



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

23. Juni 2023

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

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Mittwoch**, dem **28.06.2023**
um **20:00** Uhr

in den Klubräumen 1 und 2 des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3), stattfindenden 23. 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/22/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 26.04.2023**
- 2. Beratungspunkte**
 - 2.1 2023-05 Bebauungsplan Breslauer-, Sudeten-, Egerländer- und Schönewälder Straße Aufhebungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB
Vorlage: 127/2023
 - 2.2 2022 - 09 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Parkplatzfläche und Wohnbebauung der Firma Adam Hall GmbH
 1. Gesamtkonzept
 2. Ergänzung Aufstellungsbeschluss
 3. Regionale FlächennutzungsplanänderungVorlage: 151/2023
- 3. Anfragen und Anregungen**

gez.
Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

Gäste:
Mulfinger, Jonas, AG Siedlungsentwicklung

Protokoll

Nr. XIII/23/2023

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 28.06.2023

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 20:45 Uhr

I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Eisenkolb, Anke

Gemander, Reinhard

Höser, Roland

Jäger, Thomas

Komma, Nicole

Kraft, Uwe

vertritt Herr Dr. Dieter Selzer

von der Schmitt, Christian

Zunke, Sandra

vertritt Herr Günter Siats

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bolz, Ulrike

Fleischer, Hans-Peter

Dr. Kulp, Kevin

Moses, Andreas

Scheer, Cornelia

Töpperwien, Bernd

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas

Dr. Göbel, Jürgen

Scheer, Volker

Stempel, Jürgen

V. Von den Beiräten

Eckhard, Raphael

VI. Von der Verwaltung

VII. Als Gäste

Mulfinger, Jonas (AG Siedlungsentwicklung)

VIII. Schriftführerin

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 des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/22/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 26.04.2023

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/22/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 26.04.2023 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 3 Stimmenthaltung(en)

2. Beratungspunkte

**2.1 2023-05 Bebauungsplan Breslauer-, Sudeten-, Egerländer- und Schönewälder Straße
Aufhebungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB**

Vorlage: 127/2023

Bernd Töpferwien hinterfragt, aus welchem Grund ein Bebauungsplan aufgehoben werden müsse, wenn dieser rechtlich als nicht existent gelte.

Thomas Pauli erläutert, die Untere Bauaufsichtsbehörde habe den Bebauungsplan in der Vergangenheit als nicht existent angesehen. Nach aktueller Rechtsprechung sei dieser jedoch anzuwenden und müsse daher offiziell aufgehoben werden.

Cornelia Scheer bemängelt, die Vorlage könne aufgrund des Rechtschreibfehlers im Titel des Bebauungsplanes nicht beschlossen werden. Darüber hinaus seien die zwei genannten Optionen nicht im Beschlussvorschlag enthalten.

Thomas Pauli weist daraufhin, dass es sich um einen definitiven Beschlussvorschlag für ein Aufhebungsverfahren handle.

Cornelia Scheer erfragt die Kosten für eine erneute Bekanntmachung. Diese seien in der Vorlage nicht beschrieben. Es wird darüber hinaus an die Situation in der Feldbergstraße erinnert. Man solle sich glücklich schätzen in diesem Gebiet noch einen Bebauungsplan zu haben.

Thomas Pauli antwortet, die Kosten würden sich auf ein paar Hundert Euro belaufen. Er betont, dass eine Nicht-Aufhebung Folgen habe. Die Baulücken in dem Gebiet seien nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar, welche nicht im Sinne der Nachverdichtung seien.

Dr. Kevin Kulp schildert, dass ihm die Problematik aufgrund seiner Arbeit am Verwaltungsgericht bekannt sei. Daher wisse er auch, dass viele Städte solche Bebauungspläne wieder zur Rechtskraft bringen würden. Er teilt die Auffassung von Frau Scheer; der Bebauungsplan solle nicht aufgehoben werden, um die Planungssicherheit zu erhalten. Es wird beantragt, die Hauptsatzungen der Stadtteile Hausen-Arnsbach und Rod am Berg seitens der Verwaltung auf ihre Rechtskraft überprüfen zu lassen.

Roland Höser hinterfragt wie es zu dieser Situation kommen konnte. Die unsachgemäße Rechtskraft sei aufzuarbeiten indem der Bebauungsplan aufgehoben werde.

Andreas Moses schließt sich Herrn Dr. Kulp an. Die erneute Bekanntmachung sei das mildeste Mittel, um ein Stück mehr Rechtssicherheit zu erhalten.

Ulrike Bolz erfragt, ob die meisten Gebäude im Geltungsbereich nach § 34 BauGB genehmigt worden seien.

Guntram Löffler antwortet, die Baugenehmigungen seien teilweise nach Bebauungsplan und teilweise nach § 34 BauGB erteilt worden.

Es wird beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB auf den Grundstücken Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 und Flur 48 Flurstück 154/3 aufzustellen.

3. beim Regionalverband Frankfurt RheinMain einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) 2010 für den Bereich der geplanten Wohnbebauung entlang der Michelbacher Straße sowie den weiteren Flächen, die im Stadtentwicklungskonzept beschlossen wurden, zu stellen.
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll entsprechend eine „Gewerbefläche“ sowie „Wohnbaufläche“ ausgewiesen werden.

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

3. Anfragen und Anregungen

3.1 Anfragen und Anregungen

Roland Höser erfragt was mit dem Blühstreifen entlang der Adolf-Reichwein-Straße passiert sei.

Thomas Pauli antwortet, dass die Fläche vor der Saamung gemäht werden müsse, um sich neu aussäen zu können.

Andreas Moses führt an, dass eine selbstständige Vermehrung wünschenswert sei.

Guntram Löffler erläutert, die Fläche sei extensiv begrünt. Ein langfristiger Staudenbewuchs würde sich einstellen, wenn gemäht und das Schnittgut entfernt werde, wodurch der Boden allmählich abmagere. Dieser Prozess erstreckte sich über mehrere Jahre.

Andreas Moses stellt fest, es gehe darum abgemagerte Flächen zu schaffen.

3.2 Anfragen und Anregungen

Thomas Jäger erfragt zum einen, ob die angeforderten Wasserfässer an den Friedhöfen aufgestellt werden könnten. Gerade mit Blick auf die Wasserknappheit. Zum anderen wird die Toilettensituation am Friedhof Anspach bemängelt. Seit Wochen sei die Toilette voller Laub und Spinnenweben. Dies sei zu bereinigen.

Guntram Löffler fügt hinzu, dass gemäß Aussage der Friedhofsverwaltung vor jeder Trauerfeier gereinigt werde.

3.3 Anfragen und Anregungen

Nicole Komma weist daraufhin, dass die Fahrradständer am Waldschwimmbad aufgrund der Anordnung zwischen Wand und Schaukästen nur schwer zugänglich seien. Es wird erfragt, ob die Ausrichtung der Fahrradständer verändert werden könne.

Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

Katharina Voß
Schriftführerin



Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 27.04.2023 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/127/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	02.05.2023	
Bauausschuss	28.06.2023	
Stadtverordnetenversammlung	13.07.2023	

**2023-05 Bebauungsplan Breslauer-, Sudeten-, Egerländer- und Schönewälder Straße
Aufhebungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB**

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Breslauer-, Sudeten-, Egerländer- und Schönewälder Straße wurde 1963 von der Gemeinde Hausen-Arnsbach aufgestellt und bekanntgegeben. 1964 wurde die 1. Änderung zum Bebauungsplan beschlossen.

Die Hauptsatzung aus den Jahren 1960 und 1965 der Gemeinde Hausen-Arnsbach entsprechen nicht den ständigen Rechtsprechungen der Hess. Verwaltungsgerichten, weshalb die Bebauungspläne nicht ordnungsgemäß bekanntgegeben wurden.

Ein offizieller Hinweis (Briefform) vom Hochtaunuskreis vom 30.09.2003 hat auf diesen Umstand hingewiesen. Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bebauungsplan somit als rechtlich nicht existent angesehen. Ab diesem Zeitpunkt wurden alle Bauvorhaben in diesem Bebauungsplanbereich nach § 34 BauGB geprüft und genehmigt.

Nun gibt es auch Rechtsprechungen dazu, dass eine Untere Bauaufsichtsbehörde einen Bebauungsplan nicht aberkennen kann. Auf diese Situation hat Herr Dr. Hirsch, Leiter der Bauaufsichtsbehörde, in einem Bauamtsleitertreffen hingewiesen. In der Stadt Neu-Anspach betrifft es den hier vorliegenden Bebauungsplan.

Es gibt zwei Möglichkeiten mit dem Umgang dieses fehlerhaften Bebauungsplanes:

1. Durchführung eines Aufhebungsverfahrens gemäß § 1 Abs. 8 BauGB
2. Erneute Bekanntmachung gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt dazu, dass sich die Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben ändert. Diese Bauvorhaben werden dann im Kontext der umgebenden Bebauung nach § 34 BauGB als Einzelfallentscheidungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) beurteilt.

Das Baugesetzbuch ermöglicht ebenso die Behebung formeller Mängel von Bebauungsplänen. Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB kann der Bebauungsplan erneut und rückwirkend bekanntgegeben werden und so ordnungsgemäß Rechtskraft erlangen.

Da das betroffene Gebiet bereits 20 Jahre lang gemäß § 34 BauGB beurteilt wurde, schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan aufzuheben und auch die zukünftigen Bauvorhaben so zu bewerten. Nach den örtlichen Gegebenheiten kann das Gebiet problemlos, wie bisher, nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Die voraussichtlichen Kosten für das Aufhebungsverfahren werden auf 7.000 € geschätzt. Es ist eine Plankarte mit einer Begründung zu erstellen. Zudem müssen TöBs sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 und 4 BauGB im Verfahren beteiligt werden. Auf der Kostenstelle 61511100 Städtebauliche Planung und Entwicklung, stehen die entsprechenden Mittel zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Breslauer-, Sudeten-, Egerländer- und Schönewälder Straße inkl. sowie für die 1. Änderung ein Aufhebungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB durchzuführen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

1. Bebauungsplan
2. Lageplan
3. Orthophoto



Eine Vervielfältigung ist nur für eigene Verwaltungsaufgaben der Gemeinde Hausen-Arnabach zulässig. Eine Abgabe gegen Entgelt ist nicht statthaft.
 § 10 Abs. 2, § 23 des Katastergesetzes vom 3. Juli 1956 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 121)

Der Bürgermeister

Hausen-Arnabach, den 2. März 1964
 Kreis Usingen - Fernruf Usingen 246

Betr.: Gemeindevertreterbeschluss über geringfügige Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet der Gemeinde Hausen-Arnabach Flur 11 Flurstück 4 nach § 13 BBauG und den Richtlinien für die Aufstellung von Bauleitplänen des Hess. M.d.L. Az.: VII f / VII h - 61 a 02/07 vom 23. 7. 1962 Abs. 3.2 und 3.2.1.

Die Gemeindevertretung beschließt mit 9 Stimmen gegen 0 Stimmen die geringfügige Änderung bzw. Ergänzung des o. a. Bebauungsplanes wie folgt:

- a) die geplante Fläche des Flurstückes 4/4 vergrößert wird
- b) das Flurstück 4/6 als Gartenland ausgewiesen wird.

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie die Träger öffentlicher Belange wurden gehört und haben ihre Zustimmung gegeben.

Der Gemeindevertreterbeschluss wurde am 29. Februar öffentlich bekannt gemacht und erhält somit Rechtskraft.
 am 1. 3. 64

Der Gemeindevorstand
 (Müller)
 Kreis Usingen

Geltungsbereich:

- MD** Im Zusammenhang gebauter Ortsteil
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GI** Industriegebiet
- Landwirtsch. Nutzfläche
- Forstwirtsch. Nutzfläche
- Öffentl. Verkehrsflächen
- WA** II - 2 GESCHOSSE (Höchstgrenze)
- II 0 0,3 0,4
 0 - OFFENE BAUWEISE
 0,3 - GRUNDFLÄCHENZAHL
 0,4 - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUGRENZE
- Nicht überbaubare Fläche
- 28°-45° Dachneigung von 28°-45°
- Firstrichtung **Aufgehoben nach 5-13 BBauG am 11.5.1964**
- Wasserversorgung
- Abwasserkanal (Höhen über NN.)

1. Abänderung betrifft:
 a) Erweiterung durch die Flurstücke 4/4 - 4/5 - 4/6
 b) Flurstück 4/6 als Gartenland

Bebauungsplan
 der Gemeinde Hausen-Arnabach i.Ts.
 (Kreis Usingen)

Bearbeitet: Usingen, am 15. August 1962.
 1. Abänderung angefertigt: Usingen, am 19. Februar 1964.

ARCHITEKTURBÜRO
 RUDOLF KUNST KUTT
 USINGEN i.Ts.

Aufgestellt: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hausen-Arnabach Ts., am 18. 2. 1964
 Der Bürgermeister
 15. 8. 1964

Beschlossen: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hausen-Arnabach Ts., am 20. 2. 1964
 Der Bürgermeister
 11. 10. 1963

Genehmigt: Wiesbaden, den
 Der Regierungspräsident,
 Mit Verfg. v. 6.12.1963
 III 3a gem. 5-11 BBauG
 genehmigt Wiesbaden, den 6.12.63





In der untersten Eisengasse

Maßstab 1:1500
27.04.2023





Datum, 31.05.2023 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/151/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	20.06.2023	
Umweltausschuss	26.06.2023	
Bauausschuss	28.06.2023	
Stadtverordnetenversammlung	13.07.2023	

2022 - 09 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Parkplatzfläche und Wohnbebauung der Firma Adam Hall GmbH

- 1. Gesamtkonzept**
- 2. Ergänzung Aufstellungsbeschluss**
- 3. Regionale Flächennutzungsplanänderung**

Sachdarstellung:

Aufgrund eines gemeinsamen Gesprächs mit dem Regionalverband wurde seinerseits empfohlen, die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes gesamtheitlich mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Westerfeld West 4. BA zu betrachten.

Um Baurecht schaffen zu können, wird das beschlossene Vorhaben Adam Hall wie folgt gegliedert:

1. Änderung des Bebauungsplanes Am Kellerborn 2. BA

Da die Firma Adam Hall die Bebauung des eigenen Grundstücks mit Erweiterung eines Verwaltungsgebäudes priorisiert und dieses nicht ohne das dazugehörige Parkdeck baurechtlich ausführbar ist, wird die Änderung des Bebauungsplanes vorrangig behandelt. Die Entwicklung wird in einem zweistufigen Verfahren erfolgen.

Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist hierfür nicht erforderlich.

Der am 11.05.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Aufstellungsbeschluss soll durch Hinzunahme des geplanten Verwaltungsgebäudes wie folgt ergänzt werden:

Es wird beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB auf den Grundstücken Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 und Flur 48 Flurstück 154/3 aufzustellen.

2. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes sowie gemeinsame Entwicklung mit dem Bebauungsplan Westerfeld West 4. BA

Die Bebauung in Verlängerung der Michelbacher Straße verläuft im Anschluss an die geplante Bebauung des Wohnbaugebietes Westerfeld West 4. BA.

Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist, wie im Kartenauszug des RegFNP dargestellt, erforderlich.

Das Planwerk wird durch die Verbandskammer und durch die Regionalversammlung Südhessen beschlossen. Die nächste Runde findet im November statt, daher müssen die Planungen bereits Anfang September an den Regionalverband weitergegeben werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. Das Gesamtkonzept für das Vorhaben Adam Hall Parkplatzfläche und Wohnbebauung zu entwickeln.
2. Den Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2023 wie folgt zu ergänzen:

Es wird beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB auf den Grundstücken Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 und Flur 48 Flurstück 154/3 aufzustellen.

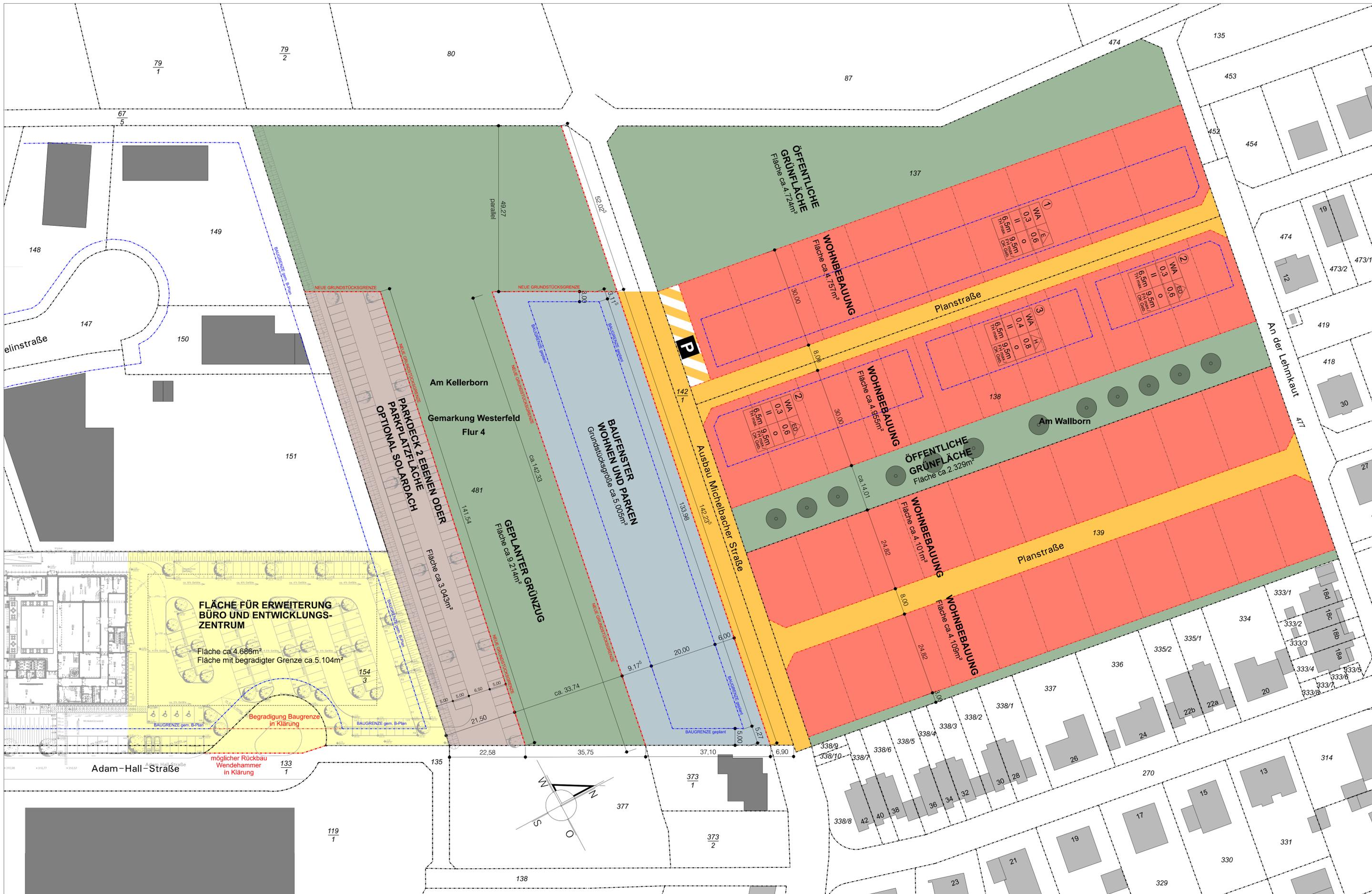
3. beim Regionalverband Frankfurt RheinMain einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) 2010 für den Bereich der geplanten Wohnbebauung entlang der Michelbacher Straße sowie den weiteren Flächen, die im Stadtentwicklungskonzept beschlossen wurden, zu stellen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll entsprechend eine „Gewerbefläche“ sowie „Wohnbaufläche“ ausgewiesen werden.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Darstellung des Gesamtkonzeptes
2. Auszug RegFNP



Übersichtsplan

Projekt: 2022-753-02 Maßstab: 1:500
 Datum: 15.06.2023 Datei:

Bebauungsplanentwurf Neubau Adam Hall und Wohnbebauung Am Wallborn

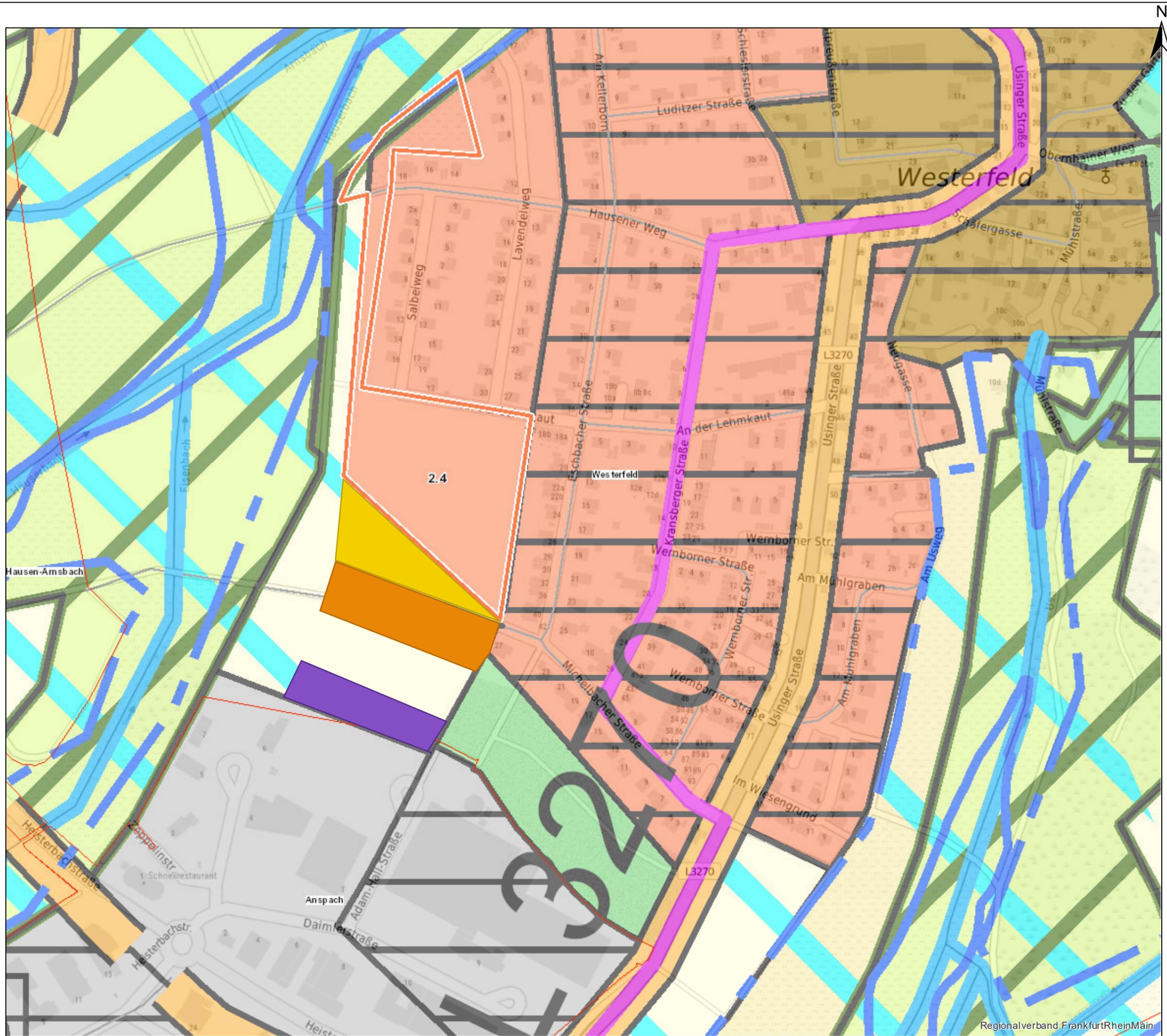
Adam-Hall-Straße in 61267 Neu-Anspach
 Gemarkung Anspach, Westerfeld West, Am Kellerborn / Am Wallborn

Bauherr
 Adam Hall GmbH
 Daimlerstraße 9
 61267 Neu-Anspach



Neukirchner Straße 2a
 65510 Hünstetten
 Tel. 06126 - 953 66-0
 Mail: info@architekten-mp.de





RegioMap:
RegioMap

Legende:
Aus Platzgründen ist die Legende nicht in diese Karte integriert. Gängige Legenden finden Sie in unserem Geoportäl <http://region-frankfurt.de/Regionalverband/Service/Geoportal> mit dem Suchbegriff 'Legende'

Koordinaten:
Die Koordinatenangaben im Kartenrahmen beziehen sich auf die UTM-Zone 32 N.

Maßstab 1:3,000

Druckdatum: 6/14/2023

Bereitstellung:

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

- Fläche für die Entwicklung Westerfeld West 3./4. BA
- Fläche für die Entwicklung Wohnbebauung Adam Hall
- Fläche für die Entwicklung Parkdeck (diese wird im Verlauf des Änderungsverfahrens ergänzt)