Der Vorsitzende des Bauausschusses

Stadt
Neu-Anspach

Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

10. Dezember 2020

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

Achtung:

Außerordentliche Sitzung mit Ortstermin!

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Samstag**, dem **19.12.2020**
um **12:00** Uhr

in der Ostpreußenstraße 7 bis 17, in Westerfeld stattfindenden 39. Sitzung des Bauausschusses in der XII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

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

1. Ortsbesichtigung Ostpreußenstraße

1.1 2020-17 Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung
-Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB
Vorlage: 232/2020

2. Ortsbesichtigung Otto-Sorg-Weg
- Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 116/4
- Bebauungsplan Östlicher Ortsrand Westerfeld - Erweiterung

3. Anfragen und Anregungen

gez.
Andreas Moses
Ausschussvorsitzender

Folgende Gäste werden eingeladen:

Josef Homm, AG Siedlungsentwicklung
Jonas Mulfinger, AG Siedlungsentwicklung
Friedericke Schulze, AG Klima und Umwelt

P r o t o k o l l

Nr. XII/39/2020

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Samstag, dem 19.12.2020

Sitzungsbeginn: 12:00 Uhr
Sitzungsende: 12:33 Uhr

I. Vorsitzender

Moses, Andreas

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Dr. Göbel, Jürgen	vertritt Eyres, William
Höser, Roland	
Jaberg, Peter	
Muschter, Jan	
Otto, Artur	
Riecks, Jutta	
Schirner, Regina	vertritt Scheer, Cornelia
Strutz, Birger	vertritt Linden, Cornelius
von der Schmitt, Christian	

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger
Kulp, Kevin
Töpperwien, Bernd

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas

V. Von der Verwaltung

VI. Als Gäste

Homm, Josef	AG Siedlungsentwicklung
Schulze, Friederike	AG Klima und Umwelt

VII. Schriftführerin

Corell, Sarah

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. Ortsbesichtigung Ostpreußenstraße

Frau Corell stellt zu Beginn die Planung vor.

Artur Otto verteilt einen Fragenkatalog der b-now-Fraktion zum geplanten Bebauungsplanverfahren. Dieser ist dem Protokoll beigefügt.
Nachfolgend die Beantwortung der Fragen:

1. Fragen zum Status der Erschließung der Ostpreußenstraße:

   Wurden mit bestehenden Anliegern bereits Kosten abgerechnet?

   Stellungnahme der Verwaltung:
   Die Anlieger der Ostpreußenstraße wurden Mitte der 1990er Jahre zu Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag sowie Abwasser- und Wasserbeiträgen herangezogen. Der endgültige Ausbau der Straße ist noch nicht erfolgt und zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch nicht vorgesehen, da noch eine Reihe von Baulücken bestehen.

   Welche weiteren Kosten sind zu erwarten?

   Stellungnahme der Verwaltung:
   Im Falle des Endausbaues der Straße wären von den Anliegern 90 % der tatsächlich entstandenen Kosten zu zahlen. Von der Stadt sind satzungsgemäß 10 % zu tragen.

   Dies betrifft nach einer Bebauungsplanänderung auch das gesamte Flurstück 53/5. Die Anbindung von rückwärtig geplanten Teilflächen ist über eine private Erschließungsanlage an die Ostpreußenstraße vorgesehen.

   Die straßenmäßige Erschließung des Flurstücks 56/7 soll über die Usinger Straße erfolgen. Da es sich hier um eine klassifizierte Straße handelt, fallen für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge an.

   Können die neuen Grundstücke an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden oder sind zusätzliche Investitionen erforderlich?

   Stellungnahme der Verwaltung:
   Die neuen Baugrundstücke können technisch an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Ostpreußenstraße sowie an eine öffentliche Wasserleitung im Stichweg Flurstück 57/2 angeschlossen werden.

   Für den Anschluss von rückwärtigen Teilflächen des jetzigen Grundstücks 53/5 ist eine Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in eine Privatstraße vorgesehen. Die Kosten hierfür sind von den Grundstückseigentümern zu übernehmen. Die Anlagen sollen nicht in das Eigentum der Stadt übergehen. Somit bleibt auch die Unterhaltungspflicht bei den Eigentümern.

   Auch auf dem Flurstück 56/7 ist die Anlage einer Privatstraße geplant, in welcher private Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen sollen. Die Herstellung und Unterhaltung obliegt ebenfalls den Eigentümern.

   Die geplanten neuen Grundstücke können hinsichtlich der Versorgung an die in dem Stichweg Flurstück 57/2 vorhandene öffentliche Wasserleitung angeschlossen werden. Der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage in der Ostpreußenstraße ist nur über die Verlegung von privaten Entsorgungsleitungen über Privatgrundstücke möglich. In den Stichweg kann aus technischen Gründen keine öffentliche Abwasserleitung verlegt werden.

   Für die Stadt Neu-Anspach entstehen somit keine zusätzlichen Kosten.

Für beide Grundstücke sind jedoch für die Teilflächen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes Baurecht erhalten, von den Grundstückseigentümern Beiträge für die Möglichkeit des erstmaligen Anschlusses an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen zu zahlen. Die Höhe der Abwasser- und Wasserbeiträge richtet sich nach den Festlegungen der jeweiligen Satzungen.

Wie wird sichergestellt, dass die Kosten für die Stadt so gering wie möglich bleiben?

Stellungnahme der Verwaltung:
Es ist vorgesehen, mit den Eigentümern der betroffenen Flurstücke einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der die Kostenübernahme der oben beschriebenen Erschließung der Grundstücke regelt.

2. Je nach Ausführung der Aufteilung entstehen auf der Fläche Flurstück 56/7 ein oder mehrere Teilflächen, die offensichtlich nur über die vorhandene Brücke, über die Usa, von der Usinger Straße zu erreichen sind.
   Welche Instandhaltung ist an der fraglichen Brücke (zum Flurstück 57/3) erforderlich um sie für die Nutzung als Zufahrt zu mehreren Wohnhäusern dauerhaft zu befähigen?
   Wer muss ggf. entstehende Kosten tragen und wie hoch werden diese geschätzt?

   Stellungnahme der Verwaltung:
   Die Brücke U13 wurde 2011 komplett erneuert. Hier fallen keinerlei Kosten aktuell an. Die Unterhaltung ist Sache der Stadt.

3. Ist ein Abbruch vorhandener Bausubstanz geplant – wie weit?

   Stellungnahme der Verwaltung:
   Im Vorfeld hat die Eigentümerin des Grundstückes 56/7 im Gespräch geäußert, dass teilweise Gebäude abgebrochen werden können, weshalb die mögliche Erschließungsstraße über die noch im Plan vorhandenen Gebäude gezeichnet wurde. Wichtig ist der Grundstückseigentümerin, dass der Innenhofcharakter hinter den Wohnhäusern Usinger Straße 7/7a erhalten bleibt. Genaueres wird darüber hinaus während des Bauleitplanverfahrens mit der Grundstückseigentümerin besprochen.

4. Werden Kosten für die B-Plan-Erstellung von den Eigentümern übernommen?

   Stellungnahme der Verwaltung:
   Wie bereits in der Vorlage geschrieben, soll auch über die Erstellung der Bauleitplanung ein städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke abgeschlossen werden.

   Frau Schulze, von der Arbeitsgruppe Klima und Umwelt, regt an, den Artenschutz, insbesondere auf dem Grundstück 53/5, im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Beschluss

Entfällt

1.1 2020-17 Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung
-Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB
Vorlage: 232/2020

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses verweist darauf, dass die abschließende Beratung in der Bauausschusssitzung am 10.02.2021 stattfindet.

Beschluss:

Entfällt

2. Ortsbesichtigung Otto-Sorg-Weg
- Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 116/4
- Bebauungsplan Östlicher Ortsrand Westerfeld - Erweiterung

Roland Höser stellt fest, dass bei der Teilung nicht mehr als zwei Grundstücke möglich seien.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses bittet um Prüfung, ob es möglich sei, die angrenzende Wegeparzelle in das Baugrundstück einzubeziehen. Dies solle mit den angrenzenden Anliegern abgestimmt werden.

Beschluss

Entfällt

3. Anfragen und Anregungen

gez. Andreas Moses	gez. Sarah Corell
Ausschussvorsitzender	Schriftführerin

Stadt
Neu-Anspach

Der Magistrat

Aktenzeichen: Corell/Me
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **01.10.2020** - **Drucksachen Nr**.:

Vorlage

XII/232/2020

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	06.10.2020	
Bauausschuss	21.10.2020	
Bauausschuss	19.12.2020	
Bauausschuss	10.02.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

2020-17 Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung
-Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB

Sachdarstellung:

Die Eigentümerin des Grundstücks Ostpreußenstraße 15 (Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 53/5) hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Am Bächweg 2. Änderung und Ergänzung“ gestellt, um auch den rückwärtigen Bereich bebauen zu können. Zudem wurde seitens der Verwaltung Kontakt zur Grundstückseigentümerin Usinger Straße 7 (Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 56/7) aufgenommen, da hier die gleiche Festsetzung betroffen ist. Hier besteht ebenfalls Interesse an der Bebauungsplanänderung. Gegebenenfalls muss eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge des Verfahrens erfolgen.

Ziel ist es, den Bereich als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und die Bebauung des gesamten Grundstückes zu ermöglichen.

Nach dem gültigen Bebauungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen. Ein Dorfgebiet soll sich nach BauNVO dadurch auszeichnen, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht genommen wird. Derzeit ist nur noch ein Landwirt dort tätig, der jedoch nur noch einen kleinen Bereich des Grundstücks für die Zwischenlagerung der Ernte nutzt. Eine Halle im Außenbereich ist bereits geplant. Eine Tierhaltung ist nicht mehr vorgesehen.

Neben der Festsetzung als Dorfgebiet sind derzeit im Bebauungsplan, zwischen der Usinger Straße und der Ostpreußenstraße, zwei größere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Im Sinne der vom Bund geforderten Nachverdichtung, bieten diese zwei größeren Flächen Potential, das genannte Ziel zu verfolgen. Auf dem Flurstück 53/5 ist die Errichtung von 4 Bauflächen für Bungalows in Kooperation mit der Firma Rubin-Residenzen geplant. Die Erschließung der Grundstücke wird über eine Privatstraße erfolgen.

Das Flurstück 56/7 soll über das Flurstück 57/3, von der Usinger Straße aus, und einer anschließenden Privatstraße erschlossen werden. Hier sind 3 Baugrundstücke geplant. Die Ver- und Entsorgung für die beiden zusätzlichen Baumöglichkeiten kann sichergestellt werden. Die eingezeichneten Grundstücksaufteilungen sind eine grobe Skizzierung und sollen erstmal nur die mögliche Gestaltung aufzeigen. Konkrete Planungen und Zeichnungen erfolgen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

In städtebaulichen Verträgen soll die Kostenübernahme für die Bauleitplanung sowie die Kosten für die Ver- und Entsorgung geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung, Stadtteil Westerfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen.

   Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstücke 47, 48/1, 49/1, 50/6, 50/7, 50/8, 51, 52/3, 52/6, 53/5, 53/6, 53/7, 54/1, 55/1, 55/2, 56/2, 56/3, 56/5, 56/6, 56/7, 56/9, 57/3.

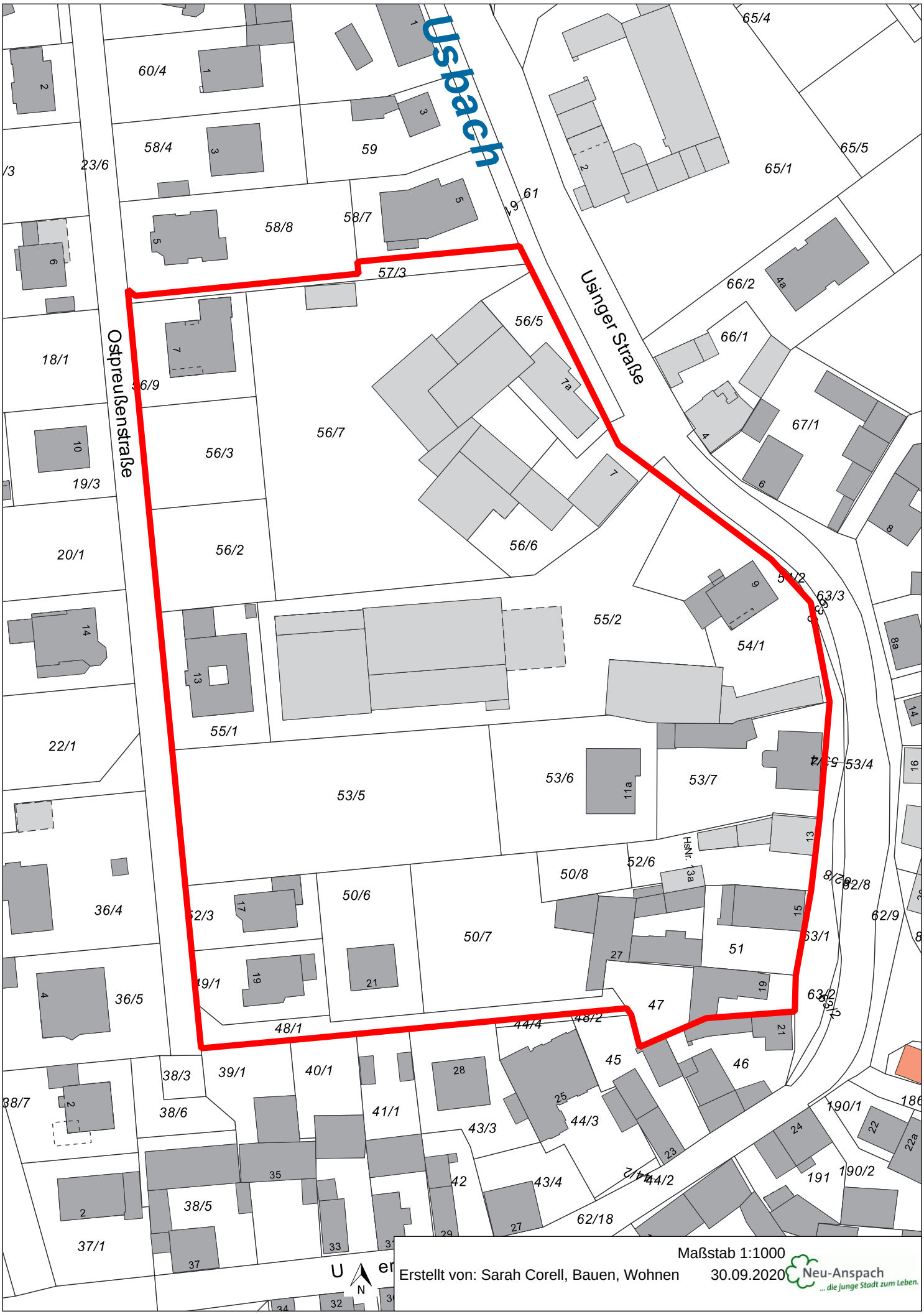
   Planziel ist die Umwandlung des Dorfgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet, um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

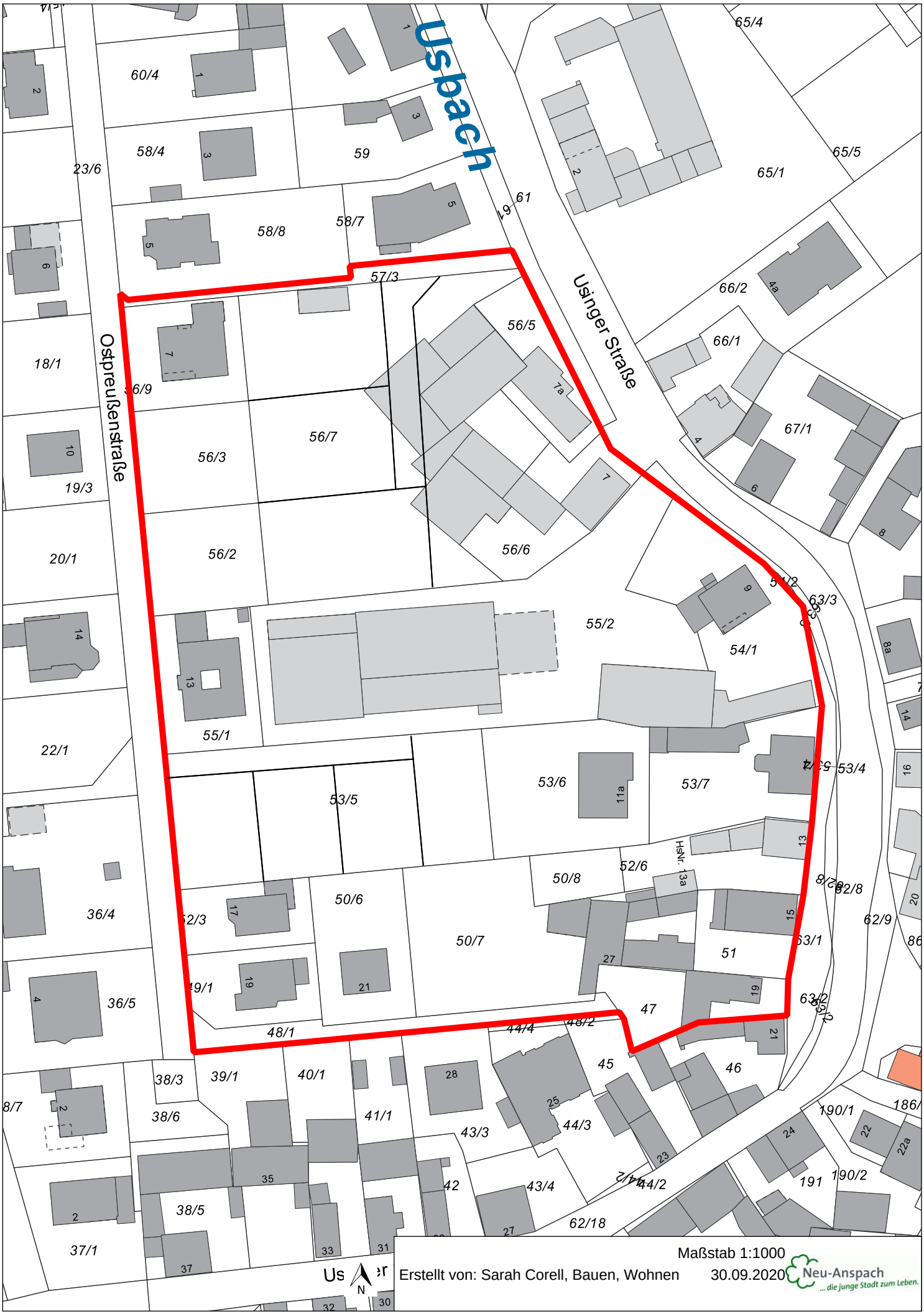
3. mit den Eigentümern der Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 53/5 und Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 56/7 vor Einleitung des Verfahrens städtebauliche Verträge abzuschließen, die die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren, die Kosten für die Ver- und Entsorgung und die Sicherstellung des Untergrundes der jeweiligen Zufahrten (Privatstraßen) für den Brandschutz regelt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:
1. Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Skizze geplante Grundstücksaufteilung
3. Auszug Bebauungsplan



Geobasisdaten: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2020



Geobasisdaten: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2020

Ver

Str

Str

Ver

Rad

Ein die

Ber

Fla

zwe

Pla Sch Lan

Anp Lau der

Erh

Erh

Erh

Umg pro fla pfl

Son

Umg pla

Gar kar

Gre und

Textliche Fes

(1) Gem. § Wohnungen bet

b-now • Stabelsteiner Weg 10 a • 61267 Neu-Anspach

An den
Vorsitzenden des Bau-Ausschusses
Herrn Andreas Moses
Rathaus
61267 Neu-Anspach

Neu-Anspach, den 16. Dezember 2020

Sehr geehrter Herr Moses,
wir bitten folgenden Prüfantrag der Fraktion b-now auf die Tagesordnung der nächstmöglichen Sitzung des Bau-Ausschusses zu setzen:

Beschlussvorschlag:
Der Magistrat wird gebeten, die Fachämter mit der Prüfung folgender Punkte zu beauftragen

* Fragen zum Status der Erschließung der Ostpreußenstraße:
  Wurden mit bestehenden Anliegern bereits Kosten abgerechnet?
  Welche weiteren Kosten sind zu erwarten?
  Können die neuen Grundstücke an die bestehenden Ver- und Entsorgungs-Systeme angeschlossen werden oder sind zusätzliche Investitionen erforderlich?
  Wie wird sichergestellt, dass die Kosten für die Stadt so gering wie möglich bleiben?

* Je nach Ausführung der Aufteilung entstehen auf der Fläche 56/7 ein oder mehrere Teilflächen, die offensichtlich nur über die vorhandene Brücke über die Usa von der Usinger Straße zu erreichen sind.
  Welche Instandhaltung ist an der fraglichen Brücke erforderlich um sie für die Nutzung als Zufahrt zu mehreren Wohnhäusern dauerhaft zu befähigen?
  Wer muss ggf. entstehende Kosten tragen und wie hoch werden diese geschätzt?

* Ist ein Abbruch vorhandener Bausubstanz geplant – wie weit?

* Werden Kosten für die B-Plan-Erstellung von den Eigentümern übernommen?

Begründung:
Grundsätzlich ist die geplante Veränderung ein Teil der priorisierten Innenverdichtung.
Bei der Umwandlung vom landwirtschaftlich genutzten Dorfgebiet in ein Wohngebiet erfolgt jedoch eine erhebliche Aufwertung der Grundstücke für die Eigentümer. Daher ist anzustreben, dass die Veränderungen über die profitierenden Grundeigentümer finanziert werden, so dass der Stadt keine Kosten entstehen.

Mit freundlichen Grüßen

b-now Neu-Anspach

Bürgerliste neue offene Wählergemeinschaft Neu-Anspach • c/o Bernd Töpperwien
Stabelsteiner Weg 10 a • 61267 Neu-Anspach • info@b-now-neuanspach.de • Konto der Taunus Sparkasse IBAN: DE58 5125 0000 0051 0124 61