

# Protokoll

Nr. XIII/29/2024

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 17.04.2024

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 20:30 Uhr

## **I. Vorsitzender**

Löffler, Guntram

## **II. Die weiteren Ausschussmitglieder**

Gemander, Reinhard

Höser, Roland

Jäger, Thomas

Komma, Nicole

Kraft, Uwe

Scheer, Cornelia

Siats, Günter

von der Schmitt, Christian

vertritt Herr Dr. Dr. Dieter Selzer

vertritt Frau Anke Eisenkolb

## **III. Von der Stadtverordnetenversammlung**

Fleischer, Hans-Peter

Dr. Kulp, Kevin

Schirner, Regina

Ziegele, Stefan

## **IV. Vom Magistrat**

Strutz, Birger

Lauer, Jan

Stempel, Jürgen

## **V. Von den Beiräten**

## **VI. Von der Verwaltung**

---

## **VII. Als Gäste**

---

## **VIII. Schriftführerin**

Bischoff, Katharina

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/26/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 01.11.2023**

**Beschluss**

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/26/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 01.11.2023 zu genehmigen.

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

**2. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/28/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 21.02.2024**

Hans-Peter Fleischer bittet um Änderung seiner Aussage zu TOP 2.6 im Beschluss-Protokoll. Auf Seite Nr. 9 sei im 4. Absatz der 2. Satz wie folgt anzupassen: „Die Forderung, drei von vier Baukörpern für das Altenheim, das betreute Wohnen und die Wohnungen für das Pflegepersonal zu nutzen, sei der größtmögliche Kompromiss.“

Birger Strutz merkt an, dass dies so nicht besprochen wurde.

**Beschluss**

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/28/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 21.02.2024 zu genehmigen.

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

**3. Beratungspunkte**

**3.1 Wahl der Schriftführenden für die Fachausschüsse der Stadtverordnetenversammlung in der XIII. Legislaturperiode, 5. Aktualisierung**

**Vorlage: 57/2024**

**Beschluss:**

Es wird beschlossen, folgende Mitarbeitende der Verwaltung zu Schriftführenden bzw. deren Stellvertretern zu wählen:

**Umweltausschuss**

Schriftführer	<b>Florian Weißbrod (NEU)</b>
Stellvertreterin	Dorothea Gutjahr
Stellvertreterin	Christiane Gebert-Dohrmann

**Bauausschuss**

Schriftführerin	Katharina Bischoff
Stellvertreter	<b>Florian Weißbrod (NEU)</b>
Stellvertreterin	Christiane Gebert-Dohrmann

Weiter wird beschlossen, dass alle gewählten Schriftführenden bzw. die Stellvertretenden in allen Fachausschüssen eingesetzt werden können.

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

**3.2 Änderung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans der Stadt-Neu-Anspach, Stadtteil Anspach „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB -**

**Vorlage: 61/2024**

Cornelia Scheer erkundigt sich, ob die Planung des Neubaus Fahrradstellplätze berücksichtige und ob eine Zisterne vorgesehen werde. Zudem merkt sie an, dass die ursprüngliche Anzahl der Stellplätze von 91 auf 79 reduziert wurde. Zuletzt bittet sie darum, den Wortlaut „ ... Drehung des Baufensters um 90° ... “ in „ ... Drehung des Baufensters ... “ zu ändern.

Birger Strutz teilt mit, dass die Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach ebenfalls für die Errichtung von Gewerbebauten gelte. Eine Zisterne werde berücksichtigt.

Uwe Kraft erfragt, welches Zeitfenster für das Projekt geplant sei. In Bezug auf die Fahrradstellplätze werde erst mit der Bauantragsstellung eine Relevanz gesehen.

Birger Strutz berichtet, dass die Planung so früh wie möglich umgesetzt werden soll. Gemäß Aussage der Planungsbeteiligten werde nun im Gegensatz zur ursprünglichen Planung das Jahr 2026 angestrebt.

Roland Höser steht einer Reduzierung der Stellplätze positiv gegenüber, wenn diese wie in der vorliegenden Darstellung großzügiger geplant werden.

Jonas Mulfinger teilt die Anregungen aus der Besprechung der AG Siedlungsentwicklung mit. Es seien Fragen nach einer Dachbegrünung und der zusätzlichen Errichtung von Wohnungen auf dem Gewerbe gestellt worden.

Birger Strutz antwortet, auch er habe den Wunsch nach zusätzlichem Wohnraum auf dem Grundstück geäußert. Dies sei jedoch aufgrund der Lärmschutzthematik kritisch zu sehen. Eine Dachbegrünung sei nicht geplant. Die Errichtung einer PV-Anlage jedoch wird als sinnvoll gesehen und nach aktuellen Standards ausgeführt.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen,

1. die Änderung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen und einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger zu schließen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 48, Flurstück 92.

Planziel ist das Baufenster des gültigen Bebauungsplanes zu drehen und zu vergrößern. Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist die Drehung des Baufensters um 90° erforderlich, um die Räume im üblichen Rahmen anzuordnen. Gleichzeitig wird dadurch die Einsehbarkeit des Marktes von der Rudolf-Diesel-Straße verbessert.

Die Verkaufsfläche soll von 1000 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen. Auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

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

### **3.3 Bebauungsplan Gewerbegebiet am Kellerborn 2. BA, 4. Änderung, Stadtteil Anspach Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

**Vorlage: 53/2024**

#### **Beschluss:**

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan Gewerbegebiet am Kellerborn 2. BA, 4. Änderung, Stadtteil Anspach auf dem Flurstück 481 (teilweise) der Gemarkung Westerfeld, Flur 4, aufzustellen. Planziel ist die Umwidmung eines Teils einer Maßnahmenfläche in ein Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung Stellplätze.
2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. mit der Fa. Adam Hall GmbH einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren und die Kosten für die Ver- und Entsorgung regelt.
4. Der Magistrat wird ermächtigt, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen und das Ergebnis vorzulegen.
5. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.05.2023 – Drucksache XIII/99/2023 – wird aufgehoben, soweit er dem vorliegenden Beschluss widerspricht.

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

### **3.4 Freigabe Investitionszuschuss Erstellung Winterrasenplatz SG Westerfeld**

**Vorlage: 64/2024**

Guntram Löffler weist darauf hin, dass der Beschluss der Vorlage im Umweltausschuss zur Kenntnisnahme geändert wurde.

Regina Schirner schließt sich der Aussage von Herrn Löffler an und berichtet über die Besprechungen aus dem Umweltausschuss. Den beiden Vorsitzenden der SG Westerfeld wurde das Rederecht erteilt und wurden am Gespräch beteiligt. Da ein Beschluss der Vorlage nicht notwendig war, wurde diese schlussendlich zur Kenntnis genommen.

Roland Höser sehe die Verwendung von Kunstdünger/ Pestiziden auf einem Sportplatz im Wald im Hinblick auf die Versickerung des Wassers als grenzwertig.

Thomas Jäger erwidert, die Verwendung von Pestiziden sei unüblich, wenn die Rasenfläche regelmäßig bewirtschaftet werde.

Guntram Löffler erläutert, ein Sportrasen müsse gedüngt werden. Jedoch werden die Düngemittel durch das Wachstum der Pflanzen verbraucht. Aufgrund der Lage des Sportplatzes im Wald sei kein großer Zuflug an Unkraut zu erwarten.

#### **Beschluss:**

Der Beschluss entfällt.

**Beratungsergebnis: Zur Kenntnis genommen**

## **4. Mitteilungen des Magistrats**

#### **4.1 Weiteres Vorgehensweise zum Projekt Taunus Sparkasse und Pflegeeinrichtung auf dem Grundstück Gewerbegebiet In der Us**

**Vorlage: 51/2024**

Stefan Ziegele fragt an, ob in der heutigen Sitzung bereits die Hintergründe zur Änderung mitgeteilt werden können.

Birger Strutz führt aus, dass das Immissionsrecht eine Änderung der Verfahrensart bedingt habe. Die Termine der Ausschusssitzungen im Juni wurden zudem getauscht, um die Anwesenheit des Planungsbüros zu ermöglichen. Andernfalls hätte man einen Termin vor der Sommerpause nicht mehr ermöglichen können.

#### **Mitteilung:**

Die Verwaltung teilt mit, dass für das im Betreff genannte Projekt eine Änderung der Verfahrensart vorgesehen wird. Hierüber erfolgt in der Sitzung des Bauausschusses am 18.06.2024 eine ausführliche Vorlage zur Änderung und Neufassung des am 11.05.2023 gefassten Aufstellungsbeschlusses.

Die Änderung umfasst den Beschlussvorschlag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB für das Grundstück Gewerbegebiet In der Us.

Um die Anwesenheit aller Projektbeteiligten in der Sitzung des Bauausschusses zu ermöglichen, ist es notwendig, die Termine des Sozial- und Bauausschusses im Juni zu tauschen.

Somit erfolgt die Sitzung des Bauausschusses am Dienstag, 18.06.2024 und die Sitzung des Sozialausschusses am Mittwoch, 19.06.2024.

### **5. Anfragen und Anregungen**

#### **5.1 Glasfaser in Westerfeld**

Roland Höser erkundigt sich nach den Abdeckungen auf den Straßen in Westerfeld, die mit der Verlegung der Glasfaserkabel entstanden seien.

Birger Strutz erklärt, dass es sich hierbei um Trittplatten handle, die auf allen noch zu asphaltierenden Flächen verlegt wurden. Sobald die Arbeiten zur Verlegung abgeschlossen sind, werden diese Flächen am Ende auf einmal verschlossen.

#### **5.2 Parksituation Bahnhofstraße**

Roland Höser sehe die Parksituation an der Ecke Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße kritisch.

Birger Strutz erwidert, dass dies bereits von der Verwaltung bearbeitet werde.

#### **5.3 Bauvorhaben Raiffeisenstraße 14**

Roland Höser hinterfragt den Sachstand zur Bebauung in der Raiffeisenstraße 14.

Birger Strutz erläutert, dass derzeit viele Gerüchte kursieren. Fakt sei jedoch, dass keine Insolvenz des Unternehmers bestehe und die Arbeiten am Gebäude voranschreiten.

#### **5.4 Grundstücksverkauf Rudolf-Selzer-Straße**

Stefan Ziegele erfragt den aktuellen Stand zum Verkauf des Grundstücks in der Rudolf-Selzer-Straße und ob in diesem Jahr ein Ertrag gesehen wird.

Birger Strutz teilt mit, dass man derzeit die Vergabekriterien überdenke. Es sei nun die Situation entstanden, dass Bewerber den Zuschlag erhalten, jedoch aus verschiedenen Gründen keine Finanzierung zustande komme. Dies verzögere den Abschluss immens. Der Verkauf sei dennoch, wie im Haushalt angegeben, für dieses Jahr geplant und umzusetzen. Im Otto-Sorg-Weg befinde man sich ebenfalls in der gleichen Situation. Bevor ein konkreter Vorschlag zur Vergabe von Grundstücken vorliege, werde er sich mit den anderen Fraktionen beraten.

#### **5.5 Wenzelholz**

Stefan Ziegele stellt die Frage an Bürgermeister Birger Strutz, wie die Situation nach der Entscheidung des Regionalverbands zu Wenzelholz gesehen wird.

Birger Strutz führt aus, dass momentan Gespräche mit allen möglichen Stellen geführt werden, um Wohlwollen zu erzeugen. Da sich die Regionalversammlung an den Beschlüssen des Regionalverbands orientiert, sei die erste Hürde genommen.

#### **5.6 Bahnhofstraße 71-73**

Stefan Ziegele erkundigt sich nach dem Sachstand in der Bahnhofstraße 71-73.

Birger Strutz informiert, dass die Streitigkeiten nach wie vor bestünden. Die Verwaltung wurde seinerseits angewiesen, die Kommunikation mit beiden Parteien einzustellen. Diese habe über ihn zu erfolgen.

Hans-Peter Fleischer erfragt, ob eine Frist zur Bebauung des Grundstücks bestehe.

Birger Strutz verneint dies. Es sei weiterhin fraglich, wie mit dieser Thematik umzugehen sei, sollte es zu keiner Einigung kommen.

Guntram Löffler  
Ausschussvorsitzender

Katharina Bischoff  
Schriftführerin