

Protokoll

Nr. XII/26/2019

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 05.06.2019

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 22:10 Uhr

I. Vorsitzender

Moses, Andreas

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Bolz, Ulrike	für Maas, Rudi
Gemander, Reinhard	für Strutz, Birger
Henrici, Rainer	
Höser, Roland	
Jaberg, Peter	
Löffler, Guntram	
Otto, Artur	
Riecks, Jutta	
Scheer, Cornelia	
von der Schmitt, Christian	

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger
Dr. Göbel, Jürgen
Kirberg, Till
Schirner, Regina
Töpferwien, Bernd

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas
Dr. Müller, Gerriet
Hauk, Gerhard
Stempel, Jürgen

V. Von der Verwaltung

VI. Als Gäste

Schade, Elisabeth	PlanES
Homm, Josef	ISEK 2040 AG Siedlungsentwicklung
Eckhard, Raphael	ISEK 2040 AG Neue Mitte und Seniorenbeirat
Mally, Klaus	ISEK 2040 AG Verkehr + Mobilität
Schulze, Friederike	ISEK 2040 AG Klima + Umwelt

VII. Schriftführerin

Feldmann, Viola

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung der Beschluss-Protokolle

Beschluss

Beratungsergebnis:

1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/23/2019 über die Sitzung des Bauausschusses am 03.04.2019

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/23/2019 des Bauausschusses am 3.4.2019 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/24/2019 über die Sitzung des Bauausschusses am 03.05.2019

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/24/2019 des Bauausschusses am 3.5.2019 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 5 Stimmenthaltung(en)

1.3 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/25/2019 über die Sitzung des Bauausschusses am 04.05.2019

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/25/2019 des Bauausschusses am 4.5.2019 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

2. Beratungspunkte

2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040)

- 1. Leitmotive als Wegweiser**
 - 2. Festlegung von weiteren Planungs- und Umsetzungsschritten**
 - 3. Bestimmung der Siedlungs- und Gewerbeflächen zur Anmeldung bei der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes**
- Vorlage: 36/2019**

Beschluss:

Entfällt.

Beratungsergebnis: Ohne Abstimmung

2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040) -Ergänzung zur Vorlage XII/36/2019: Stellungnahmen der Arbeitsgruppen

Vorlage: 85/2019

Beschluss:

Entfällt.

Beratungsergebnis: Ohne Abstimmung

2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neu-Anspach (ISEK 2040)

1. Leitmotive als Wegweiser

2. Festlegung von weiteren Planungs- und Umsetzungsschritten

3. Bestimmung der Siedlungs- und Gewerbeflächen zur Anmeldung bei der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes

Vorlage: 141/2019

Andreas Moses berichtet von der Sitzung des Sozialausschusses am 4.6.2019 in dem festgelegt wurde, dass die Beratung und Beschlussfassung zum ISEK 2040 aufgeteilt wurde. In der jetzigen Sitzungsrunde sollen nur die Siedlungsentwicklungsflächen beschlossen werden. Die übrigen Kapitel sollen dann in einer gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse in der 34KW beraten und beschlossen werden.

Bürgermeister Thomas Pauli berichtet, dass der Magistrat beschlossen hat den Standort 6 Hausen-Arnsbach, Hasenberg (ca. 47.426 m²) zu streichen und dafür den Standort 4 Belzbecker mit einer reduzierten Fläche von 5 ha aufzunehmen.

Andreas Moses schlägt daraufhin vor, über die Änderungen des Magistrates zu beraten und bittet die Gruppensprecher Josef Homm, Klaus Mally und Friederike Schulz an den Beratungstisch.

Reinhard Gemander plädiert auch den Belzbecker mit reduzierter Größe einzubeziehen, da diese Flächen nach Rücksprache mit den Ortslandwirten für die Landwirtschaft nicht interessant sind.

Bernd Töpferwien sieht keine Gründe die Beschlussfassung des Bauausschusses vom 4.5. 2019 zu ändern.

Dr. Jürgen Göbel erklärt, dass auch seine Fraktion für eine Streichung des Standortes am Hasenberg ist. Im Hinblick auf die verkehrliche Belastung des Altortskerns habe er allerdings Bedenken den Belzbecker aufzunehmen

Josef Homm gibt die Meinung der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung zu beiden Flächen wieder. Die Fläche am Hasenberg habe für die Gruppe aufgrund der einzig möglichen Erschließung über den Struthweg und die Tatsache, dass Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden sollen, negativ beurteilt. Beim Belzbecker sei die Gruppe unentschieden gewesen. Er findet, dass die Zufahrt über ein Brückenbauwerk nicht erstrebenswert wäre.

Friederike Schulze erklärt für die Arbeitsgruppe Umwelt und Klima, dass der südliche Bereich der Fläche am Hasenberg aufgrund der freizuhaltenden Frischluftschneise auf jeden Fall nicht bebaut werden sollte. Sie könne sich allenfalls mit einer Bebauungsreihe am Belzbecker anfreunden.

Roland Höser spricht sich aus wirtschaftlichen Gründen gegen die Aufnahme des Gebietes am Belzbecker aus.

Klaus Mally erklärt für die Arbeitsgruppe Verkehr und Mobilität, dass beide Gebiete zusätzlichen Verkehr in die Ortslagen bringen würden und deshalb nicht mit aufgenommen werden sollten.

Josef Homm trägt dann noch vor, dass sich die Arbeitsgruppe Siedlung nach der Sondersitzung des Bauausschusses nochmals getroffen hat, um über die neu aufgenommen Gewerbeflächen Standorte 13 Am Deponiepark Brandholz-Ost und 14 Am Deponiepark Brandholz-West zu beraten. Zumindest der Standort 13 werde von der Gruppe sehr kritisch beurteilt, da es dort wertvolle landwirtschaftliche und auch ökologische Flächen gibt.

Friederike Schulze teilt diese Auffassung auch. Im Übrigen gibt sie für ihre Gruppe zu bedenken, dass die Bürger aus Westerfeld beide doch sehr großen Flächen kritisch sehen.

Holger Bellino und Bernd Töpperwien betonen, dass es jetzt erst mal um Optionen geht, die geprüft werden sollen.

Andreas Moses lässt sodann über die Beschlüsse des Magistrats abstimmen.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. Den Standort 6 Hasenberg nicht zu streichen.

Beratungsergebnis:8 Ja-Stimme(n), 3 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

2. Den Standort 4 Belzbecker in reduzierter Form mit 5 ha aufzunehmen.

Beratungsergebnis:3 Ja-Stimme(n), 7 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

Damit verbleibt es bei der Beschlussfassung des Bauausschusses vom 4.5.2019:

3. Es sollen folgende Flächen beim Regionalverband für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes angemeldet werden:

Gewerbeflächen

- Standort 1a Anspach, Wenzelholz (erweitert um Teilfläche 1 b)	(ca. 157.900 m ²)
- Standort 12 Westerfeld, In den Tiefenbächen	(ca. 30.000 m ²)
- Standort 13 Am Deponiepark Brandholz-Ost	(ca. 260.000 m ²)
- Standort 14 Am Deponiepark Brandholz-West	(ca. 210.000 m ²)

Wohnbauflächen

- Standort 1b Anspach, Hinterm Wenzelholz	(ca. 77.412 m ²)
- Standort 1 c Anspach, Hinterm Stabelstein 2	(ca. 40.948 m ²)
- Standort 2 c Anspach, Inchenberg 2. BA	(ca. 39.187 m ²)
- Standort 3 a Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße Nord-West	(ca. 26.500 m ²)
- Standort 3 b Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße Nord-Ost	(ca. 17.272 m ²)
- Standort 5 Rod am Berg, Unter dem Anspacher Pfad	(ca. 12.750 m ²)
- Standort 6 Hausen-Arnsbach, Hasenberg	(ca. 47.426 m ²)
- Standort 7 Hausen-Arnsbach, Auf der Dörrwiese	(ca. 32.072 m ²)
- Standort 10 a Hausen-Arnsbach, Am Elkert, Nord	(ca. 10.818 m ²)
- Standort 10 b Hausen-Arnsbach, Am Elkert, Süd	(ca. 3.521 m ²)
- Standort 11 a Hausen-Arnsbach, An der Seibelhohl, West	(ca. 3.701 m ²)

Beratungsergebnis:Ohne Abstimmung

2.4 Nahversorgungsmarkt EDEKA -PV-Überdachung einer Teilfläche der Parkplatzanlage Vorlage: 142/2019

Roland Höser stört sich an der dadurch entstehenden Massivität.

Guntram Löffler führt aus, dass er erst auch sehr überrascht über den Vorschlag war, dann aber die positiven Aspekte durch die Baumstandorte an den Grundstücksrändern und der dadurch besseren Eingrünung erkannt habe.

Cornelia Scheer begrüßt den Vorschlag, da damit der enorme Energiebedarf des Marktes abgedeckt werden kann und zu dem ein Plus für die Bürger darstellt.

Ulrike Bolz bittet zu prüfen, ob im Interesse des vorgesehenen extensiv begrünten Daches auf PV-Anlagen auf dem Markt verzichtet werden kann.

Till Kirberg weist daraufhin, dass die nötigen Aufstellflächen für die Feuerwehr gewahrt werden müssen.

Anmerkung: Dies wird im Zuge des Bauantrages vom Hochtaunuskreis geprüft werden.

Til Kirberg regt an, die Ableitung des Regenwassers über Rigolen oder Versickerungsgruben zu prüfen.

Anmerkung: Geplant und bereits mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt ist, dass das gesamte Regenwasser in den Vorfluter Usa eingeleitet werden soll. EDEKA wird eine eigene Einleitestelle an der Usa herstellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird dann der Einleit Antrag einzureichen sein. Etwaige Alternativen über Rigolen oder Versickerungsgruben wären natürlich möglich, allerdings wird auch davon der Überlauf in den Vorfluter Usa gehen. Die wirtschaftlichste Lösung wird die wie bereits beantragte und mit den Behörden abgestimmte Lösung der direkten Einleitung in den Vorfluter Usa sein.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. im Interesse des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit dem Wunsch des künftigen Marktbetreibers zu entsprechen und eine PV-Überdachung einer Teilfläche von etwa 2.000 m² der Stellplatzanlage über Änderungen der Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum nächsten Verfahrensschritt vorzusehen.
2. Sämtliche mit der damit verbundenen Änderung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehen zu Lasten der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH bzw. des Marktbetreibers.

Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

2.5 60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach -Beschlussfassung zu vorgezogenem informellen Beteiligungsverfahren Vorlage: 137/2019

Andreas Moses freut sich, dass eine friedvolle Lösung gefunden werden konnte. Er werde deshalb seine Zustimmung geben können, allerdings werde er den Bebauungsplan ablehnen, da die beabsichtigte Bebauung auf dem Grundstück Bahnhofstraße 73 zu massiv ist.

Beschluss:

Es wird beschlossen, den im vorgezogenen informellen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplanvorentwurf Bahnhofstraße 71-73 (Variante 2) vorgetragenen Anregungen

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um die angrenzende Teilfläche des Ansbaches und Zulassung von begrüntem Parkplätzen
2. Aufnahme der durch Baugenehmigung vom 29.09.1998 und Baulast zugelassenen Stellplätzen auf den Grundstücken Flst. 58/7 und 58/8
3. Verschiebung und Spiegelung des festgesetzten Wendehammers
4. Änderung der Festsetzung der Baugrenzen entsprechend dem überarbeiteten Vorentwurf vom 21.05.2019
5. Verzicht auf Ausweisung Fußweg auf dem Grundstück Flst. 101/5 (Verbindung von städtischem Fußweg Flst. 94 auf Privatweg)

zu entsprechen.

Der Aufnahme der Stellplatzfläche westlich der genehmigten Stellplätze nicht zu entsprechen und nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beratungsergebnis:11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**2.6 60-19-07 Bebauungsplan Am Inchenberg, Stadtteil Anspach
2. Änderung und Erweiterung
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 4 BauGB
Vorlage: 135/2019**

Andreas Moses hält den Betrag für die Kostenübernahme für zu gering, wenn auf dem Grundstück mehr als ein Wohnhaus gebaut wird. Deshalb werde er sich enthalten.

Die übrigen Mitglieder des Bauausschusses halten dies für bedenklich, da der Bebauungsplan eindeutige Festsetzungen zur Ausnutzung der Grundstücke enthält.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan Am Inchenberg 2. Änderung und Erweiterung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Planziel ist die Verbreiterung des Baugrundstückes Gemarkung Anspach Flur 10 Flurstück 114 Am Inchenberg in südöstliche Richtung um ca. 175 m².

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Anspach Flur 10 Flurstück 68/1.

2. vor Einleitung des Verfahrens mit dem Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Anspach Flur 10 Flurstück 114 einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen in dem die Kostenübernahme für das Bebauungsplanänderungsverfahren, die vollständige Übernahme der Straßenausbaukosten, ein infrastrukturellen Folgekostenbeitrag und die Kosten für den Kanal- und Wasserbeitrag zu regeln.

Beratungsergebnis:9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

**2.7 1. Änderung der Stellplatz- und Ablösesatzung vom 21.02.2019
Vorlage: 144/2019**

Artur Otto stellt den Antrag zu prüfen, ob außerdem die Stellplatzsatzung nach § 52 Abs. 2 Ziffer 4 b) HBO geändert werden soll. Die Kommunen können danach den vollständigen oder teilweisen Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen, soweit der Stellplatzbedarf durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder Aufstockungen entstehen, regeln. Dies soll in einer separaten Vorlage aufgearbeitet werden.

Beschluss:

1. Es wird aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), folgende

Änderung der Stellplatzsatzung und Ablösesatzung

beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Neu-Anspach.

§ 2 Herstellungspflicht

- (1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit, einschließlich für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderungen, hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze).

§ 3 Größe

Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung, GaVO).

§ 4 Zahl

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Stellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.
- (4) Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (5) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist die Zustimmung der Stadt erforderlich.
- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

§ 5 Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder

Die Anwendung des § 52 Abs. 4 S. 1 und 2 HBO wird ausgeschlossen.

§ 6 Beschaffenheit

- (1) Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen und zu markieren.
- (2) Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.
- (3) Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu unterteilen und zu bepflanzen. Pro 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

§ 7 Standort

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück (bis zu 300 m) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtlich das Nutzungsrecht im Grundbuch gesichert ist.

§ 8 Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht nach § 2 kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.
- (2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt.
- (3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt für
 1. Pkw-Stellplatz oder Stellplatz für LKW bis zu 2,5 t zulässiges Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit höchstens 10 Sitzplätzen oder Anhänger 5.100,00 €
 2. LKW-Stellplatz von mehr als 2,5 t bis 10 t zulässiges Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit mehr als 10 Sitzplätzen 14.300,00 €
 3. LKW-Stellplatz von mehr als 10 t zulässiges Gesamtgewicht oder ein Sattelfahrzeug oder einem Gelenkbus 44.000,00 €

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen
 - § 2 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben;
 - § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat.

§ 10 In-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden

(Ort, Datum) Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die vorstehende ausgefertigte Satzung wurde am _____ im _____
öffentlich bekannt gemacht.

(Ort, Datum) Bürgermeister

Anlage zur Stellplatzsatzung (§ 2 Abs. 1)

Stellplatzbedarf		
	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw
	Wohngebäude	
	Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung über 45 m ² Wohnfläche	2 Stpl. je Wohnung (siehe Ziff. 11.1)
	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis 45 m ² Wohnfläche (einschließlich)	3 Stpl. (siehe Ziff. 11.1)
	Mehrfamilienhäuser a) für Wohnungen über 45 m ² Wohnfläche b) für Wohnungen bis 45 m ² Wohnfläche (einschließlich)	2 Stpl. je Wohnung 1 Stpl. je Wohnung (siehe Ziff. 11.1)
	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung
	Kinder-, Jugend-, Schülerinnen- und Schülerwohn- und -freizeitheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mindestens 2 Stpl.
	Senioren- und Behindertenwohnheim	1 Stpl. je 8 Betten jedoch mind. 3 Stpl.
	Asylbewerberwohnheime und -unterkünfte	1 Stpl. je 4 Betten, jedoch mindestens 3
	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
	Büro- u. Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche (siehe Ziffern 11.5 + 11.6)
	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stpl. je 20 qm, jedoch mindestens 3 Stpl. (siehe Ziffer 11.5)
	Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.3)	
	Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden
	Supermärkte (bis 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 10 qm Verkaufsnutzfläche
	Supermärkte (über 800 qm Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. Je 30 qm Verkaufsnutzfläche
	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 1 Stpl.
	Versamlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen	
	Kirchen und Versamlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. je 20 Sitzplätze

	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitzplätze
Sportstätten		
	Sportplätze ohne Besucher/innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche
	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/innenplätzen	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucher/innenplätze
	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher/innenplätze
	Tanz-, Ballett-, Fitness- und Sportschulen	1 Stpl. je 30 qm Sportfläche
	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 250 qm Grundstücksfläche
	Tennisplätze	2 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze
	Minigolfplätze	10 Stpl.
	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn
	Vereinshäuser und –anlagen, soweit nicht unter 5.1-5.8 aufgeführt	1 Stpl. je 200 qm
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Bistros u.ä.	1 Stpl. je 10 qm Verkaufs- bzw. Bedienungsfläche
	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietes, Spielcasinos, Automatenhallen	1 Stpl. je 5 qm Nutzfläche (siehe Ziff. 11.2)
	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1
Krankenhäuser		
	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stpl. je 6 Betten
	Pflegeheime	1 Stpl. je 8 Betten
Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
	Grundschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/innen
	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/innen, zusätzl. 1 Stpl. je 5 Schüler/innen über 18 Jahre
	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	1 Stpl. je Gruppenraum, jedoch mind. 2 Stpl.
	Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl.
Gewerbliche Anlagen		

	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 qm oder je 2 Beschäftigte (siehe Ziffer 11.5)
	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 qm Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte (siehe Ziffer 11.5)
	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand
	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz
	Automatische Kfz-Waschstraße	5 Stpl. je Waschanlage
	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 Stpl. je Waschplatz
	Taxi- und Fuhrunternehmen Autovermietungen	1 Stpl. pro Kfz
Verschiedenes		
	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 Stpl. je 1 Nutzungseinheit
	Friedhöfe	1 Stpl. je 2.000 qm Grundstücksfläche jedoch mind. 10 Stpl.
Anwendungsbestimmungen		
	Als Wohnfläche zählt die gesamte Fläche innerhalb einer Wohnung ohne Balkone, Terrassen und Loggien.	
	Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht.	
	Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen.	
	Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzfläche oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend.	
	Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen	
	Bei Wohngebäuden mit untergeordneten Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen, die von Familienangehörigen genutzt werden <u>und</u> bei denen kein Publikumsverkehr stattfindet, ist der Nachweis nach den Ziffern 1.1 – 1.3 ausreichend.	

2. Weiter wird beschlossen, in einem separaten Vorgang eine weitere Änderung der Stellplatzsatzung zu prüfen, nach der der Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder Aufstockungen nach § 52 Abs. 2 Ziffer 4 b HBO eingeräumt werden kann.

Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**2.8 Bewerbung zur Neuaufnahme des Fördergebietes „Neue Mitte“ in das Förderprogramm Aktive Kernbereiche Hessen
Vorlage: 125/2019**

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. die Bewerbung beim Land Hessen zur Neuaufnahme des Gebietes „Neue Mitte“ in das Förderprogramm Aktive Kernbereiche einzureichen.
2. eine lokale Partnerschaft mit den Akteuren der Projekte aufzubauen.

Beratungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**2.9 Gewerbegebiet In der Us, Stadtteil Anspach
-Antrag auf Änderung des eingeräumten Vorkaufsrechtes
Vorlage: 126/2019**

Bürgermeister Thomas Pauli trägt vor, dass der Magistrat den Beschluss erweitert hat. Danach wurde mit aufgenommen, dass das Gebäude und der Außenbereich ansprechend gestaltet werden muss.

Roland Höser ist sich nicht sicher, ob die Vergabe des gesamten Geländes an einen Interessenten eine gute Lösung darstellt.

Regina Schirner sieht es für kritisch an, ein Vorkaufsrecht für ein Gebiet, das noch nicht geplant ist, zum gleichen Preis einzuräumen.

Thomas Pauli erklärt, dass das so auch nicht vorgeschlagen ist.

Holger Bellino und Artur Otto sprechen sich für die Vorlage aus, da die Firma im Moment sehr beengt am jetzigen Standort ist.

Ulrika Bolz ist der Meinung, dass dem Gründerzentrum der Vorrang vor den Wohnungen eingeräumt werden muss.

Andreas Moses regt an im 2. Absatz des Beschlussvorschlages das Wort „Lagerfläche“ in „Flächen“ zu ändern. Außerdem ist die Anzahl an Wohneinheiten auf maximal 2 bzw. eine maximal mögliche Wohnfläche mit Nachzahlung auf den gewerblichen Kaufpreis festzulegen.

Der Vorsitzende lässt sodann über den Beschlussvorschlag mit den angesprochenen Ergänzungen abstimmen.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. das durch Beschlussfassung am 07.02.2019 eingeräumte Vorkaufsrecht zu ändern und der Firma Bauzentrum RMB Jäger + Höser und Julian Höser und für alle Unternehmen an welchen Julian Höser beteiligt ist für die gesamte geplanten Flächen mit ca. 6.448 m² im Gewerbegebiet „In der Us“ das Vorkaufsrecht zu einem noch zu beschließenden Kaufpreis einzuräumen.

Dies erfolgt mit der Maßgabe, dass im Kaufvertrag die Verpflichtung aufgenommen wird, dass Flächen, die das Unternehmen selbst nicht nutzt anderen Unternehmen zur Verfügung stellt und im Obergeschoss Wohnungen für den im Gewerbegebiet zulässigen Personenkreis errichtet und Flächen für das im ISEK 2040 vorgeschlagene Gründerzentrum für Startups und/oder Büroflächen anderen Unternehmen zur Verfügung stellt.

Sollte das geplante Gewerbegebiet in der Us nicht verwirklicht werden oder nicht den Vorstellungen der Antragssteller entsprechen wird ein Vorkaufsrecht an einer Fläche von ca.

6.448 m² an zukünftigen Gewerbeflächen zu einem noch zu beschließenden Kaufpreis eingeräumt.

2. den Bebauungsplanentwurf Gewerbegebiet In der Us im weiteren Verfahren zu ändern und Wohnungen für Aufsichts- Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zuzulassen. Dabei sind Festlegungen zu treffen, dass maximal 2 Wohneinheiten bzw eine entsprechende Größe an Wohnfläche zugelassen werden soll, für die dann eine Nachzahlung auf den Grundstückskaufpreis gilt.
3. Die Beschlussfassung erfolgt mit der Maßgabe, dass das Gebäude und der Außenbereich ansprechend gestaltet werden muss.

Beratungsergebnis:9 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

2.10 Ersatzstandort für den Funkmast Saalburgstraße 39 Vorlage: 136/2019

Die Mitglieder des Bauausschusses sind der Auffassung, dass die Masthöhe auf die Hälfte, also ca. 15-20 m reduziert werden sollte.

Till Kirberg führt aus, dass er im Hinblick auf den Segelflugplatz Sicherheitsbedenken hat. Er bittet um Aufnahme ins Protokoll, dass er sich während seiner für ihn wichtigen Ausführungen durch parallel geführte Gespräche anderer Mitglieder gestört fühlte.

Holger Bellino erklärt, dass er nicht die vorgetragene Sicherheitsbedenken kritisiert habe, sondern lediglich darauf hingewiesen hat, dass im Zuge des Genehmigungsverfahrens dies automatisch geprüft werden wird.

Bernd Töpferwien bittet vor Abschluss des Pachtvertrages einen möglichen Standort beim Hochbehälter zu prüfen.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. der Errichtung eines Funkmastes als Stahlgittermast auf dem Grundstück Gemarkung Anspach Flur 19 Flurstück 45, Taubenrain als Ersatzstandort für die Mobilfunkanlage auf dem Gebäude Saalburgstraße 39 zuzustimmen.
2. mit der Deutschen Funkturm GmbH einen Mietvertrag (Jahresmiete 3.000 € plus 1.500 € für jeden weiteren Funknetzbetreiber) mit der Maßgabe abzuschließen, in dem eine zulässige Masthöhe mit 15 bis 20 m bestimmt wird.
3. der Magistrat wird beauftragt, mit der Telekom nachhaltig über eine Reduzierung der Höhe des Mastes zu verhandeln.

Beratungsergebnis:10 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Mitteilung des Magistrats Vorlage: 127/2019

Mitteilung:

1. Die Bebauung des von der Stadt verkauften Grundstückes Ecke Philipp-Reis-Straße/Heisterbachstraße wird im Moment vorangetrieben. Der Abbruch auf 2 Lagerhallen auf dem Nachbargrundstück ist beantragt.
Der Bauantrag für die Neubebauung soll im Mai/Juni 2019 eingereicht werden. Sowohl die Bebauung des Grundstückes in der Siemensstraße als auch des Grundstückes an der Heisterbachstraße soll mit einem Hallenbauer erfolgen. Verhandlungen mit Anbietern laufen, allerdings hat der Grundstückseigentümer auch mit der derzeitigen überlasteten Baukonjunktur zu kämpfen.
2. Weiterhin berichtet der Bürgermeister, dass der neue Revierleiter Christoph Waehlert zum 1.6.2019 seinen Dienst angetreten hat. Außerdem führt er aus, dass die aktuelle Situation im Wald sehr schlecht ist. Es werden Werte im Millionenbereich vernichtet. Im Moment werden hinter der Wintermühle und im Bereich Langhals Holzeinschläge mit ca. 15.000 – 20.000 Festmetern verarbeitet (regulär wären nur 4.000). Die Holzpreise sind stark gefallen. Es wird fraglich sein, wann mit der Aufforstung begonnen werden kann, da auch die Baumschulen Engpässe bekommen werden.

Beratungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

4. Anfragen und Anregungen

1. Regina Schirner bittet die nach wie vor kritische Verkehrssituation an der Landesstraße vom Hessenpark kommend mit der Abbiegung zum Tannenhof erneut prüfen.

Der Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung wird gebeten bei der Verkehrskommission einen neuen Vorstoß zu machen.

2. Regina Schirner weist auf die verstärkte Vermüllung am Bahnhof Richtung Rotkehlchenweg hin. Dort werden wohl seit der Eröffnung des Dönerladens Dosen ohne Pfand entsorgt.

Der Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung wird eine Überprüfung vornehmen und ggf. andere zuständige Behörden (Zollbehörde) einschalten.

3. Cornelia Scheer weist auf eine Hecke in der Hans-Böckler-Straße in Richtung Theodor-Heuss-Straße hin, die inzwischen einen großen Teil des Gehweges einnimmt. Es ist auch ein Verkehrsschild eingewachsen.

Der Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung wird eine Überprüfung vornehmen.

4. Roland Höser möchte wissen, warum die Stadt die Pflege der Grünflächen an der Kirche Anspach übernimmt.

Mit der Evangelischen Kirchengemeinde wurde in 2002 im Zusammenhang mit dem Landesprogramm Einfache Stadterneuerung eine Nutzungsüberlassung des Kirchenvorplatzes für die Öffentlichkeit abgeschlossen. Danach hat die Stadt die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht auf dem Kirchenvorplatz, die Straßenreinigung auf den befestigten Flächen auf dem Kirchenvorplatz, die Pflege der Grünflächen inklusive der Bäume auf dem Kirchplatz und die technische und pflegerische Wartung des Brunnens übernommen.

gez. Andreas Moses
Ausschussvorsitzender

gez. Viola Feldmann
Schriftführerin

Anlage:

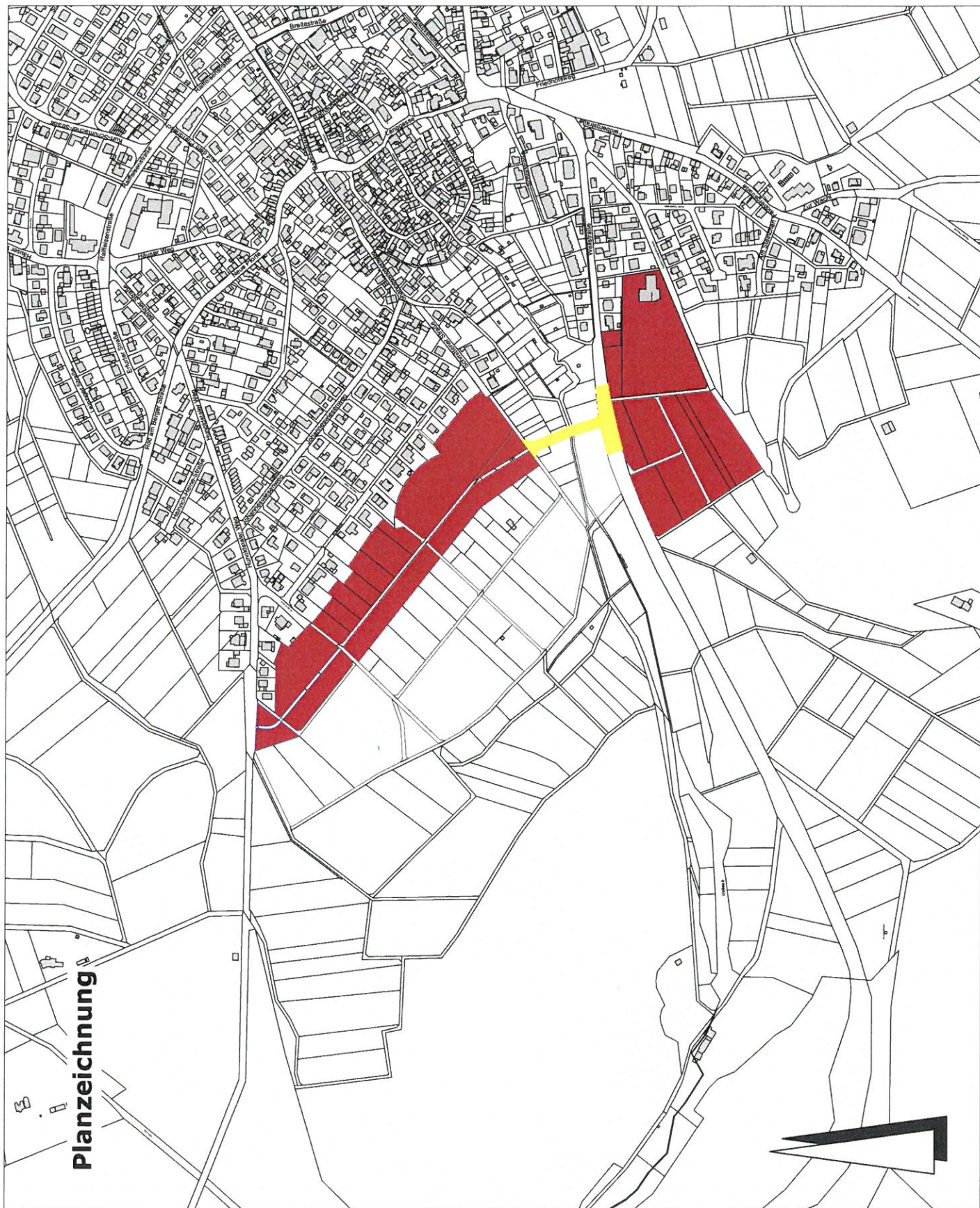
ISEK 2040 Siedlungsentwicklungsfläche Belzbecker

Legende

- Siedlungsflächen
- Gewerbeflächen
- Erschließungsfläche

Siedlungsflächen (3)

- 4 Beizbecker
- 3a FLJahn-Straße, West
- 3b FLJ-Straße, Ost



Planzeichnung