nicole
Dr. Selzer, Dieter
Siats, Günter
von der Schmitt, Christian

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger
Fleischer, Hans-Peter
Kraft, Uwe
Scheer, Cornelia
Schirner, Regina
Strutz, Birger
Töpperwien, Bernd
Ziegele, Stefan

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas
Dr. Göbel, Jürgen
Lauer, Jan
Strempel, Jürgen

V. Von den Beiräten

VI. Von der Verwaltung

VII. Als Gäste

Mulfinger, Jonas

VIII. Schriftführerin

Corell, Sarah

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er begrüßt Jürgen Strempel, 1. Stadtrat, welcher zu Beginn der Sitzung den Magistrat vertritt und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.
Jürgen Strempel zieht TOP 2.3 (Vorlage 27/2023) aufgrund des Beschlusses im Umweltausschusses zurück.
Hans-Peter Fleischer beantragt die Mitteilung 3.2 (Vorlage 17/2023) in Punkte mit Aussprache zu ziehen.
Gegen die restliche Tagesordnung werden keine Einwände erhoben. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung der Beschluss-Protokolle

1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/18/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 26.11.2022

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/18/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 26.11.2022 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/19/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 29.11.2022

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/19/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 29.11.2022 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

1.3 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/20/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 01.12.2022

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/20/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 01.12.2022 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2. Beratungspunkte

2.1 60-19-10 Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach
1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Vorlage: 10/2023

Hans-Peter Fleischer bittet zu prüfen, ob die Ausnahme zur Einzelhausbebauung aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden kann. Das Grundstück solle für Familien zur Verfügung gestellt werden, die ein Doppelhaus auf dem Grundstück bauen möchten.

Sarah Corell erläutert, dass bei der Vermarktung des Grundstücks darauf Einfluss genommen werden könne. Es sei bereits eine Vorlage für den HFA geplant, die eine Vermarktung als Doppelhaus vorsehe. Sie gibt zu bedenken, dass eine solche Änderung zur Folge haben könnte, dass der Entwurf erneut offengelegt werden müsse. Sie sichert zu, dies zu prüfen.

Antwort der Verwaltung:
Die Herausnahme bzw. der Ausschluss der Einzelhausbebauung betrifft die Grundzüge der Planung. Nach gesetzlicher Regelung ist eine erneute Offenlage durchzuführen. Eine Einzelhausbebauung ist nach jetzigem Bebauungsplanstand nur als Ausnahme möglich, sodass der Magistrat über die Zustimmung der Einzelhausbebauung entscheiden müsste.

Roland Höser sieht einen 15 cm Abstand der Einfriedung zum Boden als weltfremd an. Kleine Hunde können durch diesen Spalt entwischen. Insbesondere in der Innenstadtlage sei diese Festsetzung nicht notwendig.

Bernd Töpperwien geht auf die Stellungnahmen der Privatpersonen ein und fragt, ob diese eine Mitteilung der Abwägung erhalten.

Sarah Corell bejaht dies, es gehöre zum Verfahren.

Guntram Löffler merkt an, dass auf den Seiten 16 und 26 der lateinische Name der Vogelkirsche „Prunus avium“ lauten müsse.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. zu dem Bebauungsplan „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, 6. Änderung, Stadtteil Anspach“ die in Anlage 1 dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

2. Der Bebauungsplan „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, 6. Änderung, Stadtteil Anspach“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

2.2 2021 - 02 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach
1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Vorlage: 16/2023

Uwe Kraft verlässt zu Beginn des Tagesordnungspunktes den Raum.

Roland Höser führt aus, dass er 146 Seiten zu ausführlich für eine Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innenbereich findet. Insbesondere der artenschutzrechtliche Abschnitt sei zu umfassend und nun sei auch noch ein Schallgutachten gemacht worden.

Jonas Mulfinger gibt die Sichtweise der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung wieder. Der Beschluss des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs wäre eine Fehlentscheidung. Die Arbeitsgruppe habe damals die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich vorgeschlagen, um eine massive Bebauung, wie es in

der Nachbarschaft auf den Grundstücken Bahnhofstraße 71+73 (bis zu 200 Wohneinheiten) möglich sei, zu verhindern. Es sollte eine strukturierte Bauweise entstehen. Jetzt sei ein Entwurf des Bebauungsplanes herausgekommen, der alles ermögliche, teilweise sogar mehr, als nach der umgebenden Bebauung (34 BauGB). Die Arbeitsgruppe habe bei der Erarbeitung des ISEKs gesagt, dass Innenentwicklung vor Außenentwicklung verfolgt werden solle, jedoch bedarfsgerecht und das Stadtbild solle erhalten bleiben. Das sei bis jetzt nicht geschehen.

Hans Peter Fleischer schließt sich der Arbeitsgruppe an. Die FWG sei beim Entwurfsbeschluss schon dagegen gewesen die Anzahl der Vollgeschosse herauszunehmen. Der dörfliche Charakter solle erhalten bleiben.

Günter Siats weist darauf hin, dass bereits in der letzten Sitzung, als der Entwurfsbeschluss gefasst wurde, alle Argumente ausgetauscht wurden.

Roland Höser verdeutlicht, dass man ein Urbanes Gebiet gewollt habe und das wurde geplant.

Thomas Jäger schließt sich im Namen der NBL-Fraktion der Arbeitsgruppe und der FWG an. Der Baustil der Bahnhofstraße müsse erhalten bleiben. Die Ausnutzungswerte, die im jetzigen Entwurf vorgesehen sind, wollte die Fraktion nicht.

Birger Strutz führt aus, dass die CDU-Fraktion ein Problem mit der im Bebauungsplanentwurf zugelassenen Bauform (Staffelgeschoss) habe und weiterhin kritisch dem Bebauungsplan gegenüberstehe. Jedoch bringe es nichts den Bebauungsplan weiter zu verzögern.

Jonas Mulfinger erläutert, dass die Arbeitsgruppe grundsätzlich für eine Innenverdichtung sei, allerdings im richtigen Rahmen und Format. Zudem sei auch eine Bebauung im Außenbereich möglich.

Bernd Töpperwien erklärt, dass die Festsetzung, dass das oberste Geschoss als Staffelgeschosses ausgebildet werden muss, aufgenommen wurde, um dem Bau bei einer Firsthöhe von 11,50 m die Mächtigkeit zu nehmen. Eine Veränderung des Stadtbildes lasse sich nicht verhindern. Es sei eine neue moderne Bauweise, welche eine bessere Ausnutzung der geschaffenen Wohnräume ermögliche.

Holger Bellino führt aus, dass das Ortsbild entscheidend sei. Man möchte keinen Plattenbau haben. Er findet auch wichtig, dass sich die Arbeitsgruppe zu Wort meldet und ihre Meinung wiedergibt. Die Entscheidung trifft die Stadtverordnetenversammlung.

Reinhard Gemander erläutert, dass der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan in der Stadtverordnetenversammlung im Juli 2022 mit einem Verhältnis von 18 Zustimmungen und 12 Ablehnungen gefasst wurde. Er selbst wohne direkt neben dem Neubau in der Saalburgstraße, welcher viel zu hoch sei. Er persönlich sei gegen Staffelgeschosse. Das Ortsbild müsse erhalten bleiben.

Günther Siats erwidert, dass Nachverdichtung im Innenbereich Höhe benötige.

Bernd Töpperwien geht auf die geplanten Reihenhäuser in der Taunusstraße ein, die sehr wahrscheinlich für einen sehr teuren Preis verkauft werden, da sie nur 2-3 Geschosse haben. Der Bodenpreis bleibe gleich, jedoch werden die Preise günstiger, je höher gebaut werden könne.

Jonas Mulfinger erwidert, dass niedrige Preise nicht alleine durch Bauformen erreicht werden können, dazu bedarf es noch weiterer Maßnahmen. Es sei wichtig klare Leitlinien bzw. klare Kriterien für eine Innenverdichtung zu haben.

Thomas Jäger führt aus, dass für ihn ein Staffelgeschoss etwas Anderes sei, als ein Satteldach mit Dachflächenfenster. Ein Staffelgeschoss nehme den Satteldächern die Sonne weg.

Guntram Löffler merkt an, dass auf den Seiten 20 und 41 von 107 der angrenzende Bebauungsplan Ulmenweg falsch geschrieben sei und bittet um Berichtigung.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. zu dem Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße“, Stadtteil Anspach“ die in Anlage 1 dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

2. Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Kurt-Schumacher-Straße / Schubertstraße, Stadtteil Anspach“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Beratungsergebnis: 4 Ja-Stimme(n), 2 Gegenstimme(n), 3 Stimmenthaltung(en)

2.3 2022 – 01 Standortvergleich für den Schlachtbetrieb Metzgerei Henrici

Vorlage: 27/2023

Der Tagesordnungspunkt wurde zu Beginn der Sitzung zurückgezogen.

Beschluss:

entfällt

Beratungsergebnis: Abgesetzt

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Solaranlagen auch an oder auf Kulturdenkmälern möglich

Vorlage: 378/2022

Mitteilung:

Das Hessische Ministerium für Wissenschaft und Kunst hat im Oktober 2022 in einer neuen Richtlinie für Denkmalbehörden festgelegt, dass Solaranlagen in aller Regel künftig auch an oder auf Kulturdenkmälern genehmigungsfähig sind.

Die Richtlinie beinhaltet für die Denkmalbehörden klare und hessenweit einheitliche Handlungsanweisungen. Vor dem Hintergrund der Klimakrise war es geboten, die bisherige Genehmigungspraxis zu überdenken und anzupassen.

Allenfalls im Falle einer erheblichen Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals kommt eine abweichende Entscheidung in Betracht. Die Richtlinie beinhaltet Regelungen, wann eine erhebliche Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals vorliegt, aber auch, wie eine Verringerung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung erreicht werden kann, die zu einer Genehmigung führt.

Die Richtlinie wurde im Staatsanzeiger Hessen Nr. 44 vom 31.10.2022 auf Seite 1228 unter https://www.staatsanzeiger-hessen.de/startseite/ veröffentlicht.

Zeitnah soll vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen auch eine Broschüre zum Thema „Denkmalpflege und Solarenergie“ veröffentlicht werden, die Denkmaleigentümerinnen und Eigentümern, aber auch Architektinnen und Architekten, sowie Planerinnen und Planern vorstellt, wie die Integration von Solarmodulen auf Kulturdenkmälern gelingen kann.

3.2 2021 - 03 Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach (Neuaufstellung des Bebauungsplanes Grundpfad Teil II) Hier: Mitteilung zum Verfahrensstand

Vorlage: 17/2023

Hans-Peter Fleischer beantragt für die FWG-Fraktion die Veränderungssperre zu verlängern. Der Pächter werde Ende 2023 das Ladengeschäft verlassen und es sei deshalb wichtig, die Veränderungssperre beizubehalten, damit dort kein großer Wohnungsneubau entstehe.

Bürgermeister Thomas Pauli erwidert, dass der Pächter bereits Ende 2022 das Ladengeschäft aufgeben wollte und kurzfristig um ein Jahr verlängert habe. Dies könne Ende 2023 ebenfalls wieder passieren.

Hans-Peter Fleischer schlägt vor einen neuen Pächter für die bestehende Ladenfläche zu finden. Zeitgleich muss der Eigentümer überzeugt werden, dass ein neuer Pächter besser sei, als neu zu bauen, da derzeit die Baupreise so teuer sind.

Holger Bellino erinnert an den zuletzt gefassten Beschluss, dass die Größe des Marktes erhalten bleiben soll. Der Lebensmittelmarkt sei wichtig für den Ort, da er ein anderes Sortiment, als der Penny-Markt gegenüber habe. Er bittet, bis zur Stadtverordnetenversammlung zu prüfen, ob die Veränderungssperre verlängert werden könne.

Hans-Peter Fleischer reicht dieser Vorschlag nicht, er schlägt vor, bis zur Stadtverordnetenversammlung Nahkauf anzurufen, ob ein anderer Pächter das Ladengeschäft zukünftig übernehme.

Günter Siats fragt, was passiere, wenn die Veränderungssperre nicht verlängert werden würde? Sei dort dann Wohnbebauung möglich?

Roland Höser weist darauf hin, dass der bestehende Markt 45 Jahre alt sei und wahrscheinlich kein neuer Pächter dort reinmöchte.

Thomas Pauli verweist auf die Vorlage und darauf, dass bereits Gespräche geführt wurden. Zudem sei beim bestehenden Ladengeschäft die Parksituation und Anlieferung auch problematisch.

Bernd Töpperwien erinnert an ein Gutachten, welches ausführt, dass zwei Lebensmittelmärkte auf Dauer in der Bahnhofstraße nicht haltbar seien. Er schlägt vor, ein Gespräch mit Herrn Riegel zu führen, ob sich ein Lebensmittelladen rentieren würde.

Jonas Mulfinger weist darauf hin, dass bei Auslaufen der Veränderungssperre der bestehende Bebauungsplan zur Bewertung heranzuziehen sei. Allerdings sei zu beachten, dass aufgrund des neuen Bebauungsplanes Bahnhofstraße 71+73 der Penny-Markt wegfallen könne und somit ggf. kein Lebensmittelmarkt mehr in der Bahnhofstraße vorhanden wäre.

Birger Strutz nimmt die Bedenken von Jonas Mulfinger auf und stimmt der Gefahr des kompletten Wegfalls eines Lebensmittelgeschäftes zu. Zudem sei zu beachten, dass der Nahkauf ein anderes Sortiment, als der Penny-Markt habe. Es müsse eine Lösung gefunden werden.

Reinhard Gemander fasst zusammen und schlägt vor, die Diskussion zu beenden und den Vorschlag von Holger Bellino, den Magistrat zu bitten, die Verlängerung der Veränderungssperre bis zur Stadtverordnetenversammlung zu prüfen, zu verfolgen.

Bürgermeister Thomas Pauli sagt die Überprüfung zu.

Antwort der Verwaltung:
Eine Verlängerung der Veränderungssperre ist gemäß § 17 BauGB möglich. Eine entsprechende Vorlage wird für die Stadtverordnetenversammlung vorbereitet.

Mitteilung:

Am 25.02.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss sowie eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße“ von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Planziel ist die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundpfad“ von 1988 einschließlich der Änderungen an die aktuelle Bebauungs- und Nutzungsstruktur anzupassen und Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu treffen.

Die Veränderungssperre wurde am 26.03.2021 im Usinger Anzeiger veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Zudem wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.10.2020 der Wunsch geäußert den Lebensmittelladen in mindestens der bisherigen Größe zu erhalten. Dieser Wunsch wurde an den Grundstückseigentümer weitergegeben. Der Eigentümer war bereit auf den Wunsch der Politik einzugehen

und hat mehrere Planungen mit Räumlichkeiten für ein Lebensmittelgeschäft sowie Wohnbebauung vorgelegt. Ein Planungszwischenstand wurde der Stadtverordnetenversammlung am 19.05.2022 vorgelegt. Der Planung wurde nicht zugestimmt, die geplante Verkaufsfläche sollte auf die derzeit bestehende Verkaufsfläche vergrößert werden.

Diesem Wunsch ist der Grundstückseigentümer ebenfalls nachgekommen, konnte sich jedoch für die Planung selbst nicht begeistern, da weitere Wohnfläche weggefallen wäre. Zudem halte er die Verkaufsfläche für nur schwer zu verpachten. Auch die Wirtschaftsförderung hat sich zur Vermittlung von möglichen Pächtern bemüht, bisher konnte allerdings noch keine passende Lösung gefunden werden, da die Vorstellungen von Interessenten nicht mit denen des Eigentümers in Einklang zu bringen sind. Generell wird der Standort von Filialisten als schwierig angesehen. Die von den Interessenten akzeptierten Mietpreise liegen weit unter der Kostendeckung bei einem Neubau durch den Eigentümer. Ein Kompromiss kam bisher nicht zustande.

Im Dezember 2023 hat der Grundstückseigentümer nun erst einmal Abstand von der Planung genommen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Veränderungssperre nach zwei Jahren, somit zum 26.03.2023, ausläuft.

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler fragt, warum ein Leerrohr in dem Fußweg oberhalb der Hasenbergschule in Richtung Rod am Berg gelegt wurde? Er habe die Auskunft erhalten, dass dies nicht für den Ausbau der Deutschen Glasfaser sei.

Antwort Leistungsbereich Technische Dienste:
Es handelt sich bei der Baumaßnahme um die Verlegung der Glasfaserleitungen der Haupttrasse, welche von Hausen-Arnsbach nach Rod am Berg und später weiter nach Brombach führen wird.

4.2 Anfragen und Anregungen

Roland Höser fragt daraufhin, warum Spülbohrrungen im Außenbereich für die Verlegung der Glasfaserkabel genutzt und diese nicht einfach untergepflügt werden?

Antwort Leistungsbereich Technische Dienste:
Im Bereich entlang der Landes- und Kreisstraßen kann nicht gepflügt werden, da die Auflage besteht, dass eine Mindesttiefe von 2,0 m eingehalten werden muss, damit die Möglichkeit besteht jederzeit Schutzplanken, welche eine Rammtiefe von 1,60 m benötigen, aufgestellt werden können. Beim Pflügen kann lediglich eine Tiefe von ca. 60-80 cm erreicht werden. Die Deutsche Glasfaser prüft im Außenbereich vor der Verlegung der Leitungen, welche Methode verwendet wird.

gez. Guntram Löffler	gez. Sarah Corell
Ausschussvorsitzender	Schriftführerin