P r o t o k o l l

Nr. XIII/24/2023

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 13.09.2023

Sitzungsbeginn: 20:01 Uhr

Sitzungsende: 20:42 Uhr

I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Eisenkolb, Anke	
Gemander, Reinhard	
Höser, Roland	
Komma, Nicole	
Kraft, Uwe	vertritt Herr Dr. Dr. Dieter Selzer
Moses, Andreas	vertritt Herr Thomas Jäger ab TOP 2
Siats, Günter	
von der Schmitt, Christian	

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger
Fleischer, Hans-Peter
Dr. Kulp, Kevin
Scheer, Cornelia
Schirner, Regina
Töpperwien, Bernd
Zunke, Sandra

IV. Vom Magistrat

Strutz, Birger
Dr. Göbel, Jürgen
Strempel, Jürgen

V. Von den Beiräten

Eckhard, Raphael
Misselwitz, Eila

VI. Von der Verwaltung

VII. Als Gäste

Mulfinger, Jonas	AG Siedlungsentwicklung

VIII. Schriftführerin

Schnorr, Mathias	vertritt Frau Dagmar Hiller

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Beschlussfähigkeit fest. Ausschussvorsitzender Guntram Löffler bittet um Nachsicht, dass die Einladung nicht fristgerecht erfolgt sei. Er habe diese im Vorfeld mit der Verwaltung abgestimmt, aber leider aufgrund eigener Abwesenheit nicht rechtzeitig freigegeben. Die Vorlagen der Bauausschusssitzung waren jedoch schon durch die Sitzung des Umweltausschusses bekannt, daher sei es nicht so schlimm gewesen. Die Einladung für die Sondersitzung in der kommenden Woche erfolge rechtzeitig.

Zur Tagesordnung ergeben sich folgende Änderungswünsche: Ausschussmitglied Nicole Komma beantragt, die beiden Anträge unter dem Tagesordnungspunkt 2.4 getrennt voneinander zu beraten und zu beschließen. Die Tagesordnung wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/23/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 28.06.2023

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/23/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 28.06.2023 zu genehmigen.

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

2. Beratungspunkte

2.1 2022 - 03 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rettungswache DRK, Stadtteil Anspach - Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

- Entwurfsbeschluss

Vorlage: 223/2023

Wegen eines möglichen Widerstreits der Interessen verlässt Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino den Sitzungsraum. Er ist für die Dauer der Beratung und Beschlussfassung nicht im Sitzungsraum anwesend.

Cornelia Scheer berichtet über eine Anmerkung aus der Sitzung des Umweltausschusses. Eventuell bereite die Größe der Zisterne Probleme bzw. verursache weitere Kosten für den Bauherrn. Hier wird um gesonderte Prüfung gebeten.

Ausschussmitglied Günter Siats gibt den Hinweis, eventuell oberhalb des neuen Grundstücks vielleicht einen Parkplatz für das Sportgelände zu schaffen. Die Zufahrt könne von unten, von der Weilstraße aus, erfolgen. Damit löse man das bekannte Problem mit den fehlenden Parkplätzen an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße. Dies sei aber nur ein Hinweis, unabhängig vom heutigen Beschlussvorschlag.

Hans-Peter Fleischer fragt, wie es sich mit den Kosten verhält, wenn die Straße gemäß Vorgaben von HessenMobil umgebaut bzw. verändert werden müsse.

Bürgermeister Birger Strutz antwortet, dass der Bauherr grob darüber informiert sei und die Kosten übernehme. Dies werde in einem städtebaulichen Vertrag entsprechend vereinbart.

Ausschussmitglied Roland Höser stellt bei Anblick der Zeichnungen in der Vorlage fest, dass das Gelände sehr steil nach oben gehe. Er fragt, warum dies so ist. Auch sei es komisch, dass das Gebäude so weit weg von der Straße stehe.

Hans-Peter Fleischer gibt den Hinweis auf die Vorgabe von HessenMobil, dass es eine 20-Meter-Bauverbotszone an der Landesstraße gebe. Das kenne man vom Grundstück neben dem Edeka-Markt. Das erkläre auch, warum das Gebäude bzw. das Gelände soweit nach oben gehe.

Ausschussmitglied Roland Höser dankt für die Information, ist aber nach wie vor der Meinung, dass es eine sehr steile Zufahrt zum Grundstück sei.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rettungswache DRK“ die in Anlage 1 dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben,

2. 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.

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

2.2 2022 - 01 Standortvergleich für den Schlachtbetrieb Metzgerei Henrici Grundsatzentscheidung

Vorlage: 231/2023

Regina Schirner berichtet aus dem Umweltausschuss. Man sei dem Beschlussvorschlag gefolgt, habe jedoch über beide Punkte separat abgestimmt.

Hans-Peter Fleischer findet die erfolgte Prüfung und die daraus resultierenden Kosten unglücklich. Über die Feldbergstraße besteht ein kürzerer Weg. Er sehe hier kaum zusätzlichen Verkehr. Er beantragt, dass beide Punkte aus dem Beschlussvorschlag getrennt abgestimmt werden. Auch die andere Option solle bestehen bleiben und jetzt nicht als erledigt angesehen werden.

Dr. Kevin Kulp fasst zusammen, dass die Mehrheitsentscheidung, nicht am früheren Plan festzuhalten, richtig war. Er hält es für nicht notwendig, den Standort Hahnwiesen weiterzuverfolgen. Allerdings sehe er hinter dem Gewerbegebiet Wenzenholz auch noch sehr viele Fragezeichen. Er stellt dazu eine Nachfrage, nämlich ob die Fläche, welche für Henrici vorgesehen ist, eine Ausgleichsfläche ist.

Bürgermeister Birger Strutz antwortet, das sei falsch. Die vorgesehene Fläche für Henrici ist keine Ausgleichsfläche. Ein ganzes Stück weiter, entlang der Heisterbachstraße, komme eine Ausgleichsfläche vom VHT.

Bernd Töpperwien erklärt, das Gebiet mit dem Standort Hahnwiesen sei nicht geeignet für die Bebauung. Jetzt habe man ein passendes Gebiet gefunden. Er fragt, warum man dann noch am alten Vorschlag festhalte.

Ausschussmitglied Andreas Moses bestätigt, dass man jetzt nicht mehr zwei Standorte verfolgen müsse. Dies sorge nur für doppelte Planungskosten. Wenn der neue Standort seitens der Behörden abgelehnt werde, werden die Karten wieder neu gemischt.

Ausschussmitglied Uwe Kraft ist der Meinung, in der Gesamtabwägung sei dies die ideale Lösung, welche weiterverfolgt werden soll. Wenn neue Gesichtspunkte auftreten, müsse entsprechend neu verhandelt werden. Bezüglich des Verkehrs in der Feldbergstraße sei die Belastungsgrenze bzw. das Mögliche schon lange erreicht.

Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino stimmt den Aussagen der Kollegen Moses und Kraft zu. Gerade auch das Abbiegen auf der Landstraße sei sehr gefährlich. Dort habe es auch schon einige Unfälle gegeben. Der Standort im Gewerbegebiet Wenzenholz sei jetzt ein konkreter Schritt und wie man hört, wollen die beteiligten Unternehmen auch zustimmen. Es war immer das Ziel, das Unternehmen Henrici hier in der Stadt zu behalten und er ist der Meinung, es sei jetzt eine verträgliche Lösung für die Beteiligten gefunden.

Ausschussvorsitzender Guntram Löffler lässt über die beiden Punkte aus dem Beschlussvorschlag getrennt abstimmen.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den Standort Hahnwiesen (Gemarkung Anspach Flur 27 Flurstücke 30-32) nicht weiter zu verfolgen und somit keinen Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren gemäß § 2 BauGB zu fassen.

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

2. die Standortverlagerung des Schlachtbetriebes der Metzgerei Henrici in das Gebiet „Wasem“ zu befürworten bzw. den Schlachtbetrieb dort anzusiedeln und die notwendigen Schritte einzuleiten.

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

2.3 Wahl der Schriftführenden für die Fachausschüsse der Stadtverordnetenversammlung in der XIII. Legislaturperiode, 3. Aktualisierung

Vorlage: 241/2023

Beschluss:

Es wird beschlossen, folgende Mitarbeitende der Verwaltung zu weiteren stellvertretenden Schriftführenden zu wählen:

Umweltausschuss

Schriftführerin	Dagmar Hiller
Stellvertreterin	Dorothea Gutjahr
Stellvertreterin	**Alisha Kaiser (NEU)**

Sozialausschuss

Schriftführerin	Jaqueline Loll
Stellvertreterin	Anke Ludwig
Stellvertreterin	**Anja Ernst (NEU)**
Stellvertreterin	**Anja Engers (NEU)**

Bauausschuss

Schriftführerin	Katharina Bischoff
Stellvertreterin	Dagmar Hiller
Stellvertreterin	**Alisha Kaiser (NEU)**

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)

2.4 Antrag der SPD-Fraktion auf Planung und Bau einer Regenrückhaltemaßnahme im Stadtteil Westerfeld

Antrag der Fraktion Bündnis´90/Die Grünen auf Änderung der Zisternensatzung

Vorlage: 240/2023

Regina Schirner berichtet aus dem Umweltausschuss. Dort habe man zum Antrag der SPD wie folgt beschlossen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. den Magistrat der Stadt Neu-Anspach zu beauftragen, umgehend mit Planung und nach Vorliegen der Starkregengefahrenkarte sowie Abschluss der Planungen mit dem Bau von Regenrückhaltemaßnahmen im Stadtteil Westerfeld sowie im gesamten Stadtgebiet zu beginnen.
2. die Gelder hierfür aus den laufenden Haushaltsmitteln für das Jahr 2023 bereitzustellen.
3. die Prüfung entsprechender Fördermöglichkeiten.

Hans-Peter Fleischer berichtet, dass Ex-Bürgermeister Thomas Pauli auch von einer Simulation gesprochen habe, nicht nur von der Starkregenkarte. Er fragt, ob es die Simulation gibt.

Bürgermeister Birger Strutz führt aus, dass die beauftragte Stelle die Simulation durchgeführt habe. Das Unternehmen sei etwas in Verzug, da die Rechenleistung aufgrund der großen Datenmenge zunächst aufgestockt werden musste. Die Ergebnisse werden für Mitte-Ende September erwartet. Er berichtet kurz von den Ereignissen am Dienstagabend. Aufgrund der Vorhersagen und den ansteigenden Pegeln habe er die Feuerwehr Anspach aktiv besetzen lassen. Zusammen mit dem Stadtbrandinspektor habe er sich die Lage an den markanten Stellen angeschaut. Konkret die Maßnahme mit den Sandsäcken an der Wirtschaftsbrücke habe dazu geführt, dass sich das Wasser besser in den Wiesen habe verteilen können. Der Stadtteil Westerfeld könne an dieser Stelle scheinbar besser geschützt werden. Hier gilt es abzuwarten, was die Simulation zeigen wird.

Ausschussvorsitzender Guntram Löffler ruft zur Abstimmung über den Antrag der SPD-Fraktion.

Regina Schirner berichtet aus dem Umweltausschuss. Dort habe man den Antrag gemäß dem vorliegenden Antragstext beschlossen.

Ausschussmitglied Günter Siats macht deutlich, dass eine Zisterne kein Regenrückhaltebecken sei. Eine Zisterne solle dafür sorgen, dass weniger Trinkwasser verbraucht werde, indem man das aufgefangene Wasser für z.B. die Toilettenspülung nutze. Das aufgefangene Oberflächenwasser solle auf dem eigenen Grundstück versickern können, damit es den öffentlichen Kanal nicht groß belaste.

Cornelia Scheer stimmt dem zu, diese Sache habe nichts mit der Zisternensatzung zu tun. Es gelte, neue Ideen/neue Vorschläge für zukünftige Bebauungspläne zu sammeln. Trinkwasser zu sparen werde für die Zukunft noch wichtiger. Deshalb solle die Versiegelung verringert oder nach Möglichkeit ganz vermieden werden. Sie verliest den Antragstext. Eine Dachflächenbegrünung sei aber auch nach wie vor wichtig. Hierzu müsse man sich Gedanken machen, wie Vorgaben in den zukünftigen Bebauungsplänen aussehen können.

Ausschussmitglied Andreas Moses verweist darauf, dass es eine Liste mit den Ideen geben müsse, er könne sich gut an eine Ausschusssitzung erinnern, als man die Neubauten im Klingenbergweg begutachtet habe und dabei Verbesserungsvorschläge für zukünftige Bebauungspläne gemacht habe.

Ausschussvorsitzender Guntram Löffler erklärt, dass bei einem normalen Aufstocken von Wohnraum, bei gleicher Grundfläche, keine weitere Versiegelung mit Ausnahme der Stellplätze, erfolge. Er fragt, ob dann auch eine Zisterne kommen müsse?

Dr. Kevin Kulp empfindet die entsprechenden Paragraphen als sehr kompliziert. Er weist daraufhin, dass das Festschreiben einer Zisternenpflicht bei bestimmten Sachverhalten ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Rechte des Bauherrn sein könne. Das müsse man vorher rechtssicher ausschließen.

Cornelia Scheer weist daraufhin, dass es immer um die Grundfläche gehen soll, nicht um die Wohnfläche.

Ausschussvorsitzender Guntram Löffler meint, man müsse jetzt auch nicht weiter verwirren und ruft zur Abstimmung über den Antrag der Fraktion Bündnis´90/Die Grünen auf.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den Magistrat der Stadt Neu-Anspach zu beauftragen, umgehend mit Planung und nach Vorliegen der Starkregengefahrenkarte sowie Abschluss der Planungen mit dem Bau von Regenrückhaltemaßnahmen im Stadtteil Westerfeld sowie im gesamten Stadtgebiet zu beginnen.
2. die Gelder hierfür aus den laufenden Haushaltsmitteln für das Jahr 2023 bereitzustellen.
3. die Prüfung entsprechender Fördermöglichkeiten.

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

Es wird beschlossen,

die Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach vom 29.08.2019, rechtskräftig seit 22.09.2019, wie folgt zu ändern:

1. In § 4 soll die Fläche verdeutlicht geändert werden von „Gebäude oder Gebäudeteile mit mehr als 50 m² Grundfläche“ auf „die Gesamtgrundfläche des Gebäudes oder der Gebäudeteile durch die Baumaßnahme 50 m² überschreitet“. § 4 lautet nach Änderung wie folgt:

   § 4 Herstellungspflicht und Verwendungspflicht
   Jede Bauherrschaft hat bei der Ausführung ihres Bauvorhabens eine Niederschlagswassersammelanlage nach Maßgabe dieser Satzung zu errichten und das Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen und die Gesamtgrundfläche des Gebäudes oder der Gebäudeteile durch die Baumaßnahme 50 m² überschreitet.

2. In § 5 wird (1) a) ersatzlos gestrichen. (1) b) wird zu (1). § 5 lautet nach Änderung wie folgt:

   § 5 Ausnahmen und Befreiungen von der Herstellungspflicht
   (1) Die Herstellungspflicht entfällt, wenn die gesamten neu errichteten Auffangflächen nicht, auch nicht indirekt, in ein öffentliches Abwassersystem entwässern.
   (2) Auf Antrag kann der Magistrat der Stadt Neu-Anspach eine Befreiung von der Herstellungspflicht erteilen, wenn schwerwiegende Gründe gegen den Bau und Betrieb einer Niederschlagswassersammelanlage sprechen. Ein solcher Grund ist z.B. ein erheblich über das normale Maß hinausgehender baulicher Aufwand. Der Antrag ist schriftlich zu begründen.

3. In § 6 soll (2) folgerichtig entfallen. (3) wird zu (2). § 6 lautet nach Änderung wie folgt:

   § 6 Bemessungsvorschriften für das Zisternenvolumen
   (1) Die Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens beträgt 25l/m² neu errichteter Auffangfläche, mindestens jedoch 4 cbm.
   (2) Nicht zu berücksichtigen sind Auffangflächen, die nicht, auch nicht indirekt, in ein öffentliches Abwassersystem entwässern.

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

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Fahrradständer am Waldschwimmbad
Anfrage aus der Sitzung des Bauausschusses vom 28.06.2023
Vorlage: 206/2023

Mitteilung:

In der Sitzung des Bauausschusses am 28.06.2023 wurde unter 3.3 Anfragen und Anregungen darauf hingewiesen, dass die Fahrradständer am Waldschwimmbad aufgrund der Anordnung schwer zugänglich seien.

Die Verwaltung hat sich die Situation vor Ort angesehen und stimmt dieser Aussage bedingt zu. Die angebrachten Fahrradbögen sind auch gleichzeitig Begrenzung gegen das Parken auf dem Grünstreifen direkt vor dem Eingang. Sie wurden so installiert, dass parken dort nicht möglich ist und gleichzeitig Fahrräder mit unterschiedlicher Reifenbreite daran abgestellt werden können. Durchgänge zwischen den Ständern sind vorhanden, werden jedoch bei abstellen der Fahrräder verengt.

Die Nutzung von Fahrrädern hat sich in den letzten Jahren verändert. Gerade die Beliebtheit von E-Bikes trägt dazu bei, dass Schwimmbadnutzer vermehrt mit dem Fahrrad kommen. E-Bike-Nutzer möchten zudem ihr Fahrrad sicher ab- und auch angeschlossen wissen.

Um diesen Umständen entsprechend Rechnung zu tragen, soll die Anzahl der Fahrradständer am Waldschwimmbad erhöht werden. Gleichzeitig soll es eine veränderte Anordnung geben, so dass alle Fahrradständer gut zugänglich und nutzbar sind.

Umsetzung und Ausbau soll im nächsten Jahr erfolgen. Mittel für diese Maßnahme werden für den Haushalt 2024 eingeplant.

3.2 Mietvertrag mit der DFMG Deutsche Funkturm GmbH für den Standort Feuerwehr Rod am Berg

Vorlage: 146/2023

Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.11.2022 beschlossen, mit der DFMG Deutsche Funkturm GmbH einen Mietvertrag zur Errichtung eines Funkmastes auf dem Grundstück Höhenstraße 112 als Ersatzstandort für die Raiffeisenstraße 13 abzuschließen.

Vor Abschluss sollte die Ausführungsform des Funkmastes einer evtl. Verschattung der geplanten PV-Anlage auf dem Feuerwehrgerätehaus durch die Sonneninitiative e.V. geprüft und abgestimmt werden, Beschattungsverluste festgestellt und auf den Mieter umgelegt werden sowie eine Rückbaubürgschaft für den Mast und das Fundament im Vertrag aufgenommen und eine jährliche Mietpreisanpassung über Indexmiete vereinbart werden.

Nach Auskunft der Sonneninitiative e.V. stellt die Ausführungsform bei der Verschattung keinen großen Unterschied dar. Es wurde eine Berechnung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass mit einem Beschattungsverlust von max. 250,00 € jährlich zu rechnen sei. Die DFMG Deutsche Funkturm GmbH hat einer Anpassung des Mietpreises um 300,00 € jährlich zugestimmt. Ebenso wurde eine jährliche Mietpreisanpassung über Indexmiete sowie eine Rückbaubürgschaft für den Mast und das Fundament im Mietvertrag aufgenommen.

3.3 Taunus-Klimatage

Vorlage: 225/2023

Mitteilung:

In diesem Jahr werden vom 25.09. bis zum 01.10. erstmals die „Taunus Klimatage“ veranstaltet. Dabei dreht sich alles um die Themen Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit. Die Aktionswoche wird organisiert von den Kommunen Friedrichsdorf, Königstein, Kronberg, Oberursel sowie dem Hochtaunuskreis. Weitere Infos unter
https://www.hochtaunuskreis.de/klimatage

3.4 2022 - 01 Standortverlagerung für den Schlachtbetrieb Metzgerei Henrici

2022 - 08 Entwicklung des Gewerbegebietes Wenzenholz

Mitteilung zur Absichtserklärung

Vorlage: 237/2023

Mitteilung:

Im Juli 2023 wurde das Zielabweichungsverfahren für die Entwicklung des neuen Gewerbe- und Wohngebietes im Bereich Wenzenholz, Wasem und Hinterm Stabelstein beim Regierungspräsidium Darmstadt (RP) eingereicht. Derzeit werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zu dem Verfahren angehört. Anschließend entscheidet die Regionalversammlung Südhessen über das Zielabweichungsverfahren.

Bei den im Vorfeld laufenden Abstimmungen, hat das RP die Ansiedlung des Schlachtbetriebes der Metzgerei Henrici im Bereich Wasem befürwortet und signalisiert, dass dies einen positiven Aspekt bei der Abwägung

der Gebietsaufnahme „Wasem“ im Zielabweichungsverfahren habe. Der Standort wird aufgrund seiner Lage als geeignet angesehen, da er sich in einem Gewerbegebiet befindet und in den Außenbereich übergeht. Somit kann das Konzept, welches die Metzgerei Henrici verfolgt, an diesem Standort umgesetzt werden.

Da aufgrund der zeitlichen Fristen bis zur Einreichung der Zielabweichungsunterlagen noch keine finale Abstimmung mit der Metzgerei Henrici sowie mit der Entwicklungsgesellschaft GAOE zu diesem Standort stattfinden konnte, wurde diese Thematik zwar in den Planungen der Bauabschnitte berücksichtigt, jedoch nicht explizit der Schlachtbetrieb inhaltlich erwähnt.

Nun haben sich die Entwicklungsgesellschaft und die Metzgerei Henrici positiv zu diesem Standort geäußert und es wurde mit dem RP abgestimmt, dass die Stadt Neu-Anspach eine Absichtserklärung zu Ansiedlung des Schlachtbetriebes der Metzgerei Henrici im Bereich Wasem abgeben kann, um diese noch in die Entscheidung zum Zielabweichungsverfahrens der Regionalversammlung Südhessen einfließen lassen zu können. Voraussichtlich wird die Ansiedlung der Metzgerei Henrici als Nebenbestimmung zum Zielabweichungsverfahren aufgenommen werden.

In der Absichtserklärung sollen folgende Thematiken enthalten sein:

1. dass die Entwicklungsgesellschaft dem Schlachtereibetrieb Metzgerei Henrici ein Grundstück auf der Gemarkung Anspach, Flur 8, Flurstück 135 mit einer Größe von rund 1ha zum Preis von …. zum Kauf anbietet,
2. dass der Schlachtereibetrieb Metzgerei Henrici das in Ziffer 1) genannte Kaufangebot annehmen wird,
3. dass die Stadt Neu-Anspach im beabsichtigten Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, die dem beabsichtigten Betriebskonzept des Schlachtbetrieb Metzgerei Henrici zuwiderlaufen.

Aufgrund der Kürze der Zeit sind noch Abstimmungen mit den anderen beiden Parteien zu treffen. Eine Vorlage zur Absichtserklärung wird nachgereicht.

Die Regionalversammlung Südhessen tagt am 20.10.2023. Die Abgabe der Absichtserklärung muss spätestens bis zum 18.09.2023 erfolgen.

3.5 2022 - 01 Standortverlagerung Schlachtbetrieb Metzgerei Henrici

Mitteilung zur Verkehrsprüfung

Vorlage: 238/2023

Mitteilung:

In der Sitzung des Umweltausschusses am 24.04.2023 wurde zur Vorlage 96/2023 beschlossen, eine Verkehrsprüfung von Seiten der Verwaltung erstellen zu lassen. In der Prüfung soll berücksichtigt werden, welche Probleme und Kosten für eine Zuwegung über die Landstraße aus Richtung Hessenpark zu erwarten sind.

Die Metzgerei Henrici hat eine Entwurfsplanung für die Neuansiedelung eines Schlacht- und Verarbeitungsbetriebes in der Gemarkung „Hahnwiesen“ vorgelegt. Die geplante Zufahrt soll über die bestehende Einmündung der L3041 in Höhe „Tannenhof“ erfolgen und über die Wirtschaftswege „Nach der Struth“ und „Launhardtmühlenweg“ erfolgen. Die Abfahrt der Schlachtviehtransporte soll über die Zufahrtsstrecke erfolgen. Die Abfahrt der fertigen Produkte soll über den „Wachtweg“ erfolgen.

Prüfung:

Prognostizierte Verkehrsarten zum Schlachtbetrieb:
Anlieferung des Schlachtviehs durch regionale Landwirte: PKW, SUV, Pickup mit Viehanhänger (4-8m² Ladefläche) z.B. Böckmann VA 3520/35P
Personalfahrten: PKW
Transport der verarbeiteten Produkte: VW-Transporter, Sprinter-Klasse, LKW unter 7,5t
Ver-und Entsorgung: LKW über 7,5t

Anschluss an die L3041:
Betrachtet wurden die in der Entwurfsplanung genannten Anschlussmöglichkeiten in Höhe Einfahrt „Tannenhof“ und die ca. 300m nordwestlich gelegene Einfahrt „Am Lenzenbaum“.

Unfalllage:

Die verkehrspolizeiliche Unfallauswertung des Regionalen Verkehrsdienstes der Polizeidirektion Hochtaunus im o.g. Streckenabschnitt ergab im relevanten Drei-Jahres-Betrachtungszeitraum 2021-2023: 8 Verkehrsunfälle, davon 1 Unfall mit Schwerverletzten und 7 Unfälle mit Leichtverletzten. 3 Unfälle hiervon fielen in die Kategorie: Einbiegen/Kreuzen-Unfall.
Die Einmündungen sind aufgrund des kurvigen und abschüssigen Streckenverlaufes der L3041 schwer einzusehen und das atypische Abbremsen und Abbiegen auf freier Strecke einer klassifizierten Landesstraße kann zu Unfällen führen.

Bauliche Gestaltung:
Der Regionale Verkehrsdienst der Polizei empfiehlt unter Berücksichtigung der Neuansiedlung eines gewerblichen Betriebes mit regelmäßigem Verkehr den Ausbau einer Abbiege- und Auffahrtsspur ausdrücklich.
Gemäß § 19 des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) bedarf die Änderung einer bestehenden Zufahrt der Erlaubnis der Straßenbauverwaltung.
Eine Änderung liegt unter anderem vor, wenn die Zufahrt einem größeren oder andersartigen Verkehr dienen soll.
Der zuständige Straßenbaulastträger Hessen Mobil kann eine Ausnahmegenehmigung zur Änderung der bestehenden Zufahrt gemäß §19 HStrG nur in Aussicht stellen, wenn eine Abbiege- und Auffahrtsspur eingerichtet wird.

Eine schriftliche Stellungnahme von HessenMobil liegt derzeit noch nicht vor!

Auswirkungen auf die bestehenden Wirtschaftswege durch den Anlieferungsverkehr:
Die geplante Zufahrt (und Abfahrt des Schlachtviehtransportes) soll über die bestehenden Wirtschaftswege „Nach der Struth“ und Landhardtsmühlenweg“ erfolgen. Die Wirtschaftswege dienen vornehmlich als Zuwegung zu den angrenzenden Wiesen- und Ackerflächen und als Zufahrt zu den Aussiedlerhöfen.

Die Wirtschaftswege weisen eine durchschnittliche Fahrbahnbreite von ca. 3 m Asphaltschicht auf. Die maximal zulässige Fahrzeugbreite gemäß §32 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) beträgt für den allgemeinen Verkehr 2,55 m, bei land- oder forstwirtschaftlichen Arbeitsgeräten und bei Zugmaschinen und Sonderfahrzeugen mit auswechselbaren land- oder forstwirtschaftlichen Anbaugeräten sowie bei Fahrzeugen mit angebauten Geräten für die Straßenunterhaltung 3,00 m.

Die ortsansässige Landwirtschaft genießt in vielen Rechtsgebieten Privilegien. Auf Wirtschaftswegen, die vornehmlich zum Erreichen von landwirtschaftlichen Flächen ausgebaut wurden, ist dem landwirtschaftlichen Verkehr mit Traktoren und weiteren Arbeitsmaschinen Vorzug zu gewähren. Ein Ausweichen bzw. Begegnen von mehreren Fahrzeugen auf einer Fahrbahn mit einer Breite von ca. 3m ist nicht möglich, ohne den Seitenstreifen (wenn vorhanden) zu befahren. Dies kann auf Dauer Schäden an der Fahrbahndecke verursachen, wenn der Schwerverkehr über die Abschlusskante der Asphaltdecke fährt. Ebenso kann je nach Lichtsituation nicht erkannt werden, ob ein Entwässerungsgraben am Straßenrand vorhanden ist. Ein ungehinderter Begegnungsverkehr ist im jetzigen Ausbauzustand der Wirtschaftswege nicht gefahrlos möglich.

Für einen ungehinderten Begegnungsverkehr ist eine Fahrbahnbreite von mindestens 2,55m (allgemeiner Verkehr) + 3,00m (landw. Verkehr) + 0,50m Sicherheitsraum = **6,05m** auf jeglicher Erschließungsstrecke zu gewährleisten.

Grundstücksankäufe im Zuge der Fahrbahnverbreiterung:
Die geschätzten Ankaufskosten für die Verbreiterung der Wirtschaftswege der Zufahrt über L3041, um einen Begegnungsverkehr realisieren zu können, werden sich auf circa 90.000 € inkl. Nebenkosten zzgl. Vermessungskosten belaufen.

Der geplante Kreisverkehr kann größtenteils auf städtischen Grundstücken oder Flächen des Landes Hessens realisiert werden, sodass hier voraussichtlich 15.000 € Ankaufkosten inkl. Nebenkosten zzgl. Vermessungskosten anzunehmen sind.

Die geschätzten Ankaufskosten für die Verbreiterung der Wirtschaftswege für die Abfahrt werden sich auf ca. 15.000 € inkl. Nebenkosten zzgl. Vermessungskosten belaufen.

Kostenschätzung für die verkehrliche Erschließung:
Ausführung Anschluss an L3041 mit Neubau einer Abbiege- und Auffahrtsspur, gemäß vorliegender Planung. Die vorgeschlagene Abbiege- und Auffahrspur ist in diesem Bereich ohne immense Kosten nicht umsetzbar. Hier müsste neben der Verbreiterung des Straßenkörpers, auch die Bachverrohrung verlängert werden.

Kostengünstiger wird hier die Umsetzung eines Kreisels mit einem Durchmesser von 50 Meter und Anarbeitung der dann benötigen drei Kreiselzufahrten.

Geschätzte Baukosten für Kreisverkehr L3041, Dammaufschüttung, Abbiege und Auffahrspur, Markierung, Beschilderung:
Flächenbedarf ca. 2.000 m² x 550 €/m² = 1.100.000 €
Die benötigten Grundstücksflächen sind für Flurstück 169, ca. 650m² und für Flurstück 157, ca. 1.100m².

Hinzu kommen die Verbreiterungen der Wirtschaftswege
Angenommen wurde hier eine Verbreiterung der bestehenden Fahrbahnen um 2 Meter, so dass hier die Möglichkeit von Gegenverkehr gegeben ist.

Länge Zufahrt über L3041:
ca. 1,9km vorh. Asphaltwegefläche
Verbreiterung um 2,00 m x 1.900 m x 250 €/m² = 950.000 €

Länge Abfahrt über Wachtweg:
ca. 1,4km teilw. Unbefestigter Wirtschaftsweg.
Verbreiterung Fahrbahnunterbau: 2,00 m x 1.400 m x 150 €/m² = 420.000 €
Asphaltfahrbahn auf voller Breite: 6,50 m x 1.400 m x 150 €/m² = 1.365.000 €

Ergebnis:
Aufgrund dessen, dass ein Begegnungsverkehr mit der Zufahrt mit der Kreisellösung benötigt wird und damit einhergehend Ankaufs- und Ausbaukosten entstehen werden, ist eine Abfahrt über den Wachtweg nicht sinnvoll. Zudem ist auch hier eine Anschlussmöglichkeit zur L3041 zu schaffen.

Somit belaufen sich die **derzeit geschätzten Gesamtkosten** für die Herstellung eines Kreisels und der Verbreiterung des Wirtschaftsweges nördlich des Tannenhofs, vorbei am Hubertushof bis zum Grundstück Hahnwiesen auf ca. 2.155.000 €

Es ist jedoch festzuhalten, dass derzeit noch keine Stellungnahme von Seiten HessenMobil vorliegt und auch die Kreisellösung noch nicht abgestimmt ist.

3.6 2021 - 15 Mitteilung zum Abschluss des Ideenwettbewerbs Neue Mitte

Vorlage: 242/2023

Dr. Kevin Kulp weist daraufhin, dass aktuell wohl ein Fehler auf der städtischen Homepage vorliege. Die Unterlagen zum 1. Platz des Wettbewerbs seien nicht einsehbar.

Mitteilung:

Am 16.12.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung den Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines zweistufigen nichtöffentlichen Gestaltungswettbewerbs für den Bereich Neue Mitte beschlossen. Ein halbes Jahr später wurden die Auslobungsunterlagen und die Zusammensetzung des Preisgerichts festgelegt.

Insgesamt haben sich 20 Planungsbüros für die Teilnahme am Wettbewerb beworben. 15 Teilnehmer wurden ausgewählt bzw. ausgelost und Anfang Dezember über die Teilnahme benachrichtigt. Schlussendlich haben 12 Teilnehmer einen Entwurf für die 1. Preisgerichtssitzung am 15.03.2023 abgegeben.

Die Jury hat in 5 Arbeiten Potential für eine Weiterentwicklung der Ideen gesehen und diese mit Anregungen und Hinweisen zu Verbesserungsmöglichkeiten in die zweite Phase des städtebaulichen Wettbewerbs geschickt. Zudem hatten die Bürger bei einer Bürgerinformationsveranstaltung ebenfalls die Möglichkeit, Anregungen und Wünsche zu den fünf verbleibenden Entwürfen weiter zu geben. Um die Anonymität der Teilnehmer zu gewährleisten, wurde ein Notariat beauftragt die Anregungen, Hinweise und Wünsche an die Teilnehmer weiterzuleiten.

Am 11.07.2023 wurden die überarbeiteten Entwürfe der Öffentlichkeit erneut vorgestellt. Einen Tag später fand die 2. Preisgerichtssitzung statt, bei der die ersten drei Plätze bestimmt wurden. „Das vermisste Kleeblatt“ lautet der Titel des nach einstimmigem Votum des Preisgerichts besten Entwurfs von Oskar Ivarsson und Emilie Göransson aus Göteborg, deren Konzept u. a. ein Markthaus zwischen Feldbergcenter und katholischer Kirche als identitätsstiftendes Bauwerk vorsieht. Insgesamt handelt es sich dabei um den Entwurf mit dem

größten Potenzial. Auf Platz zwei landeten ARQ Architekten aus Berlin. Platz drei belegt Michael Schneider, schneiderarchitektur aus Koblenz.

Der städtebauliche Wettbewerb zur Neuen Mitte ist damit abgeschlossen. Die Entwürfe wurden vom 21.07. – 27.07.2023 sowie vom 04.09. – 07.09.2023 im Foyer des Bürgerhauses ausgestellt. Zudem können sie auf der Homepage der Stadt Neu-Anspach unter der Rubrik Bauen & Umwelt / Ideenwettbewerb (https://www.neu-anspach.de/bauen-umwelt/stadtentwicklung-stadtplanung/ideenwettbewerb/) eingesehen werden.

Weitere Schritte, welche jetzt von der Verwaltung unternommen werden können, sind die Überarbeitung des Siegerentwurfs mit den Rückmeldungen zur Verbesserung aus dem Preisgericht als städtebaulicher Rahmenplan. Das Planungsbüro aus Schweden hat hierzu auch schon Interesse bekundet. Es kann auch Kontakt zu Bauträgern aufgenommen werden, welche bereits ihr Interesse an einer Bebauung der Neuen Mitte bekundet haben und mit diesen die Bebauung abstimmen. Erst danach ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig, da der derzeit gültige Bebauungsplan eine solche Bebauung nicht zulässt. Zudem muss auch mit der ev. Kirche Kontakt bezüglich des Grundstücks aufgenommen werden. Wichtig zu beachten ist, dass das Mobilitätshub zum Nachweis der Stellplätze mit als erster Schritt berücksichtigt wird.

Darüber hinaus wird derzeit seitens der Verwaltung gemeinsam mit dem Arbeitskreis Neue Mitte und dem Gewerbeverein über eine Zwischennutzung, mit der die Aufenthaltsqualität des Marktplatzes gesteigert werden kann, nachgedacht. Parallel wird die Fördermöglichkeit dieser Idee geprüft.

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Anfragen und Anregungen

Regina Schirner fragt, ob die Bauausschuss-Sondersitzung am 20.09.2023 stattfinde.

Ausschussvorsitzender Guntram Löffler antwortet, dass die Sondersitzung stattfinde und die Einladung bereits im elektronischen System erfolgt sei.

4.2 Anfragen und Anregungen

Regina Schirner fragt, ob die Abholung der gelben Säcke grundsätzlich jetzt 2 Tage später erfolgt. Dann könne man dies zukünftig auch im Plan entsprechend vermerken.

Bürgermeister Birger Strutz erklärt, dass auch das Entsorgungsunternehmen Personalprobleme habe. Er sei froh, wenn die Abholungen zeitnah nach dem eigentlichen Termin geschehen.

4.3 Anfragen und Anregungen

Bernd Töpperwien fragt nach den Bauarbeiten am Waldschwimmbad. Es wurde gesagt, der Zeitplan sei eng gestrickt. Aktuell passiere aber nichts.

Bürgermeister Birger Strutz antwortet, dass dies nicht richtig sei. Er wisse, dass aktuell die Bauwegeerstellung sowie die Anlieferung von Container für den Abraum erfolgt. Weiter sei man damit beschäftigt, zu klären, ob der Beckenkopf weggeschnitten oder weggestemmt werden müsse. Die Arbeiten haben schon, vielleicht noch nicht richtig sichtbar, begonnen.

4.4 Anfragen und Anregungen

Dr. Kevin Kulp fragt nach der Anfrage aus der letzten Bauausschusssitzung. Konkret geht es um die alten Bebauungspläne, welche möglicherweise mit einem Rechtsmangel behaftet sind.

Bürgermeister Birger Strutz führt aus, dass aktuell die Personalsituation im Leistungsbereich mehr als knapp sei. Deshalb habe er die Aufgaben priorisieren müssen. Das Überprüfen der alten Bebauungspläne habe derzeit nicht die höchste Priorität.

Dr. Kevin Kulp erwidert, er könne die Priorisierung des Bürgermeisters nicht ändern. Er weist darauf hin, dass die Kontrolle schnell erledigt sei und möglicherweise große Auswirkungen habe. Man wisse nicht, wann neue Bauanträge aus den betroffenen Gebieten eingehen.

4.5 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler berichtet, dass die Thekenkühlung im Dorfgemeinschaftshaus Hausen-Arnsbach nicht mehr funktionstüchtig sei. Die Hausener Vereine haben damals eine Menge Geld in die Theke investiert, daher solle doch eine Reparatur schnellstmöglich in Auftrag gegeben werden.

Die Anfrage wird dem Leistungsbereich Familie Sport und Kultur weitergegeben

Ausschussvorsitzender Guntram Löffler schließt die Sitzung um 20:42 Uhr.

gez. Guntram Löffler	gez. Mathias Schnorr
Ausschussvorsitzender	Schriftführer