

Protokoll

Nr. XIII/7/2021

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Donnerstag, dem 02.12.2021

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 22:00 Uhr

I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Eisenkolb, Anke
Gemander, Reinhard
Höser, Roland
Jäger, Thomas
Komma, Nicole
Linden, Cornelius
Siats, Günter
von der Schmitt, Christian

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger
Fleischer, Hans-Peter
Kraft, Uwe
Kulp, Kevin
Moses, Andreas
Scheer, Cornelia
Schirner, Regina
Strutz, Birger
Töpferwien, Bernd
Ziegele, Stefan
Zunke, Sandra

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas
Planz, Sascha
Schubert, Gabriele
Stempel, Jürgen

V. Von den Beiräten

Eckhard, Raphael

VI. Von der Verwaltung

VII. Als Gäste

Schulze, Friederike
Mally, Klaus
Müller, Gerd

AG Klima + Umwelt
AG Verkehr + Mobilität
AG Freizeit + Tourismus + Naherholung + Sport

VIII. Schriftführerin

Corell, Sarah

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest und fragt, ob es Änderungswünsche zur Tagesordnung gebe.

Kevin Kulp von der SPD-Fraktion, beantragt den TOP 2.4 zu verschieben.

Birger Strutz von der CDU-Fraktion schließt sich Kevin Kulp an und beantragt darüber hinaus eine Sondersitzung zu diesem TOP anzusetzen.

Ausschussvorsitzender Guntram Löffler bringt die Anträge gemeinsam zu Abstimmung.

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

Weitere Änderungen zur Tagesordnung werden nicht vorgebracht. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/6/2021 über die Sitzung des Bauausschusses am 28.10.2021

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/6/2021 über die Sitzung des Bauausschusses am 28.10.2021 zu genehmigen.

Beratungsergebnis: 8 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2. Beratungspunkte

**2.1 2020 - 13 Östlicher Ortsrand Westerfeld - Erweiterung
-Entwurfsbeschluss
Vorlage: 372/2021**

Reinhard Gemander von der CDU-Fraktion schlägt vor, die Baugrenze nach hinten zu setzen, damit vor den Gebäuden Stellplätze entstehen können.

Sarah Corell, vom LB Bauen, Wohnen und Umwelt, erläutert, dass die Anordnung der Stellplätze beispielsweise neben dem Gebäude erfolgen könnte.

Kevin Kulp von der SPD-Fraktion weist darauf hin, dass bereits viele Doppelhäuser mit dieser vorgeschlagenen Anordnung in Neu-Anspach gebaut wurden.

Herr Homm, von der AG Siedlungsentwicklung, regt an, dass auch quer vor dem Haus geparkt werden könne.

Thomas Jäger von der NBL-Fraktion fordert eine Skizze über eine mögliche Bebauung mit Doppelhäusern des Grundstücks. Aus der solle die Stellplatzanordnung hervorgehen. Nur dann wäre ein Beschluss möglich.

Günter Siats von der SPD-Fraktion befürwortet den Vorschlag zu einer Skizze.

Bernd Töpferwien von der bnow-Fraktion weist darauf hin, dass die Stellplatzsituation im Bauantragsverfahren geklärt wird und dass die GRZ-/GFZ-Festsetzungen, die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach sowie die HBO einzuhalten sei.

Stadtverordnetenvorsteher Holger Bellino regt ebenfalls eine Skizze über die zukünftige Bebauung an.

Bauausschussvorsitzender Guntram Löffler bringt den Tagesordnungspunkt zur Abstimmung.

Die Skizze wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung mit integrierten Landschaftspflegerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Offenlegung zu unterrichten und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.

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

2.2	Durchführung - Grundsatzbeschluss	Gestaltungswettbewerb	Neue	Mitte
	Vorlage: 370/2021			

Conelius Linden von der CDU-Fraktion regt an 40.000 € im Beschlussvorschlag zu ergänzen.

Andreas Moses von der NBL-Fraktion äußert Bedenken zu einer Bebauung der Neuen Mitte und regt an die Bevölkerung abstimmen zu lassen.

Hans-Peter-Fleischer von der FWG-Fraktion schlägt vor, Universitäten anzufragen, ob sie Entwürfe für die Neue Mitte zeichnen könnten. Er halte Fachpreisrichter für überzogen.

Guntram Löffler argumentiert, dass Fach- und Sachgremium in einem Architektenwettbewerb benötigt werden.

Kevin Kulp erklärt, dass es Richtlinien für einen Architektenwettbewerb gebe. Die AG Neue Mitte werde in das Verfahren integriert. Zudem erinnert er, dass dieser Bereich Teil des Abbaupfades sei und bittet deshalb, diese Vorlage zu beschließen.

Andreas Moses fragt an, ob es zwingend ein Architektenwettbewerb sein muss. Er fragt an, wie sich die im Haushalt angesetzten 100.000 € zusammensetzen? Er bittet, um Beantwortung im Protokoll.

Anmerkung der Verwaltung:

Da es sich um eine sehr große und bedeutsame Fläche handelt, für die es ganz unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten gibt, ist ein Wettbewerb, bei dem man unterschiedliche Lösungsansätze präsentiert bekommt, die geeignetste Wahl. Zudem sollten die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit eingehalten werden, da bei Abweichungen es Probleme bei der Förderung geben könnte. Die im Haushalt angesetzten 100.000 € werden für die Durchführung des Wettbewerbs benötigt. Unter anderem werden damit die Fachpreisrichter (ca. 1000 € für die Teilnahme am Preisgericht), aber auch die Preise und Anerkennungen der Teilnehmer zur Verfügung gestellt.

Bürgermeister Thomas Pauli warnt davor, vom Architektenwettbewerb abzuweichen. Die Eckdaten werden in Einbindung mit der AG Neue Mitte und weiteren Stakeholdern festgelegt.

Cornelia Scheer erinnert, dass die Förderung des Landes nur bis Ende 2023 laufe.

Andreas Moses beantragt folgende Änderung am Beschluss vorzunehmen: Es wird beschlossen, den Gestaltungswettbewerb für die Neue Mitte durchzuführen und mit den Vorbereitungen für die Ausschreibung des Wettbewerbs durch Beauftragung eines Planungsbüros für 40.000 € zu beginnen.

Ausschussvorsitzender Guntram Löffler bringt den geänderten Beschlussvorschlag von Andreas Moses zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Gestaltungswettbewerb für die Neue Mitte durchzuführen und mit den Vorbereitungen für die Ausschreibung des Wettbewerbs durch Beauftragung eines Planungsbüros für 40.000 € zu beginnen.

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

**2.3 60-16-07 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 1. Änderung
- Grundsatzbeschluss zur Veräußerung der ca. 2.500 m² großen Teilfläche Gemarkung
Westerfeld Flur 4 Flurstück 481**

Vorlage: 378/2021

Anke Eisenkolb von der Fraktion Bündnis 90 / die Grünen schlägt vor, statt dem Wort „Maßgabe“, die Formulierung „wünschenswert sind 40 % bezahlbarer Wohnraum“ in den Beschluss aufzunehmen.

Andreas Moses befürwortet die Vergabe des Grundstücks an Adam Hall. Allerdings sollten die 40 % bezahlbarer Wohnraum als Zielsetzung und nicht als Vorgabe im Beschluss aufgenommen werden. Zudem habe er einen Lageplan zum Grundstück vermisst.

Bernd Töpferwien sieht die Vorgabe für 40 % bezahlbaren Wohnraum ebenfalls als problematisch an. Es könne den Verkaufspreis des Grundstückes senken.

Kevin Kulp sieht den Beschluss als Auftrag an die Verwaltung für die noch zu führende Verhandlung an, weshalb an den 40 % bezahlbaren Wohnraum festgehalten werden solle. Das Ergebnis der Verhandlung würde erneut der Stadtverordnetenversammlung präsentiert werden. Er schlägt vor, den Beschluss um folgende Passage zu ergänzen: „langfristige Bindung von Werkwohnungen und bezahlbaren Wohnraum“.

Christian von der Schmitt von der FWG-Fraktion schlägt vor „40 %“ aus dem Beschlusstext zu streichen.

Regina Schirner von der Fraktion Bündnis 90 / die Grünen regt ebenfalls an die 40 % nicht festzuschreiben, sondern den Verhandlungen der Verwaltung zu überlassen.

Uwe Kraft von der CDU-Fraktion fragt an, welche Ausnutzung der Bebauungsplan vorsieht?

Herr Homm erläutert, dass im derzeitigen Bebauungsplanentwurf eine GRZ von 0,4 eine GFZ von 0,8 festgesetzt ist.

Bürgermeister Thomas Pauli erläutert, dass gegebenenfalls der Bebauungsplan noch angepasst werden muss. Ein Satzungsbeschluss kann jedoch im Herbst 2022 gefasst werden. Die Firma Adam Hall mache viel für Neu-Anspach.

Kevin Kulp greift den Vorschlag von Anke Eisenkolb auf und bringt erneut die Möglichkeit die Formulierung „wünschenswert“ mit den in den Beschlusstext aufzunehmen ein. Allerdings sollten die „40 %“ bezahlbarer Wohnraum im Beschlusstext erhalten bleiben.

Thomas Pauli fasst die Änderungswünsche von Kevin Kulp und Anke Eisenkolb zusammen und formuliert folgenden Beschlussvorschlag: Es wird beschlossen, mit der Adam Hall GmbH in Verhandlungen bezüglich der ca. 2.500 m² großen Teilfläche Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 zu treten, wünschenswert sind dabei langfristige Bindungen von Werkwohnungen und 40 % bezahlbarer Wohnraum zu entwickeln, der auch auf dem freien Markt angeboten wird.

Birger Strutz äußert, dass die CDU-Fraktion nicht über den von der Verwaltung vorgelegten Beschlusstext, „mit der Maßgabe 40% bezahlbaren Wohnraum“ positiv abstimmen könne, da die Firma Adam Hall unterstützt werden solle. Er stellt deshalb den Antrag den Beschluss wie folgt zu ändern: „Es wird beschlossen, mit der Adam Hall GmbH in Verhandlungen bezüglich der ca. 2.500 m² großen Teilfläche Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 zu treten. Der Wunsch der Stadt zu bezahlbaren Wohnraum, der auch auf dem freien Markt angeboten wird, soll in diesen Verhandlungen adressiert werden. Wünsche des Unternehmens sollten aufgrund der herausragenden Bedeutung des Unternehmens für die Stadt wohlwollend behandelt werden.“

Kevin Kulp erinnert daran, dass die Firma Adam Hall GmbH ein Wirtschaftsunternehmen sei.

Anke Eisenkolb bringt die Formulierung von Thomas Pauli ebenfalls als Antrag vor.

Bauausschussvorsitzender Guntram Löffler lässt über den Antrag von Birger Strutz abstimmen.

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

Nach dem Ergebnis stellt der Ausschussvorsitzende Guntram Löffler fest, dass über den Antrag von Anke Eisenkolb nicht abgestimmt werden muss.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. mit der Adam Hall GmbH in Verhandlungen bezüglich der ca. 2.500 m² großen Teilfläche Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 zu treten. Der Wunsch der Stadt zu bezahlbarem Wohnraum, der auch auf dem freien Markt angeboten wird, soll in diesen Verhandlungen adressiert werden. Wünsche des Unternehmens sollten aufgrund der herausragenden Bedeutung des Unternehmens für die Stadt wohlwollend behandelt werden.
2. bei erfolgreicher Verhandlung das Grundstück aus dem Interessenbekundungsverfahren für das Gebiet Westerfeld West herauszunehmen.

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

**2.4 Ideensammlung für Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt Neu-Anspach
Vorlage: 361/2021**

Der Tagesordnungspunkt wurde zu Beginn der Sitzung abgesetzt.

Beschluss:

Entfällt

Beratungsergebnis: Abgesetzt

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 km/h, nachts 22-6h in der Saalburgstraße 3-30b, Taunusstraße 3-8, Breitestraße 1-14, Bahnhofstraße 20-74, aus Gründen des Lärmschutzes

Vorlage: 354/2021

Die Straßenverkehrsbehörde hat gemäß § 45 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 StVO Anordnungen zum Schutze der Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen zu treffen. Bei der Anordnung von Beschränkungen aus Gründen des Lärmschutzes ist zwingend die Lärmschutz-Richtlinie-StV einzuhalten. Ebenso ist die Zustimmung beim Regierungspräsidium Darmstadt als obere Straßenverkehrsbehörde einzuholen (Zustimmungsvorbehalt). Durch das Regelwerk der Lärmschutz-Richtlinie-StV und den Zustimmungsvorbehalt durch das Regierungspräsidium Darmstadt wird eine hessenweit einheitliche Vorgehensweise zur Anordnung von Geschwindigkeitsbegrenzungen aus Gründen des Lärmschutzes erzielt. Die zu beachteten rechtlichen Rahmenbedingungen werden durch alle Anhörungspartner sehr eng gesetzt und lassen keinen erweiterten Ermessensspielraum durch die Straßenverkehrsbehörde zu.

Im Rahmen des „Lärmaktionsplans Hessen“ wurden durch den zuständigen Baulastträger Hessen Mobil lärmtechnische Berechnungen auf allen klassifizierten Straßen in Neu-Anspach erstellt, aus denen bei Überschreitung der gesetzlich festgelegten Schwellenwerte die Straßenverkehrsbehörde geeignete Maßnahmen ableiten kann.

Schwellenwerte gemäß Lärmschutz-Richtlinie-StV:

Allgemeines Wohngebiet: 70 db(A) Tag / 60 db(A) Nacht
Mischgebiet: 72 db(A) / 62 db(A) Nacht

Im Ergebnis zu den schalltechnischen Berechnungen von Hessen Mobil geht hervor, dass auf dem Streckenabschnitt L3041/L3270, hier: Saalburgstraße 3-30b, Taunusstraße 3-8, Breitestraße 1-14, Bahnhofstraße 20-74, an insgesamt 19 Wohneinheiten die Schwellenwerte in der Nacht (60 db(A))

überschritten werden. Weitere Überschreitungen der Schwellenwerte, insbesondere tagsüber und in anderen Streckenabschnitten wurden in den schalltechnischen Berechnungen nicht festgestellt.

Nach Anhörung von Hessen Mobil und dem Regionalen Verkehrsdienst der Polizei Hochtaunus durch die Straßenverkehrsbehörde wurde die Zustimmung beim Regierungspräsidium Darmstadt eingeholt.

Ergebnis:

Die Straßenverkehrsbehörde wird im Streckenverlauf der L3041/L3270, hier: Saalburgstraße 3-30b, Taunusstraße 3-8, Breitestraße 1-14, Bahnhofstraße 20-74 eine nächtliche Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 km/h (VZ 274-30) mit Zusatzzeichen „22-6h“ anordnen. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Usingen und Hessen Mobil.

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Anfragen und Anregungen

Thomas Jäger fragt, wann es mit der Glasfaserverlegung an der Alten Schule weiter geht? Werden die Löcher noch vor Weihnachten zu gemacht?

Antwort Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft:

Die von der Firma Deutsche Glasfaser beauftragte Kabelfirma, hat alle notwendigen und nicht mehr benötigten Zug- und Anschlussgruben vor Weihnachten geschlossen. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Arbeiten ab dem 10.01.2022 wieder aufgenommen werden. Über einen Baubeginn wird die Verwaltung nicht in Kenntnis gesetzt, da der Vertragspartner hier die Deutsche Glasfaser ist.

Von Seiten der Bauverwaltung wurde nur mit dem Bauleitungsbüro vereinbart, dass alles was bisher gemacht wurde erst abnahmefertig und ordentlich wieder herzustellen ist, bevor es zu weiteren Verlegearbeiten kommt.

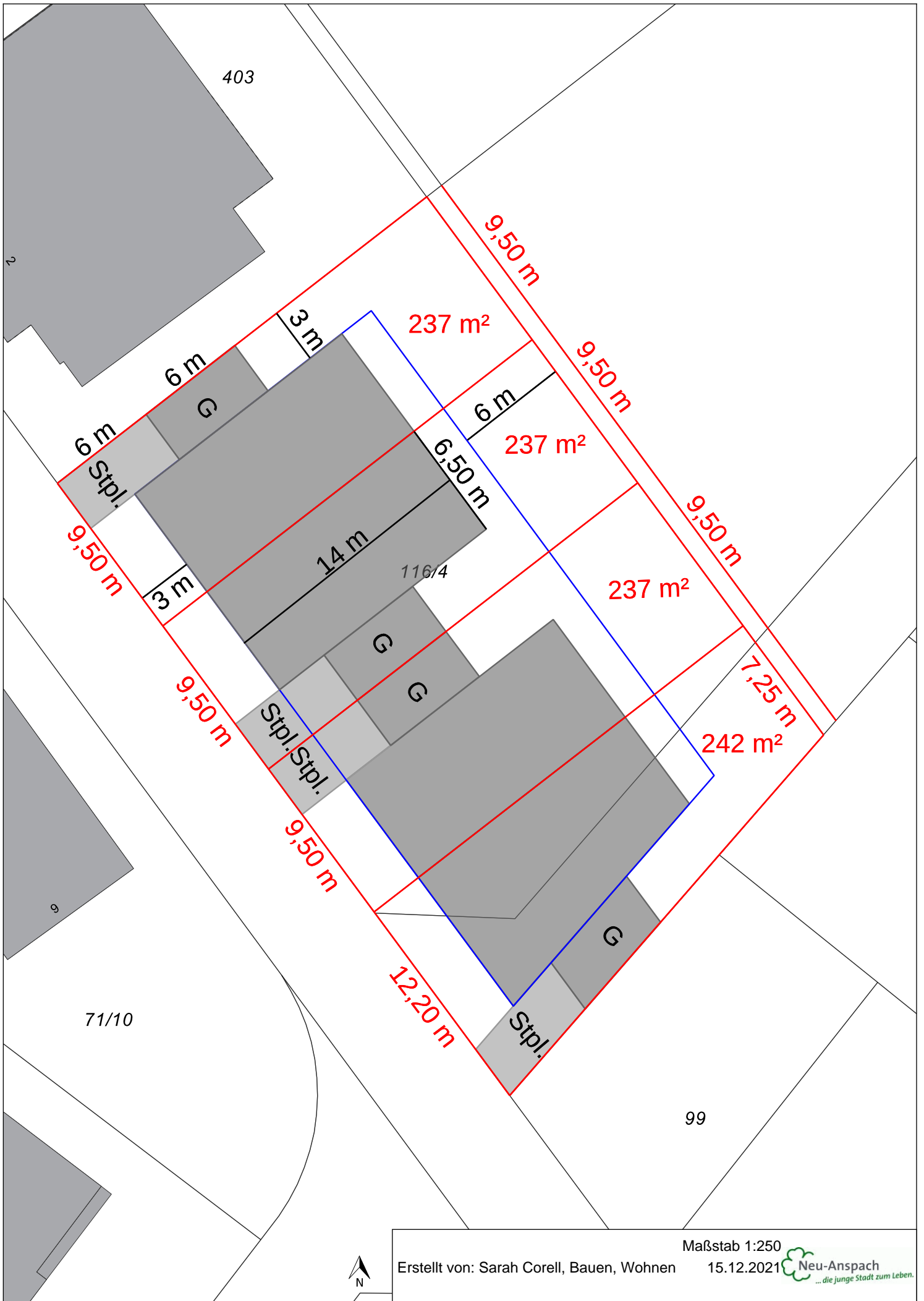
4.2 Anfragen und Anregungen

Roland Höser schlägt ein Parkverbot im Gewerbegebiet „Im Feldchen“ zwischen der Einfahrt zur Firma „Jäger und Höser“ und dem Kreisel vor.

Die Anregung wird an den Leistungsbereich Ordnung und Sicherheit weitergegeben.

gez. Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

gez. Sarah Corell
Schriftführerin



Maßstab 1:250

Erstellt von: Sarah Corell, Bauen, Wohnen

15.12.2021

