

Protokoll

Nr. XIII/31/2024

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 04.09.2024

Sitzungsbeginn: 20:01 Uhr

Sitzungsende: 20:52 Uhr

I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Birk-Lemper, Karin vertritt Herr Christian von der Schmitt

Gemander, Reinhard

Holm, Christian

vertritt Herr Roland Höser

Jäger, Thomas

Komma, Nicole

Schirner, Andreas

Dr. Dr. Selzer, Dieter

Siats, Günter

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger

Fleischer, Hans-Peter

Kraft, Uwe

Dr. Kulp, Kevin

Scheer, Cornelia

Schirner, Regina

Ziegele, Stefan

Zunke, Sandra

IV. Vom Magistrat

Strutz, Birger

Dr. Göbel, Jürgen

Scheer, Volker

Stempel, Jürgen

V. Von den Beiräten

VI. Von der Verwaltung

VII. Als Gäste

VIII. Schriftführerin

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/30/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 18.06.2024

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/30/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 18.06.2024 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 3 Stimmenthaltung(en)

2. Beratungspunkte

**2.1 Verkauf der Grundstücke in der Rudolf-Selzer Straße 6a und 6b, Stadtteil Anspach
Vorlage: 142/2024**

Hans-Peter Fleischer erhält das Wort und schildert, dass er die Vorlage problematisch sehe. Zunächst sei die Sachdarstellung falsch. Es sei nicht von den Stadtverordneten beschlossen worden, das Grundstück an die genannten Bewerber zu verkaufen, sondern dass das Grundstück generell veräußert werden soll. Die Stadt Neu-Anspach habe Schwierigkeiten, neuen Wohnraum für junge Familien zu bieten. Nun habe man ein geeignetes Grundstück, das an möglichst viele Bewerber gehen solle. Darüber hinaus erfragt er, wie viele Interessenten auf der Warteliste der Stadt stehen.

Bürger Strutz erläutert, der Beschluss sei von der Vergabekommission gefasst. Man habe ein System entwickelt für die Bewertung und Auswahl der Interessenten, um darauf basierend eine Liste zu erstellen. Nach dieser Matrix wurden dann die Bewerber angeschrieben. Da sich der Prozess über ein Jahr hingezogen habe und eine Absage nach sechs Monaten eintraf, sei man immer weiter der Liste nach vorgegangen. Somit könne auch eine Familie außerhalb von Neu-Anspach ausgewählt werden.

Hans-Peter Fleischer betont, dass alle Personen auf der Vergabeliste, die dringend auf der Suche nach einem Grundstück seien, angeschrieben werden sollen.

Bürger Strutz widerspricht Herrn Fleischer. Dies entspreche nicht den Richtlinien der Vergabekommission.

Hans-Peter Fleischer führt weiter aus, dass nicht verständlich sei, aus welchem Grund eine Garage Wohnraum verdrängen müsse. Die dargestellten Flächen seien ausreichend dimensioniert. Im Vergleich zur umliegenden Reihenhausbauung seien diese sogar größer. Das Argument sei zu schwach, um eine Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus zu rechtfertigen. Er erinnert an die Problematik in der Feldbergstraße.

Bürger Strutz weist darauf hin, dass in diesem Fall ein Bebauungsplan zugrunde liege. Die Bebauung richte sich nicht nach § 34 BauGB.

Dr. Kevin Kulp sieht die Ausführungen im Ergebnis wie Herr Fleischer. Er beantragt, die Vorlage zurückzunehmen und eine Neuaufstellung der Vergabekriterien zu erarbeiten.

Regina Schirner appelliert, dass man nicht einfach ein Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück errichten könne. Es sei komplett neu auszuschreiben und zu vergeben. Dieses Vorgehen sei gerechter für alle Interessenten auf der Warteliste.

Günter Siats stimmt Herrn Dr. Kulp zu. Die Vergaberichtlinien seien hierfür nicht geeignet. Es müsse neu ausgeschrieben werden.

Thomas Jäger hinterfragt, ob die Vergabe zwingend neu ausgeschrieben werden müsse und wie der Betrag im Haushalt eingeplant sei.

Cornelia Scheer betrachtet das Haushaltsargument als nachvollziehbar. Es sei jedoch nicht verständlich, wie solch lange Wartezeiten zustande kommen würden. Sie selbst komme aus der Finanzierungsbranche, in der es üblich sei, innerhalb von 14 Tagen ein Angebot zu erhalten.

Des Weiteren sei ein Einfamilienwohnhaus in diesem Gebiet fehlplatziert, da diese Art der Bebauung in dem Gebiet nicht vorkomme. Sie stimmt Frau Schirner zu, das Grundstück hätte als Einfamilienwohnhaus ausgeschrieben werden müssen.

Die Vergaberichtlinien können überprüft werden, jedoch sollte weiterhin eine Doppelhausbebauung bestrebt werden.

Karin Birk-Lemper erfragt, wie es sich mit der Warteliste verhalte. Sei man nach einer Absage fortlaufend auf der Warteliste vertreten.

Birger Strutz bejaht dies.

Christian Holm bemerkt, sollte der Prozess der Vergabe nicht gefallen, so sei dieser zu ändern. Der Bürgermeister sei hier nicht der Böse, sondern habe genau ausgeführt, was zuvor beschlossen wurde. Auch er sei eher geneigt, Doppelhäuser an dem Standort zu errichten, doch vor dem Hintergrund, dass die Gelder im Haushalt eingestellt wurden und nicht zahlreiche Bewerber vorhanden seien, sei die Entscheidung wohl zu überlegen.

Cornelia Scheer stellt die Frage nach einer Bebauungsfrist für die Grundstücke.

Birger Strutz verneint dies. Eine Bebauungsfrist sei hier nicht festgelegt.

Cornelia Scheer spricht sich für die Festlegung einer Frist zur Bebauung von 3 Jahren aus.

Birger Strutz würde noch einen Schritt weitergehen und eine Fertigstellung der Bebauung innerhalb eines bestimmten Zeitraums festlegen wollen. Im Stadtgebiet gebe es leider ausreichend Beispiele, abgesehen von der Raiffeisenstraße, bei denen sich der Bau verzögere.

Regina Schirner führt aus, dass eine Doppelhausbebauung nicht erneut ausgeschrieben werden soll. Eine Neuausschreibung solle nur erfolgen, wenn ein Einzelhaus geplant werde, damit auch andere die Chance erhalten, sich zu bewerben.

Dr. Kevin Kulp sieht in dem Beschlussvorschlag eine grob fahrlässige Umgehung der gefassten Vergaberichtlinien. Das Verfahren sei zwingend einzuhalten. Es könne nicht sein, alle zuvor gefassten Beschlüsse niederzuwerfen. Zudem sei nicht ewig auf neue Rückmeldungen der Bewerber zu warten. Für ihn sei auch das Haushaltsargument nicht haltbar.

Birger Strutz widerspricht Herrn Dr. Kulp. Die Verwaltung habe lediglich die Sachlage dargestellt und einen Vorschlag unterbreitet, der nun der Vorlage zu entnehmen sei.

Uwe Kraft schließt sich Herrn Strutz an. Die Grundstücke waren als Doppelhäuser ausgeschrieben, daraufhin wurde die Interessentenliste abgearbeitet. Zuletzt sei der ausgewählte Interessent abgesprungen und ein neuer für ein Einzelhaus hinzugekommen.

Die Verwaltung habe jetzt dargelegt, dass der Bebauungsplan für die Errichtung von Doppelhäusern schwierig sei. Daher werden zwei Handlungsmöglichkeiten gesehen. Zum einen könne man die Vergaberichtlinien anpassen, da diese überarbeitungswürdig seien. Zum anderen könne man den Bebauungsplan ändern. Diese Möglichkeit sei jedoch aus Zeitgründen nicht angemessen.

Hans-Peter Fleischer bemerkt, dass die Grundfläche des Grundstücks für ein Doppelhaus nicht zu gering dimensioniert sei. Das Argument sei nicht nachvollziehbar, da die umliegenden Reihenhäuser weniger Fläche aufweisen würden. Er bittet darum, die Vergaberichtlinien zu überarbeiten.

Günter Siats bringt an, dass die beiden Grundstücke in einem Gebiet liegen, in dem es keine Einzelhäuser gebe. Da die geplante Doppelhausbebauung nicht mit den Vergaberichtlinien vereinbar sei, müsse man überlegen, ob die Vergabe der Grundstücke an einen Bauträger die einfachere Möglichkeit sei. Es sei denn, dass neu ausgeschrieben werde.

Sandra Zunke erläutert, die Umsetzung von Doppelhäusern habe sich als schwierig erwiesen. Gleiches Spiel habe man im Otto-Sorg-Weg erlebt. Hier sei jedoch der Prozess von der Verwaltung fehlerhaft gewesen. Im vorliegenden Fall der Rudolf-Selzer-Straße hätte die Politik erst beschließen müssen, aus den beiden Grundstücken ein einzelnes zu machen. Erst danach sei eine Neuausschreibung angebracht. Die nun direkte Vorlage eines neuen Bewerbers sei falsch.

Birger Strutz informiert, dass die Interessenten für die Grundstücke im Otto-Sorg-Weg ebenfalls zurückgetreten seien.

Andreas Schirner betont, dass Bürgermeister Birger Strutz lediglich die Faktenlage dargelegt habe.

Dr. Kevin Kulp bemängelt, der Vorschlag könne in dieser Form nicht angenommen werden. Das Verfahren sei, wie in der Vorlage geschrieben, nicht in Ordnung und rechtlich nicht tragbar.

Christian Holm sieht hier genau zwei Handlungsmöglichkeiten. Entweder sei die Vorlage abzulehnen oder zu befürworten.

Hans-Peter Fleischer bittet darum, die Personen auf der Warteliste per E-Mail anzuschreiben und über den Grundstücksverkauf zu informieren. Der Kontakt zu den Bürgern solle verbessert werden.

Der Ausschussvorsitzende Guntram Löffler lässt über den Antrag von Herrn Dr. Kevin Kulp abstimmen.

Antrag:

Die Vorlage ist zurückzustellen und eine Neuaufstellung der Vergabekriterien ist zu erarbeiten.

Beratungsergebnis: 4 Ja-Stimme(n), 5 Gegenstimme(n), 0 Enthaltung(en)

Der Antrag wird damit abgelehnt.

Guntram Löffler lässt zu Protokoll nehmen, dass die Überarbeitung der Vergaberichtlinien in der nächsten Sitzung auf die Tagesordnung kommt.

Regina Schirner weist mit Nachdruck darauf hin, dass eine Zustimmung zum Beschlussvorschlag der Vorlage verfahrensrechtlich nicht korrekt sei.

Uwe Kraft stellt den Antrag, dass gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, der ausnahmsweise eine Einzelhausbebauung zulässt, die Grundstücke für eine Einzelhausbebauung ausgeschrieben werden sollen.

Der Ausschussvorsitzende Guntram Löffler lässt über den Antrag von Herrn Uwe Kraft abstimmen. Frau Karin Birk-Lemper nimmt an der Abstimmung nicht teil.

Antrag:

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, der ausnahmsweise eine Einzelhausbebauung zulässt, sind die Grundstücke für eine Einzelhausbebauung auszuscheiden.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 1 Enthaltung(en)

Dem Antrag wird damit zugestimmt und der Beschlussvorschlag entsprechend geändert.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, der ausnahmsweise eine Einzelhausbebauung zulässt, die Grundstücke für eine Einzelhausbebauung auszuscheiden.

Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Aktualisierter Leitfaden Wärmepumpen 2024

Vorlage: 165/2024

Mitteilung:

Um das Bauen für den Einsatz erneuerbarer Energien zu verbessern und die Energieeffizienz von Gebäuden zu steigern, hat der Landesgesetzgeber mit der Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571) die Errichtung von Luftwärmepumpen in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wesentlich erleichtert. Die Errichtung und der Betrieb einer Wärmepumpe beurteilt sich jedoch nicht ausschließlich nach dem Bauordnungsrecht. Bei der Wahl des richtigen Aufstellortes und gegebenenfalls erforderlicher technischer oder baulicher Maßnahmen sind wegen der Betriebsgeräusche zusätzliche Vorgaben aus dem Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht zu beachten.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (HMWVW) und das Hessische Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU) haben den Leitfaden zur Errichtung und zum Betrieb von Wärmepumpen aktualisiert (Stand: 12.06.2024, Anlage).

Der Leitfaden gibt Informationen über die grundlegenden rechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung und den Betrieb konventioneller Wärmepumpen. Darunter werden in dem Leitfaden Geräte verstanden, die der Umwelt (Außenluft, Grundwasser oder Erdreich) mittels elektrischer Energie Wärme entziehen und diese auf ein verwertbares höheres Temperaturniveau hebt, um damit Gebäude oder andere Einrichtungen zu beheizen. Klimaanlage werden grundsätzlich nicht erfasst. Sogenannte Split-Klimageräte, deren Betrieb sich von Kühlen auf Heizen - und zurück - umschalten lässt, sind von den erleichternden Abstandsregelungen nur dann miterfasst, wenn der Hauptnutzungszweck der Beheizung eines Gebäudes dient. Unerheblich ist es jedoch, ob die Wärmepumpe die Anforderungen für eine finanzielle Förderung nach § 90 Gebäudeenergiegesetz - GEG - erfüllt, also insbesondere, ob der Output der Wärmepumpe den zu ihrem Antrieb erforderlichen Primärenergiebedarf deutlich übersteigt.

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Barrierefreiheit

Dr. Kevin Kulp sei von älteren Mitbürgern mit Rollatoren angesprochen worden, dass mehrere Fußgängerwege aufgrund der zu dicht parkenden PKW nicht mehr passierbar seien. Er bittet darum, dass die Gehwege hinsichtlich Barrierefreiheit stärker kontrolliert werden.

Antwort des LB Sicherheit und Ordnung:

Die Ordnungsbehörde ist informiert und wird verstärkt Kontrollen durchführen. Bei bekannten Örtlichkeiten die Ordnungsbehörde bitte direkt darüber informieren.

4.2 Bebauung Wiesenau 1

Günter Siats bittet um Sachstandsmitteilung bezüglich der Aufstockung des Gebäudes in der Wiesenau 1.

Antwort des LB Bauen, Wohnen und Umwelt:

Für die Aufstockung des Gebäudes wurde im Juli 2024 eine Baugenehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde erteilt.

4.3 Netzausbauprojekt Rhein-Main-Link

Stefan Ziegele erkundigt sich nach dem Netzausbauprojekt der Firma Amprion. Wurde die Planfeststellung bereits beschlossen und ist die Stadt Neu-Anspach weiterhin von dem Gebiet betroffen.

Birger Strutz verneint dies. Der dargestellte Suchkorridor sei nach wie vor gegeben.

4.4 Bebauung Raiffeisenstraße 13 und 14

Hans-Peter Fleischer erfragt den Sachstand zu den Bebauungen in der Raiffeisenstraße 13 und 14.

Birger Strutz antwortet, dass es bezüglich des Karat 5 keine neuen Informationen gebe. Mit dem Eigentümer des ehemaligen Hochtaunusstifts befinde man sich derzeit in der Abstimmung des Durchführungsvertrags. Zudem sei seitens des Eigentümers ein Abriss des Gebäudes in 2025 angedacht. Für die davon betroffene Kita werde ein alternativer Standort gesucht.

4.5 Austausch Beleuchtung

Christian Holm bittet darum, die flackernden Leuchtstoffröhren im Klubraum 1+2 nahe des Eingangs auszutauschen.

Antwort der Verwaltung:

Die Anfrage wird an die Haustechniker des Bürgerhauses weitergeleitet.

gez. Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

gez. Katharina Bischoff
Schriftführerin