

Protokoll

Nr. XII/36/2020

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 21.10.2020

Sitzungsbeginn: 20:15 Uhr

Sitzungsende: 23:13 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

Fleischer, Hans-Peter
Kulp, Kevin
Schirner, Regina
Strutz, Birger
Töpferwien, Bernd

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas
Dr. Kirberg, Karl-Wilhelm

V. Von der Verwaltung

VI. Als Gäste

---	Christoph Waehlert	Förster
	Dr. Dr. Dieter Selzer	UNB
	Friederike Schulze	AG Klima + Umwelt
	Josef Homm	AG Siedlungsentwicklung
	Jonas Mulfinger	AG Siedlungsentwicklung

VII. Schriftführerin

Corell, Sarah

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er teilt mit, dass am Nachmittag noch ein Antrag der CDU zum Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73 per Mail von ihm versendet wurde. Der Vorsitzende hat bereits in der Mail verkündet, diesen zuzulassen und, wenn es keine Einwendungen gibt wird er auf der Tagesordnung als Punkt 2.7 behandelt. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/35/2020 über die Sitzung des Bauausschusses am 19.08.2020

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/35/2020 des Bauausschusses am 19.08.2020 zu genehmigen.

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

2. Beratungspunkte

**2.1 Antrag der CDU-Fraktion auf Bildung eines Arbeitskreises "Wald"
Vorlage: 244/2020**

Birger Strutz begründet zu Beginn des Tagesordnungspunktes, warum die CDU-Fraktion den Antrag gestellt hat.

Christoph Waehlert, Förster der Stadt Neu-Anspach, stellt als Alternative des Vereins „Waldliebe“ das Konzept des **Round Tables** vor:

Der WaldLiebe Roundtable dient als Informations- und Diskussionsforum für alle gesellschaftlichen Kräfte, die direkt oder indirekt mit unserem Wald zu tun haben.

Der WaldLiebe Roundtable findet einmal alle 2 Monate statt.

Die Teilnahme erfolgt auf Einladung durch den Verein. Die Teilnehmer setzen sich aus Vertretern folgender Organisationen zusammen: Verein WaldLiebe, Stadt, Forst-Team, Prof. Ernst (als wissenschaftlicher Berater), Naturschutzbehörde, Naturpark Taunus, Jagdgenossenschaft / Jagdpächter, Landwirte, Umweltschutzorganisationen (BUND), Vereine (HVG, NAPS, Taunusklub), Fraktionen im Stadtparlament, Schulen, Gewerbeverein, Universität Göttingen und Kirchen.

Soweit es die Corona-Regeln erlauben, sind WaldLiebe-Mitglieder und interessierte Bürger bis zu einer jeweils zu bestimmenden Maximalanzahl als Zuschauer eingeladen.

Der WaldLiebe Roundtable wird vom Verein WaldLiebe geleitet, der auch die jeweilige Agenda zusammenstellt.

Anregungen zu speziellen Programmpunkten sind willkommen und können zu zusätzlichen Einladungen von Spezialisten und Betroffenen bei dem Roundtable führen.

Ziel des WaldLiebe Roundtables ist die Schaffung eines informellen Informations- und Diskussionsforums, bei dem gemeinsam Anforderungen, Vorschläge und Lösungsansätze, sowie Aktionen, Projekte und Programme besprochen werden können.

Ziel des WaldLiebe Roundtables ist es nicht, zwingende Beschlüsse oder Vorgaben zu verabschieden.

*Der Verein **WaldLiebe Waldschutzprojekt Neu-Anspach e.V.** will durch Aktionen, Informationen & Veranstaltungen die Aufmerksamkeit auf die Probleme des Waldes lenken, wo möglich direkte Hilfe leisten und langfristig das Bewusstsein für die vielfältigen und lebensnotwendigen Funktionen des Waldes schaffen*

WaldLiebe

- *ist ein unabhängiges multidimensionales Projekt für die Zukunft unseres Waldes*
- *kanalisiert, koordiniert und kommuniziert eine Vielzahl von Einzelprojekten*

- *bietet eine Plattform für alle interessierten gesellschaftlichen Kräfte und basiert auf der engen Integration von Einzelbürgern, Vereinen, Schulen und Kitas, Unternehmen, der Stadtverwaltung und anderer Organisationen für ein gemeinsames Ziel*
- *wird von verschiedenen Aktionen, Projekten und Veranstaltungen flankiert, wissenschaftlich begleitet und langfristig dokumentiert*

Regina Schirner befürwortet den Antrag der CDU und spricht sich für einen Arbeitskreis aus, statt dem vorgeschlagenen Round Table.

Dr. Dr. Dieter Selzer, Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde, betont, dass die Situation im Wald sehr besonders sei. Er empfiehlt die offizielle Lösung (Arbeitskreis), da er diese für nachhaltiger und längerfristiger hält und dem Förster einen besseren Rückhalt bieten würde.

Kevin Kulp steht einem Arbeitskreis kritisch gegenüber, da andere Arbeitskreise der Stadt bisher nicht wirklich weitergeholfen haben. Als Beispiel dafür nennt er den Arbeitskreis Kita. Der Bauausschuss sei ein offizielles Gremium, welches sich mit den Themen des Waldes beschäftigt. Zudem sieht er das Problem, dass der Verein „Waldliebe“ sehr viel freiwillige Arbeit investiert und diesen Arbeitskreis nicht möchte. Zudem stellt er fest, dass es zwischen dem Konzept des Round Tables und des Arbeitskreises, wie von der CDU vorgeschlagen, nur wenig Widerspruch gibt.

Andreas Moses sieht die Gefahr, dass beim Round Table zu viele Personengruppen involviert seien und dadurch nur wenige Vorlagen zustande kommen könnten. Er schlägt eine Kombination zwischen Round Table und Arbeitskreis vor.

Hans-Peter Fleischer befürwortet grundsätzlich die Idee, jedoch sind zwei Arbeitskreise nicht sinnvoll und er präferiert deshalb den offiziellen Arbeitskreis.

Bernd Töpferwien warnt vor voreiligen Beschlüssen und sieht die vorgetragene Round Table-Liste als Optionsliste und nicht als Liste aller Beteiligten für jede Sitzung. Er betont zudem, dass ein Arbeitskreis keine Entscheidungen trifft, sondern Empfehlungen ausspricht. Ihm persönlich ist es wichtig, dass die Verantwortlichen der „Waldliebe“ und die CDU sich zusammensetzen und gemeinsam ein Konzept erarbeiten.

Kevin Kulp gibt zu bedenken, dass sich nicht nur eine Fraktion mit dem Verein „Waldliebe“ einigen sollte, sondern alle Fraktionen. Bei dem vorliegenden Konzept Round Table fehle es derzeit noch an Struktur. Zum Beispiel gibt es keine Aussagen, wer den Hut auf hat oder wer der engere Kreis der Beteiligten sei.

Nach einer Sitzungsunterbrechung möchte Birger Strutz den Tagesordnungspunkt vertagen, da Herr Bernd Reuter, Vorsitzender des Vereins „Waldliebe“, zur CDU kommen möchte, um den Verein vorzustellen.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses vertagt den Tagesordnungspunkt ohne Abstimmung.

Im Anschluss stellt Christoph Waehlert die aktuelle Lage im Wald dar.

Beschluss:

Entfällt

Beratungsergebnis:Ohne Abstimmung

- 2.2 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
-Erneute Beratung
Vorlage: 241/2020

Guntram Löffler weist auf einen Fehler in der Festsetzung 1.1.1 bezüglich der Anzahl der zulässigen Bebauungen auf einem Grundstück hin. Da fast alle Grundstücke im geplanten Gartengebiet >300 m² groß sein werden, wären somit mindestens zwei Gartenhütten, Gewächshäuser oder Gartengerätehäuser zulässig. Dies sei zu viel. Es solle nur eine Bebauung je Garten zulässig sein.

Bürgermeister Thomas Pauli gibt zu bedenken, dass wenn jemand dort eine Gartenhütte und ein Gewächshaus haben möchte, dass es dann nicht mehr zulässig wäre. Er sieht es als politische Entscheidung an, wieviel zugelassen werde.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses möchte das Meinungsbild abfragen und schlägt bei einem Grundstück >300 m² eine Gartenhütte und ein Gewächshaus vor. Er betont jedoch, dass keine Partygrundstücke entstehen sollen.

Hans-Peter Fleischer sieht die festgesetzte Größe (30 m³) und Höhe (3,20 m) der Gartenhütten als zu groß an und die Gefahr, dass dort Ferienwohnungen entstehen könnten.

Kevin Kulp kann sich dem Vorschlag vom Bauausschussvorsitzenden anschließen. Als Formulierung schlägt er vor, dass ergänzt wird, dass je Grundstück nur eine Bebauung zulässig ist, die den Aufenthalt von Personen zulässt. Es sei nicht gewollt, dass auf dem Grundstück zwei Gartenhütten stehen. Es spreche jedoch nichts gegen zwei Gewächshäuser. Zudem gibt er zu bedenken, dass die Stadt die Grundstücke vermarkten möchte und diese durch zu viele Festsetzungen unattraktiv werden würden, wenn zum Beispiel die zukünftigen Besitzer ihre Gartengerätschaften nicht auf dem Grundstück unterstellen könnten.

Cornelia Scheer widerspricht Kevin Kulp und sieht zwei Bebauungen auf dem Grundstück als zu viel an und schlägt vor je Grundstück max. 30 m³ Bebauung zuzulassen. Dies können beispielsweise auch 25 m³ Gewächshaus und 5 m³ Geräteunterstand sein.

Dr. Dr. Dieter Selzer gibt an, dass jede Kommune die Festsetzungen unterschiedlich festlege und es keine allgemeinen Regelungen gebe.

Guntram Löffler gibt zu bedenken, dass die Gewächshäuser nicht beheizt werden können und somit nach ein paar Jahren vergammeln. Er spricht sich erneut für eine Bebauung von max. 30 m³ aus.

Kevin Kulp erhebt den Antrag, hinter dem ersten Satz der textlichen Festsetzung 1.1.1 folgenden Satz zu ergänzen: Es darf auf jedem Grundstück nur eine Einheit errichtet werden, die dem Aufenthalt von Personen dient.

Guntram Löffler kann sich mit dem Vorschlag von Kevin Kulp anfreunden, schlägt jedoch vor, die Formulierung wie folgt zu ändern: Je Gartengrundstück ist eine Einheit für den Aufenthalt von Personen zulässig und ab 300 m² Grundstück auch noch zusätzlich ein Gewächshaus. Allerdings sollte keine weitere Gartenhütte oder Gartengerätehütte zugelassen werden.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses fasst die geänderte Formulierung der Festsetzung 1.1.1 nochmal zusammen und gibt sie mit der gesamten Vorlage zur Abstimmung.

Je Gartengrundstück ist eine freistehende Gartengerätehütte, Gewächshaus oder eine Gartenlaube einschließlich überdachten Freisitz mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ zulässig. Wenn das Grundstück größer 300 m² groß ist, darf zusätzlich ein Gewächshaus mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ errichtet werden.

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuholen.

Ergänzend wird beschlossen die Festsetzung im Punkt 1.1.1 wie folgt zu ändern:

Je Gartengrundstück ist eine freistehende Gartengerätehütte, Gewächshaus oder eine Gartenlaube einschließlich überdachten Freisitz mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ zulässig. Wenn das Grundstück größer als 300 m² ist, darf zusätzlich ein Gewächshaus mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ errichtet werden.

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

**2.3 2020-17 Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung
-Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB
Vorlage: 232/2020**

Bernd Töpferwien erhebt den Antrag, vor Beschlussfassung eine Ortsbegehung durchzuführen. Zudem fragt er, wer die Unterhaltungspflicht der neuen Erschließungsstraße trägt.

Bürgermeister Pauli verweist auf die Vorlage und erläutert, dass die Straßen als Privatstraßen ausgeführt werden und somit die Eigentümer in der Unterhaltungspflicht sind. Die Brücke zur Usinger Straße wird derzeit schon genutzt und benötigt. Diese wird in der Unterhaltungspflicht der Stadt bleiben.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses befürwortet den Vorschlag von Bernd Töpferwien und schlägt vor, einen Ortstermin aufgrund des frühen Sonnenuntergangs sehr früh oder an einem Samstag durchzuführen.

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Abstimmung vertagt.

Beschluss:

Entfällt

Beratungsergebnis:Ohne Abstimmung

**2.4 Projektumsetzung Sanierung Waldschwimmbad mit Förderprogrammen von Bund und Land
Vorlage: 219/2020**

Bürgermeister Thomas Pauli berichtet, dass der Magistrat sich für die Variante „Edelstahlbecken“ entschieden hat.

Andreas Moses bittet um eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in Form einer Gegenüberstellung des Eigenanteils der Stadt gegenüber den Einsparungen der jährlichen Ausgaben für die Instandhaltungskosten, Einsparungen an Stromkosten, Einsparungen am Wasserverbrauch etc. und eine Berechnung, wann sich die Maßnahme amortisiert haben wird.

Hans-Peter Fleischer befürwortet die Maßnahme und sieht die Stadt in der sozialen Verantwortung gegenüber der Bevölkerung, insbesondere gegenüber den Familien und Jugendlichen, die nicht in den Urlaub fahren können, einen Anlaufpunkt im Sommer zu erhalten.

Beschluss:

Es wird beschlossen, das Projekt mit dem Hintergrund der finanziellen Situation und der freiwilligen Leistung in der Ausführungsvariante „Edelstahl“ umzusetzen. Die Mittel sind ab 2021 im Haushalt zu veranschlagen.

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

**2.5 2020-18 Pilotprojekt Lichtsteuerung Straßenleuchten
Vorlage: 213/2020**

Bürgermeister Thomas Pauli berichtet, dass der Magistrat alle vier Varianten beschlossen habe. Die Finanzierung laufe über den Kapitalstock der Syna. Parallel soll ein Fragebogen an die Bürger verteilt werden, um zu fragen, wie die Abschaltung von den Bürgern aufgenommen wird. Zudem

kündigt er die erste Sicherheitskonferenz des Projektes Kompass für den 7. November an, welche ebenfalls das Thema beleuchtet.

Friederike Schulze informiert darüber, dass sie Frau Corell einen Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen mit der Bitte um Weitergabe an die zuständige Fachabteilung gegeben habe.

Jan Muschter hat folgende Fragen zur Vorlage:

1. Wurden im Vorfeld bereits Einsparpotentiale bei den Varianten 1,2 und 4 berechnet?
2. Ist die Variante 1 überhaupt zulässig?
3. Sind bei Variante 4 überhaupt noch Einsparpotentiale vorhanden, da die LEDs bereits sehr energiesparend eingesetzt werden?
4. Kann die Variante 3 zurückgestellt werden, bis Ergebnisse aus Oberursel, die diese Variante bereits testen, vorhanden sind?
5. Wird der Kapitalstock der Syna nicht für die Umrüstung der vorhandenen Lampen auf LED benötigt und am Ende fehlt im Kapitalstock das Geld für die Umrüstung?

Thomas Pauli nimmt zu den Fragen wie folgt Stellung:

1. Die Einsparpotentiale können noch nicht genau beziffert werden. Es müssen natürlich auch die Umbaumaßnahmen und die Reihenschaltungen berücksichtigt werden. Dies soll aber im Zuge der Testphase dokumentiert werden.
2. Die Variante 1 (komplette Abschaltung) wurde mit dem Versicherer abgestimmt und ist nach dessen Aussage möglich, wenn keine Barrieren oder Stolperfallen vorhanden sind.
3. Die Variante 4 (Dimmung der LEDs) soll vor allem Insekten schützen, da diese von einer bestimmten Helligkeit angezogen werden.
4. Oberusel ist mit der dort angewendeten Technik nicht zufrieden, weshalb in Neu-Anspach eine andere Technik getestet werden soll.
5. Die Umrüstung auf LED wird zum Großteil von Fördermitteln und nur zum kleinen Teil aus dem Kapitalstock der Syna bezahlt.

Bernd Töpferwien stellt folgenden Ergänzungsantrag:

Zusätzlich zu den vier Varianten aus der Vorlage, soll die Variante der Reduzierungsschaltung, d.h. die Reduktion der Beleuchtungsstärke um etwa die Hälfte, wie sie zum Beispiel bereits in der Taunusstraße ab 24:00 Uhr vorhanden ist, anhand eines Straßenzuges für die gesamte Nacht getestet werden.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses lässt über die Vorlage mit dem Ergänzungsantrag abstimmen.

Beschluss:

Es wird beschlossen:

1. Umsetzung eines Pilotprojektes Straßenbeleuchtung im Zeitraum November 2020 bis 31.03.2021
2. Umsetzung der Variante 1 (Komplette Abschaltung)
3. Umsetzung der Variante 2 (Halbnachtschaltung)
4. Umsetzung der Variante 3 (bewegungsabhängig Fußwegbeleuchtung)
5. Umsetzung der Variante 4 (Leistungsreduzierung ab einer bestimmten Uhrzeit)
6. Erstellen eines begleitenden Fragenkataloges

Die Finanzierung des Pilotprojektes erfolgt nach Rücksprache mit der Syna über den bestehenden Kapitalstock. Es werden daher keinerlei Kosten im EHH2020 und 2021 anfallen.

Der Ausführungszeitraum ist von November 2020 – 31.03.2021.

Ergänzend wird beschlossen, die Variante der Reduzierungsschaltung, d.h. die Reduktion der Beleuchtungsstärke um etwa die Hälfte, wie sie zum Beispiel bereits in der Taunusstraße ab 24:00 Uhr vorhanden ist, anhand eines Straßenzuges für die gesamte Nacht zu testen.

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

2.6 Neufassung der Vergaberichtlinien / einer Vergabeordnung für die Stadt Neu-Anspach Vorlage: 242/2020

Guntram Löffler fragt an, warum unter Ziffer 9 auf Seite 11 keine Bieter zugelassen werden? Normalerweise sei das schon möglich.

Stellungnahme des Leistungsbereichs Technische Dienste und Landschaft:
Die Seite 11, Ziffer 9 betrifft den Bereich der EU – Ausschreibung.

EU-Vergaben:

In Satz 1 § 14 EU Abs. 1 VOB/A heißt es: „Die Öffnung der Angebote wird von mindestens zwei Vertretern des öffentlichen Auftraggebers gemeinsam an einem Termin unverzüglich nach Ablauf der Angebotsfrist durchgeführt.“ Bieter sollen am Öffnungstermin nicht teilnehmen. Daher werden hier prinzipiell in der Geschäftsordnung der Stadt Neu-Anspach keine Bieter zugelassen.

Andreas Moses möchte das örtliche Gewerbe unterstützen und fragt an, ob es eine Rechtsgrundlage gibt, warum auswärtige Firmen beteiligt werden sollen (Bsp. S.13. Ziffer 3.2 + 3.3)?

Stellungnahme des Leistungsbereichs Technische Dienste und Landschaft:

Sämtliche Rechtsgrundlagen sind unter Punkt 2 der Geschäftsordnung der Stadt Neu-Anspach aufgeführt.

Im Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) stehen unter § 97 Grundsätze der Vergabe:

- (1) Öffentliche Aufträge und Konzessionen werden im Wettbewerb und im Wege transparenter Verfahren vergeben. Dabei werden die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und der Verhältnismäßigkeit gewahrt.**
- (2) Die Teilnehmer an einem Vergabeverfahren sind gleich zu behandeln, es sei denn, eine Ungleichbehandlung ist aufgrund dieses Gesetzes ausdrücklich geboten oder gestattet.**
- (3) Bei der Vergabe werden Aspekte der Qualität und der Innovation sowie soziale und umweltbezogene Aspekte nach Maßgabe dieses Teils berücksichtigt.**

Des Weiteren ist auch absehbar, dass es Gewerke geben wird, wo keine geeignete Firma aus Neu-Anspach tätig werden kann.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses lässt aufgrund der fehlenden Antworten nicht über die Vorlage abstimmen und bittet um die Beantwortung der Fragen bis zur Haupt- und Finanzausschusssitzung.

Beschluss:

Entfällt

Beratungsergebnis:Ohne Abstimmung

2.7 Antrag der CDU-Fraktion betreffend des Bebauungsplanes Bahnhofstr. 71-73

Birger Strutz begründet den Antrag der CDU.

Kevin Kulp führt aus, dass der Bebauungsplan soweit fortgeschritten sei, dass nach § 33 BauGB (Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten) ein Bauantrag gestellt werden könne. Wenn allerdings der Bebauungsplan jetzt wieder geändert oder aufgehoben werden würde, dann könne der Investor nach § 34 BauGB (umgebende Bebauung) den Bauantrag einreichen. Umgebende Bebauung würde bedeuten, dass als Referenz der soziale Wohnungsbau in der Wiesenau, das Pennygelände und auch der „Schwarze Riese“ genommen werde. Dies sei sicherlich nicht gewollt. Zudem verweist Kevin Kulp auf den Einfügnachweis, der zum Entwurfsbeschluss vorgelegt wurde. Daraus sei zu erkennen, wie sich die geplante Bebauung in das Umfeld der Bahnhofstraße einfügen werde.

Andreas Moses erläutert, dass es jetzt am wichtigsten sei, zu verhindern, was geplant sei. Schlimmer könne es nicht mehr werden. In der gesamten Bahnhofstraße gebe es keine Häuser

ohne Dächer. Zudem gebe es keine Gebäude mit vier Geschossen. Man müsse jetzt schnell handeln, bevor der Investor Baurecht erlangt.

Bürgermeister Thomas Pauli stimmt den Ausführungen von Kevin Kulp zu und ergänzt, dass wenn eine Änderung des Bebauungsplanes angestrebt werden würde, der Beschluss in die nächste Legislaturperiode falle, da alle Teile des Bebauungsplanes inklusive Begründung etc. geändert und erneut offengelegt werden müssen.

Bernd Töpperwien fragt an, inwieweit der „Schwarze Riese“ Maßstab für die Bewertung nach § 34 BauGB wäre und ob der Investor Regressansprüche gegen die Stadt stellen könne, wenn jetzt der Bebauungsplan geändert werden würde.

Andreas Moses führt aus, dass Frau Feldmann bei der Ortsbegehung erklärt habe, dass der „Schwarze Riese“ ein Sonderbau wäre und nicht als Referenz in die Umgebungsbebauung einzuschließen wäre.

Cornelia Scheer erinnert, dass 2018 die Aufstockung des sozialen Wohnungsbaus in der Wiesenau angedacht wurde und nach Aussage von Frau Feldmann nach Bebauungsplan drei Geschosse plus Staffelgeschoss zulässig seien. Aufgrund dessen und aufgrund des Einfügnachweises lasse sich erkennen, dass die geplante Bebauung sich in die Umgebung einfüge.

Bürgermeister Thomas Pauli weist daraufhin, dass die geplanten Gebäude niedriger als Teile des bestehenden Penny Gebäudes seien und im sozialen Wohnungsbau in der Wiesenau derzeit Mansarden vorhanden seien, die aufgrund der Statik nicht bewohnt werden, jedoch als viertes Geschoss ausgelegt werden können. Er verweist ebenfalls nochmal auf die Straßenabwicklung, die zum Entwurfsbeschluss vorlag.

Birger Strutz bittet darum, die Verkehrsproblematik in der Bahnhofstraße zu bedenken.

Kevin Kulp beantragt, dass die Beantwortung der Fragen als Vorlage in die nächste Sitzungsrunde eingebracht wird.

Andreas Moses gibt zu bedenken, dass es für die Beantwortung in der nächsten Sitzungsrunde zu spät sein könne.

Birger Strutz bittet darum, den Antrag der CDU-Fraktion zur Prüfung weiterzureichen und zeitnah zu beantworten.

Kevin Kulp weist darauf hin, dass eine Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde über die Auslegung des § 34 BauGB Zeit mit eventuellem Ortstermin beanspruchen werde und somit eine Beantwortung bis zur Stadtverordnetenversammlung sehr unwahrscheinlich sei. Zudem sei eine gesicherte Planung nach § 33 BauGB vorhanden. In der nächsten Sitzungsrunde einen neuen Bebauungsplan zu beschließen sei zudem nicht möglich, da dieser erst erarbeitet und offengelegt werden müsse. Somit würde es erst zu einem Beschluss im kommenden Jahr kommen.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses fasst den Beschlussvorschlag zusammen und bringt ihn zur Abstimmung.

Der Magistrat wird beauftragt, die Fragen aus dem Antrag der CDU mit den Ergänzungsfragen, inwieweit nach § 34 BauGB eine Bebauung möglich ist und ob der Investor Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt stellen könnte, bis zur nächsten Sitzungsrunde zu beantworten. Zusätzlich soll geklärt werden, ob ein Vertreter der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises an der nächsten Bauausschusssitzung teilnehmen kann.

Beschluss

Es wird beschlossen, den Magistrat zu beauftragen, die folgenden Fragen bis zur nächsten Bauausschusssitzung zu beantworten:

1. Welche Vor- oder Nachteile hätte eine Abtrennung des Bebauungsplanverfahrens Shell-Tankstelle von den übrigen Bereichen?
2. Welche Änderungen bei den Formulierungen sind notwendig, um eine Anpassung an die umliegende Bebauung sicherzustellen (zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss)?
3. Welche Schritte können unternommen werden, um das Vertrauen des Investors in den jetzigen Planungsfortschritt so einzuschränken, dass nicht vorzeitig Bauanträge genehmigt werden?

4. Wie schnell kann das Verfahren vorangetrieben werden, um einen rechtskräftigen Bebauungsplan nach den Vorstellungen der Bürgerschaft zu erreichen?
5. Inwieweit ist eine Bebauung der Grundstücke nach § 34 BauGB möglich?
6. Kann der Investor Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt geltend machen?

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 2 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Mitteilung des Magistrats zur Verwendung von nicht genutzten Teilflächen auf städtischen Friedhöfen als Kompensationsflächen für Baugebiete Vorlage: 229/2020

Mitteilung:

Im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.02.2020 wurde der Magistrat beauftragt, zu prüfen, ob nicht genutzte Teilflächen auf städtischen Friedhöfen als Kompensationsflächen für Baugebiete ausgewiesen werden können.

Es besteht die Möglichkeit, durch die Überplanung mit einem Bebauungsplan auf Teilflächen des Friedhofs auch Kompensationsflächen für beispielsweise Baugebiete festzusetzen. Eine Entwidmung dieser Teilfläche des Friedhofs ist nicht notwendig. Beide Festsetzungen können nebeneinander bestehen. Wird die Fläche, auf der Kompensationsmaßnahmen getroffen wurden, wieder für die Friedhofsnutzung benötigt, können die Kompensationsmaßnahmen „abgebaut“ werden. Hierfür muss dann wiederum eine Kompensation erfolgen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, auf Friedhöfen ohne Bebauungsplan Maßnahmen für das Ökokonto durchzuführen, die dann später als Kompensation mit einem Baugebiet verbunden werden.

Die Verwaltung begrüßt den Vorschlag der Politik diese Flächen zukünftig sinnvoll zu nutzen, da durch die Veränderung der Bestattungskultur von Erdbestattungen hin zu Urnenbestattungen und Urnenwänden große Brachflächen, die dauerhaft vom Friedhofspersonal gepflegt werden müssen, entstanden sind. Für zukünftige Planungen wird geprüft, welche Flächen für die Kompensation auf den Friedhöfen geeignet sind. Hierzu ist unter anderem eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

3.2 Antwort zur schriftlichen Anfrage der NB-Fraktion 332/2019 Festschreibung eines Lebensmittelladens im Bebauungsplan Vorlage: 239/2020

Mitteilung:

In der Stadtverordnetenversammlung am 13.02.2020 wurde von der NB-Fraktion die Anfrage gestellt, ob es möglich sei im Bebauungsplan „Grundpfad“ eine Änderung vorzunehmen, um einen Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück des Nahkaufs zukünftig festzuschreiben.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Somit ist es möglich für das angesprochene Grundstück einen Lebensmittelladen festzusetzen.

3.3 1. Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 Beteiligung und Öffentliche Auslegung Vorlage: 245/2020

Mitteilung:

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung für das 1. Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 erfolgte vom 5.5. bis 12.6.2020.

Das Regierungspräsidium Darmstadt und der Regionalverband FrankfurtRheinMain haben mit Schreiben vom 5. Oktober 2020 (siehe Anlage) mitgeteilt, dass die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain am 16.9.2020 die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach BauGB für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain beschlossen hat. Am 18.9.2020 hat die Regionalversammlung Südhessen beschlossen, die Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) für den Entwurf der 1. Änderung des TPEE 2019 des RPS/RegFNP 2010 einzuleiten.

Die Beteiligung der öffentlichen Stellen nach dem HLPG sowie die Beteiligung nach BauGB für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain erfolgen gleichzeitig in der Zeit vom 13. Oktober bis zum 14. Dezember 2020.

Die Unterlagen des Entwurfs der ersten Änderung des TPEE 2019 können **mit Beginn der Offenlage am 13. Oktober 2020** auf den Internetseiten des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Regionalverbandes unter folgenden Links eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

<https://rp-darmstadt.hessen.de/1.-Aenderung-TPEE>

www.region-frankfurt.de/erneuerbareenergien

Die Abgabe von Stellungnahmen soll **bis zum 14.12.2020, spätestens bis zum 31.12.2020** erfolgen. Die Änderungen betreffen nicht das Kommunalgebiet der Stadt Neu-Anspach. Die Belange der Stadt sind nicht betroffen. Die Stadt nimmt deshalb die Änderungen zur Kenntnis ohne Abgabe einer Stellungnahme.

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Anfragen und Anregungen

Artur Otto fragt an, wie der Sachstand beim Baustopp bei dem Bauvorhaben im Klingenbergweg und bei dem Bauvorhaben Siemensstraße Ecke Heisterbachstraße sei.

Bürgermeister Thomas Pauli berichtet, dass der Baustopp im Klingenbergweg von der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises verfügt wurde. Als nächster Schritt ist zu erwarten, dass die Bauherrschaft versucht Abweichungen und Befreiungen vom Bebauungsplan zu beantragen. Diesen wird der Magistrat wahrscheinlich jedoch nicht zustimmen.

Zum Bauvorhaben in der Siemensstraße (Neubau einer Lagerhalle), sowie zum Bauvorhaben Philipp-Reis-Straße / Heisterbachstraße (Neubau Gewerbehallen mit Büroflächen) liegen Baugenehmigungen vor. Zum Bauvorhaben Philipp-Reis-Straße / Heisterbachstraße wurde im Nachgang eine Änderung beantragt. Dieser Antrag ist derzeit noch im Verfahren. Wann mit dem definitiven Baubeginn zu rechnen ist, kann die Verwaltung nicht sagen.

4.2 Anfragen und Anregungen

Hans-Peter Fleischer bittet um Prüfung, ob die Ampel Bahnhofstraße / Theodor-Heuss-Straße abgeschaltet werden kann, da die zwischenzeitliche Abschaltung gezeigt habe, dass die Kraftfahrer aufmerksamer an der Kreuzung seien. Die Fußgängerampel soll allerdings erhalten bleiben.

Der Prüfauftrag wird an den Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung weitergegeben.

4.3 Anfragen und Anregungen

Bernd Töpferwien fordert eine frühzeitige Information über das Bauvorhaben in der Feldbergstraße, welches derzeit im Internet zu finden ist, um dort lenkend eingreifen zu können. Andreas Moses stimmt ihm zu und fordert gegebenenfalls eine Veränderungssperre.

Bürgermeister Thomas Pauli erläutert, dass zu diesem Bauvorhaben ein Bauantrag eingereicht wurde. In diesem Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Veränderungssperre kann ausgesprochen werden, allerdings muss dafür auch ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das gesamte Gebiet gefasst werden. Dies wird Kosten im fünfstelligen Bereich für die Stadt bedeuten.

Information aus dem Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt:

Für das Bauvorhaben wurde bereits eine Bauvoranfrage über die Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises eingereicht und genehmigt. Ob eine Veränderungssperre und die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich sind, wird rechtlich abgestimmt.

Andreas Moses
Ausschussvorsitzender

Sarah Corell
Schriftführerin