P r o t o k o l l

Nr. XII/35/2020

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 19.08.2020

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr
Sitzungsende: 20:45 Uhr

I. Vorsitzender

Moses, Andreas

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Eyres, William
Höser, Roland
Jaberg, Peter
Linden, Cornelius
Löffler, Guntram
Muschter, Jan
Otto, Artur
Riecks, Jutta
Scheer, Cornelia
von der Schmitt, Christian

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Kulp, Kevin
Schirner, Regina
Strutz, Birger
Töpperwien, Bernd

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas
Dr. Kirberg, Karl-Wilhelm
Strempel, Jürgen

V. Von der Verwaltung

VI. Als Gäste

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. Genehmigung der Beschluss-Protokolle

1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/33/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 24.06.2020

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/33/2020 des Bauausschusses am 14.06.2020 zu genehmigen.

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

1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/34/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 08.07.2020

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/34/2020 des Bauausschusses am 08.07.2020 zu genehmigen.

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

2. Beratungspunkte

2.1 60-18-05 Bebauungsplan im Gartengebiet Im Weiher II, Stadtteil Westerfeld -Entwurfsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: 182/2020

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Generell ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan noch nicht in der Offenlage war und somit auch noch keine TÖB´s beteiligt wurden. Viele Festsetzungen werden erst durch Anregungen von beispielsweise der Unteren Naturschutzbehörde oder der Syna (Leitungstrasse der Freileitung) eingebracht.

Roland Höser teilt eine von ihm erstellte Zusammenfassung von Anmerkungen und Vorschlägen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus und trägt sie anschließend vor. Nachfolgend die Zusammenfassung:

1. Die Bezeichnung „Wohnungsferne Hausgärten" sollte ergänzt werden zu „Wohnungsferne Haus- und Gemüsegärten“.
   Grund: Die Gärten sollen primär der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse dienen und nicht der Unterhaltung oder als Grillplatz.

   Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
   „Wohnungsferne Hausgärten" ist eine feste Begrifflichkeit. Bauplanungsrechtlich geht es erstmal nur darum, dass das Gebiet außerhalb der Wohnbebauung liegt. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit den Begriff zu ergänzen.

2. Einzelne Punkte

   Zu 1.1.1 Die Formulierung „je angefangene 150 qm .... sind 30 qm Hütten zulässig ... " dies bedingt, dass bei größeren Gärten Hütten mit 90 qm Fläche gebaut werden dürfen.

Vorschlag für Formulierung: ,,ab 150 qm Grundstücksfläche ist der Bau einer Hütte mit maximal 30 qm zulässig"

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Die Formulierung lautet je angefangene 150 m² eines Gartengrundstückes ist eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit einem umbauten Raum von jeweils maximal 30 m³ (Kubikmeter) zulässig. Somit dürfen keine Hütten mit 90 m² (Quadratmeter) errichtet werden. Wenn der Garten als Nutzgarten (Gemüsegarten) genutzt werden soll, möchten die Pächter/Eigentümer meist eine Gartengerätehütte und ein Gewächshaus oder Gartenlaube errichten. Bei Grundstücksteilungen sind entsprechend weniger bauliche Einrichtungen zulässig. Der Leistungsbereich empfiehlt nicht von der Formulierung abzuweichen.

Zu 1.4.2 Je angefangene 150 qm soll ein Obstbaum gepflanzt werden. Bei großen Stücken bedeutet dies, dass bis zu 4 Obstbäume gepflanzt werden müssen - zuzüglich sollen Laubbäume gepflanzt werden.
Vorschlag für Regelung: da alle Grundstücke über 150 qm: ,,es sind 2 Obstbäume zu pflanzen".
Zusätzlich: ,,Es ist ein Grenzabstand von mindestens 1,5 m einzuhalten"

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erstmal nur Obstbäume verpflichtend zu pflanzen. „Je Gartengrundstück ist pro angefangene 150 m² Fläche mindestens ein regionaltypischer Halbstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, fach-gerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten." Laubbäume können zusätzlich, müssen aber nicht gepflanzt werden.
Bei der von Herrn Höser vorgeschlagenen Regelung wären auch nur 2 Bäume bei dem 723 m² großen Grundstück notwendig. Zudem gilt, je mehr Bäume gemäß Festsetzung gepflanzt werden müssen, desto weniger Ausgleichsmaßnahmen (Ökopunkte) müssen an anderer Stelle von der Stadt erbracht werden.
Die Grenzabstände sind im Hessischen Nachbarschaftsgesetz (Privatrecht) geregelt hierauf wird verwiesen. Eine zusätzliche Festlegung wird nicht als notwendig erachtet.

Zu 2.1 Üblicherweise werden die Holzaufbauten auf Gehwegplatten (also „Betonplatten") gegründet.
Vorschlag für Regelung: „Geschlossene gegossene Betonplatten sowie Unterkellerung sind unzulässig"

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Gehwegplatten und auch Punktfundamente sind zulässig.
Der Vorschlag zur Verdeutlichung wird aufgenommen.

Zu 2.4 Hier werden Schottergärten ohne Vlies zugelassen. Ist das beabsichtigt?
Vorschlag für Regelung: ,,Stein, Kies, Split und Schottergärten oder Schüttungen sind nicht zulässig. Split und Steine sind als Befestigung und Abgrenzung für Wege und Beete im notwendigen Umfang zulässig. In geringem Umfang (max. 10% der fraglichen Fläche) dürfen dekorative Steine in Blumenbeeten eingesetzt werden.

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Es ist beabsichtigt Schottergärten nicht komplett auszuschließen. Es darf nur kein Vlies verwendet werden, um eine Versickerung zu gewährleisten. Durch das fehlende Vlies wird es aber auch passieren, dass Pflanzen durch die Kiesschicht etc. wachsen, so dass hier eventuell auf das Anlegen eines Schottergartens verzichtet wird, da dieser sehr pflegeintensiv wird. Die vorgeschlagene Regelung wird aus fachlicher Sicht nicht empfohlen, da „notwendiger Umfang" und „fragliche Fläche" nicht genauer definiert sind.
Möglich wäre es, Schottergärten komplett auszuschließen.

Zu 3.3 Die Angaben zur Pflanzqualität bitte für Laien verständlich umsetzen

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Die Anregung wird aufgenommen.

Mögliche zusätzliche Punkte:
- Regelung chemische Stoffe z.B.: Die Verwendung von Pestiziden, Herbiziden und Kunstdünger ist unzulässig
- Regelung zur Tierhaltung

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Das Bauplanungsrecht gibt keine Möglichkeit eine Festsetzung zur Verwendung von chemischen Stoffen zu treffen.
Die Regelung der Tierhaltung wird kritisch gesehen. Es müsste entsprechend spezifisch formuliert werden, was genau zulässig ist und was nicht, was wiederum zu einer ungewollten Härte führen kann. Eine gewerbliche Tierhaltung ist durch Festsetzung 1.1.1 ausgeschlossen.

Guntram Löffler sieht in der Artenliste einen Widersprich zur textlichen Festsetzung 1.4.2 „Anpflanzung von Halbstamm-Obstbäumen“. Ein Speierling sei zu groß für die Grundstücksgröße.

Stellungnahme des Leistungsbereichs Bauen, Wohnen und Umwelt:
Die Festsetzung wurde kurzfristig aufgrund der Umsetzbarkeit von Hochstamm-Obstbäumen zu Halbstamm-Obstbäumen geändert. Dabei ist die Änderung der Artenliste nicht erfolgt. Diese wird entsprechend angepasst.

Regina Schirner fragt, was die Regelung zur Tierhaltung beinhalten soll?

Andreas Moses schlägt vor, die Hühnerhaltung auszuschließen.

Roland Höser erläutert, dass die Hühnerhaltung nicht verboten werden solle, sondern nur beispielsweise die gewerbliche Hühnerhaltung. Er schlägt vor die Vergaberichtlinien der Gartengrundstücke zu überdenken.

Cornelius Linden macht darauf aufmerksam, dass bei der Festsetzung 1.1.1 es sich um m³ und nicht um m² handele.

Frau Corell informiert darüber, dass derzeit eine Überprüfung der Gärten Im Gartengebiet Weiher I vorgenommen werde. Zudem fragt sie, ob die Anordnung der Stellplätze, wie im Plan dargestellt, so in Ordnung ist, da in der Stadtverordnetenversammlung gewünscht wurde, dass auf jedem Grundstück ein Stellplatz nachgewiesen wird.

Regina Schirner führt aus, dass damals gewünscht wurde, dass es eine Stellplatzregelung gibt und die Autos nicht im Straßengraben parken.

Artur Otto schlägt vor, bei der Verpachtung mit Bildern zu verdeutlichen, was zulässig ist und was nicht.

Cornelia Scheer regt an, das Gestaltungshandbuch mit einen Kapitel „Wohnungsferne Gärten“ zu erweitern.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses schlägt vor, den Magistrat mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes, entsprechend der heute eingebrachten Einwände und Vorschläge, zu beauftragen.

Er bringt diesen Vorschlag zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Magistrat mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes, entsprechend der heute eingebrachten Einwände und Vorschläge, zu beauftragen.

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

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Mitteilung

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses teilt mit, dass der Förster, Herr Waehlert, sich derzeit im Urlaub befindet und deshalb nicht zu dieser Sitzung eingeladen wurde. Er habe aber schon eine Einladung für die nächste Sitzung.

3.2 Mitteilung

Zudem führt Andreas Moses aus, dass das Kühlhaus für die Gaststätte am Waldschwimmbad kein eigener Bau wird, sondern es sich nur um eine Umbaumaßnahme im Keller der Gaststätte handele. Er fragt an, ob trotzdem eine Ortsbegehung gewünscht werde.
Artur Otto bestätigt die Aussage von Herrn Moses und sieht keine Notwendigkeit für eine Ortsbegehung durch den Bauausschuss.

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Anfragen und Anregungen

Bernd Töpperwien fragt nach dem Sachstand der beiden Bauvorhaben im Klingenbergweg.

Bürgermeister Thomas Pauli erläutert, dass derzeit ein Baustopp für beide Bauvorhaben ausgesprochen sei. Die Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises bearbeitet die Verfahren.

4.2 Anfragen und Anregungen

Bernd Töpperwien bittet um den aktuellen Sachstand bei dem Bauvorhaben Ecke Philipp-Reis-Str. / Heisterbachstraße.

Der Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt gibt an, dass mit den Erdarbeiten begonnen wurde. Das Schild der ausführenden Firma hängt am Bauzaun.

4.3 Anfragen und Anregungen

Roland Höser führt aus, dass die Zufahrt zum ehemaligen Schlappgelände sehr gefährlich sei, da derzeit Menschen auf der Straße laufen müssen und Busse und LKW´s teilweise dicht vorbeifahren.

Thomas Pauli führt aus, dass der Magistrat beschlossen hat, den Ausbau der Straße zurückzustellen, bis das GE „In den Tiefenbächen“ erschlossen wird, da so die Kosten für den Erstausbau der Straße auf mehr Anlieger aufgeteilt werden können.

4.4 Anfragen und Anregungen

Regina Schirner fragt, ob der Containerlagerplatz beim Schlappgelände genehmigt sei und wie der Sachstand bei dem Bauvorhaben ehem. Opeljäger, Raiffeisenstraße, und Bahnhofstraße 73 sei und ob die Antenne, die derzeit auf dem Gelände Opeljäger steht nun neugebaut werde?

Thomas Pauli erläutert, dass die Anfrage zum Containerlagerplatz bereits aus der Bevölkerung an die Verwaltung gestellt wurde und man derzeit in Abstimmung mit der Bauaufsicht- und der Gewerbeaufsichtsbehörde im Gespräch sei, ob der derzeitige Betrieb so zulässig ist. Bei den Bauvorhaben ehem. Opeljäger und Raiffeisenstraße erwarte die Verwaltung bald die Baugenehmigungen. Die Bauvorhaben wurden wegen Befreiungen im Magistrat behandelt, müssen aber noch genau von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden, da es sich um Sonderbauten handele. Der Bebauungsplan Bahnhofstraße 73 muss nochmal verkürzt offengelegt werden, da Veränderungen im Bebauungsplan (u.a. bei den zeichnerischen Festsetzungen) vorgenommen wurden. Die Planung der Versetzung der Antenne wurde entgegen der Abstimmung erst auf einem privaten Grundstück neben dem städtischen geplant. Es wurde eine neue Planung auf dem städtischen Grundstück vorgenommen und abgestimmt. Derzeit wird der Bauantrag erarbeitet.

4.5 Anfragen und Anregungen

Cornelia Scheer führt aus, dass in der Wohnanlage Gustav-Heinemann-Straße in der nächsten Eigentümerversammlung entschieden werden soll, ob 3 Bäume gefällt werden.

Der Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt hat in der Zwischenzeit eine private Anfrage erhalten und diese auch beantwortet.

4.6 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler formuliert folgende Fragen zum Forst mit der Bitte, dass diese an Herrn Waehlert weitergeleitet werden, damit er diese in der nächsten Sitzung beantworten kann:
Wie groß sind die Brachflächen derzeit im Wald? Wie hoch ist der Holzeinschlag bis jetzt? Wie hoch ist der Pflanzenausfall bei den Neupflanzungen?

Die Fragen werden an Herrn Waehlert weitergeleitet.

4.7 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler fragt an, ob es Überlegungen seitens der Verwaltung gebe einen Bebauungsplan Im Elkert, Gemarkung Hausen-Arnsbach, aufzustellen?

Bürgermeister Pauli erläutert, dass die Anwohner angeschrieben wurden, ob Interesse bestehe einen Bebauungsplan aufzustellen.

4.8 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler bittet um Überprüfung der Baumaßnahme auf dem Grundstück In der Rödersbach 14 oder 16

Der Hinweis wird aufgenommen und überprüft.

4.9 Anfragen und Anregungen

Artur Otto bittet um Überprüfung, ob die Pflanzmaßnahmen entlang der Adolf-Reichwein-Straße, die aufgrund der vorhandenen Leitungen teurer werden, auf dem Grundstück der Adolf-Reichwein-Schule durchgeführt werden könnten.

Der Prüfauftrag wird an den Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft weitergeleitet.

4.10 Anfragen und Anregungen

Kevin Kulp fragt, wie das weitere Verfahren zum Thema Kompensationsfläche Taunusbahn aussieht.

Thomas Pauli gibt an, mit dem Stadtverordnetenvorsteher in Kontakt zu stehen und einen Termin für die Bürgerversammlung abzustimmen. Eventuell werden die Termine für die Bürgerversammlung Anspach und Westerfeld getauscht.

4.11 Anfragen und Anregungen

Kevin Kulp regt an, ein Dokument zu erstellen, woraus hervorgeht, welche Fälle der Bauaufsichtsbehörde gemeldet werden und welche anschließend kontrolliert und weiterverfolgt werden.

Die Anregung wird aufgenommen.

4.12 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler fragt an, ob die Feuerwehr das Gebiet In der Rödersbach noch im Brandfall erreichen kann, da die Straße in einem sehr schlechten Zustand sei.

Markus Buhlmann (stellv. Stadtbrandinspektor) gibt folgende Zustandsbeschreibung ab:

Die Straße „In der Rödersbach“ ist in einem Schlechten Zustand was durch Verwerfungen des Straßenbelages durch das Wurzelwerk der hier stehenden Bäume hervorgerufen wurde.
Die Feuerwehr kann hier eine vermeidliche Einsatzstelle mit den Fahrzeugen der Feuerwehr nur mit verminderter Geschwindigkeit bei der Anfahrt erreichen.
Zügiges Fahren ist hier nicht möglich, da dies Schäden am Fahrzeug und Material verursachen würde.
Auch wäre die Verletzungsgefahr für unsere Ehrenamtlichen tätigen Feuerwehrleute doch erheblich.
Ob hier die Einhaltung der 10-minütigen Hilfeleistungsfrist, durch die Schäden in der Straße an jedem Ort der Straße „In der Rödersbach“ gegeben ist, kann nicht immer sicher gestellt werden.
Eine Verbesserung des Straßenzustandes wäre aus Sicht der Feuerwehr der Stadt Neu-Anspach wünschenswert.

gez. Andreas Moses	gez. Sarah Corell
Ausschussvorsitzender	Schriftführerin