



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

4. März 2022

«Anrede»  
«Vorname» «Nachname»  
«Strasse»  
«Postleitzahl» «Ort»

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Mittwoch**, dem **09.03.2022**  
um **20:00** Uhr

im Großen Saal des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3), stattfindenden 10. Sitzung des Bauausschusses in der XIII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

## **T a g e s o r d n u n g**

- 1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/8/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 03.02.2022**
- 2. Beratungspunkte**
  - 2.1 Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern auf dem Grundstück Feldbergstraße 1 – Veränderte Planung

gez.  
Guntram Löffler  
Ausschussvorsitzender

# Protokoll

Nr. XIII/10/2022

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 09.03.2022

Sitzungsbeginn: 20:02 Uhr

Sitzungsende: 21:05 Uhr

## **I. Vorsitzender**

Löffler, Guntram

## **II. Die weiteren Ausschussmitglieder**

Gemander, Reinhard

Höser, Roland

Jäger, Thomas

Linden, Cornelius

Scheer, Cornelia

vertritt Eisenkolb, Anke

Schmidt, Fabian

vertritt Komma, Nicole

Siats, Günter

von der Schmitt, Christian

## **III. Von der Stadtverordnetenversammlung**

Fleischer, Hans-Peter

Kraft, Uwe

Moses, Andreas

Schirner, Regina

Töpperwien, Bernd

Ziegele, Stefan

Zunke, Sandra

## **IV. Vom Magistrat**

Pauli, Thomas

Buhlmann, Heinz

Dr. Göbel, Jürgen

Lauer, Jan

Meyer, Horst

Planz, Sascha

Scheer, Volker

Schmittel, Sascha

## **V. Von den Beiräten**

Eckhard, Raphael

## **VI. Von der Verwaltung**

---

## **VII. Als Gäste**

---

## **VIII. Schriftführer**

Sachs, Martin

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Er erteilt zunächst das Wort an Bürgermeister Thomas Pauli. Er berichtet, dass Aufgrund des Krieges in der Ukraine eine große Flüchtlingsbewegung nach Deutschland unterwegs ist und der Hochtaunuskreis in den nächsten Wochen hunderte Flüchtlinge unterbringen muss. Dazu werden Einrichtungen in Kronberg und in Hausen-Arnsbach, in der Turnhalle der Grundschule „Am Hasenberg“ zur Verfügung gestellt.

Zum geplanten Tagesordnungspunkt 2.1 ergibt sich eine Diskussion, ob dieser in öffentlicher Sitzung oder unter Ausschluss der Öffentlichkeit beraten werden kann.

Bürgermeister Thomas Pauli ist der Meinung, dass Bauanträge nicht in öffentlicher Sitzung beraten werden dürfen.

Die Mehrheit der Ausschussmitglieder spricht sich allerdings für eine Beratung in öffentlicher Sitzung aus, da das Bauvorhaben bereits in der Öffentlichkeit diskutiert wird und in diesem Fall das öffentliche Interesse gegenüber dem Einzelinteresse überwiegt.

Es kommt daraufhin zu einer Abstimmung, ob der Tagesordnungspunkt 2.1 in öffentlicher Sitzung beraten werden soll.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme, 2 Stimmenthaltungen

Somit wird der Tagesordnungspunkt 2.1 in öffentlicher Sitzung beraten. Es werden keine weiteren Einwände erhoben und die Tagesordnung wird wie folgt erledigt:

**1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/8/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 03.02.2022**

**Beschluss**

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/8/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 03.02.2022 zu genehmigen.

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

**2. Beratungspunkte**

**2.1 Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern auf dem Grundstück Feldbergstraße 1 – Veränderte Planung**

**Vorlage: 28/2022**

Bürgermeister Thomas Pauli stellt kurz eine Präsentation zur Chronologie des Bauvorhabens vor. Er erklärt zunächst, dass das Bauvorhaben bereits zweimal vom Magistrat abgelehnt wurde. Die Bauaufsicht hatte daraufhin zur erneuten Stellungnahme gebeten, da die Ablehnung rechtswidrig war. Danach wurde das Einvernehmen durch die Bauaufsicht ersetzt und die Baugenehmigung erteilt. Der Bauherr hat somit eine gültige Baugenehmigung und kann das Bauvorhaben bereits umsetzen. Er macht außerdem einen Vorschlag zur Einrichtung einer Baukommission, bestehend aus Mitgliedern des Magistrats und des Bauausschusses, welche in nicht öffentlichen Sitzungen über Bauvorhaben beraten soll.

Bürgermeister Thomas Pauli ergänzt, dass die Stadt die gleichen Gründe, wie in der letzten Ablehnung nennen kann, aber das Einvernehmen mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder ersetzt wird, da planungsrechtlich nichts gegen das Bauvorhaben spricht.

Bernd Töpferwien ist der Meinung, dass sich durch die neue Planung ein Sachverhalt erheblich geändert hat. Das nördliche Gebäude wurde mit seinen Balkonen in Richtung Friedhof gedreht und der Bauherr hat bereits einige Bäume, welche vorher als Sichtschutz zum Friedhof fungiert haben, gerodet. Gemäß einem Erlass des

Landes Hessen von 1991 zur Anlage und Erweiterung von Friedhöfen, bestehe nun eine zu unterlassene Sichtbeziehung von Friedhof und dem geplanten nördlichen Wohngebäude.

Bürgermeister Thomas Pauli erwidert, dass einige Bäume gefällt werden mussten, damit der Zaun des Friedhofs erneuert werden kann. Danach sollen neue Bäume an dieser Stelle gepflanzt werden.

Uwe Kraft ist der Auffassung, dass das Vorhaben nicht ins direkt umliegende Ortsbild passt. Der Magistrat und die Verwaltung sollten zukünftig genauer darauf achten, dass solche Bauvorhaben nicht bis zum Maximalen ausgereizt werden und dass derjenige, der die Genehmigung erhält auch das Bauvorhaben umsetzt. Damit soll verhindert werden, dass solche Grundstücke zu Spekulationsobjekten werden.

Günter Siats erläutert, dass eine Baugenehmigung immer für das Grundstück gilt und nicht an einen Bauherrn gebunden ist. Daher sei es schwierig Spekulationsgeschäfte zu verhindern.

Bernd Töpferwien möchte wissen, ob der Weg hinter dem Grundstück dem Bauherrn zur Verfügung gestellt wird.

Bürgermeister Thomas Pauli erklärt, dass der Weg nicht verkauft werden soll, die Verwaltung aber in Erwägung zieht, den Weg zu verpachten.

Andreas Moses stellt fest, dass die neue Planung erhebliche Veränderungen an den Gebäuden und am Gelände vorsieht. Er kann nicht nachvollziehen, wie sich die Bauaufsicht auf die Bauvoranfrage berufen kann, obwohl der jetzige Bauantrag wesentlich massiver geplant wird.

Hans-Peter Fleischer macht deutlich, dass das Kind bereits in den Brunnen gefallen ist, da der Bauherr bereits eine Baugenehmigung hat. Wenn die Stadtverordneten eher beteiligt gewesen wären, dann hätte das Vorhaben noch verhindert werden können. Der Bauausschuss kann dem Magistrat jetzt nur eine Empfehlung geben aber das Vorhaben wird dennoch gebaut. Er begrüßt, dass eine Baukommission demnächst über die Bauvorhaben berät.

Cornelia Scheer stellt klar, dass sie das Bauvorhaben auch nicht befürwortet. Die Stadt Neu-Anspach sollte in Zukunft bei solchen Fällen finanzielle Mittel bereitstellen, um das Vorkaufsrecht wahrzunehmen, damit die Stadt selbst entscheiden kann, was auf solchen Grundstücken gebaut wird. Dies kann z.B. durch Veränderungssperren oder vorhabenbezogene Bebauungspläne geschehen.

Bernd Töpferwien würde dem Magistrat empfehlen, dem Vorhaben nicht zuzustimmen und folgende Ergänzungen zur Begründung mitteilen:

1. Im Vergleich zur ursprünglichen Bauvoranfrage, weist die veränderte Planung signifikante Änderungen der beiden Gebäude und des Geländes auf.
2. Das nördliche Gebäude ist nun mit seinen Balkonen zum Friedhof gedreht und dies stellt eine zu unterlassene Sichtbeziehung von Friedhof und Wohngebäude dar.

#### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, dem Magistrat zu empfehlen, dem Nachtrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern auf dem Grundstück Feldbergstraße 1 (Gemarkung Anspach Flur 29 Flurstück 188/3) nicht zuzustimmen und das Einvernehmen der Stadt nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB nicht zu erteilen.

Dem Magistrat werden folgende Ergänzungen zur Begründung mitgeteilt:

1. Im Vergleich zur ursprünglichen Bauvoranfrage, weist die veränderte Planung signifikante Änderungen der beiden Gebäude und des Geländes auf.
2. Das nördliche Gebäude ist nun mit seinen Balkonen zum Friedhof gedreht und dies stellt eine zu unterlassene Sichtbeziehung von Friedhof und Wohngebäude dar.

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

Guntram Löffler  
Ausschussvorsitzender

Martin Sachs  
Schriftführer