

Protokoll

Nr. XII/31/2019

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 27.11.2019

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 22:20 Uhr

I. Vorsitzender

Moses, Andreas

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Dr. Göbel, Jürgen vertritt Henrici, Rainer
Höser, Roland
Jaberg, Peter
Linden, Cornelius
Löffler, Guntram
Muschter, Jan
Otto, Artur
Riecks, Jutta
Scheer, Cornelia
von der Schmitt, Christian

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger
Fleischer, Hans-Peter
Kirberg, Till
Kulp, Kevin
Schirner, Regina
Strutz, Birger
Töpferwien, Bernd

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas, Bürgermeister
Müller, Gerriet, 1. Stadtrat
Strepel, Jürgen
Büttner, Bernhard

V. Von der Verwaltung

VI. Als Gäste

Frau Faller, Planungsbüro DreiEins
Frau Baltabol, Planungsbüro DreiEins
Frau Schade, Plan ES
Herr Dr. Kemper, HFK Rechtsanwälte
Herr Mulfinger, AG Siedlungsentwicklung

Herr Homm, AG Siedlungsentwicklung
Herr Schubert, Seniorenbeirat

VII. Schriftführerin

Corell, Sarah

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

Herr Pauli informiert, dass Hessenmobil kurzfristig abgesagt hat, sodass er den TOP 2.1 zurückziehe.

Artur Otto regt an, dass sich der Fachplaner die Bushaltestellen am Schloss in Ober-Mörlen anschaut. Diese seien nach dem neusten Stand der Technik und Regelwerk errichtet und genehmigt.

1. Genehmigung der Beschluss-Protokolle

1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/29/2019 über die Sitzung des Bauausschusses am 19.10.2019

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/29/2019 des Bauausschusses am 19.10.2019 zu genehmigen.

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

1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XII/30/2019 über die Sitzung des Bauausschusses am 23.10.2019

Änderung Protokoll Sitzung des Bauausschuss vom 15.08.2019 (Nr. XII/27/2019) zu 2.1 Seite 4 unter Anmerkungen:

Herr Fleischer stellt klar, dass seine Aussage wie folgt dargestellt werden soll:

Der Magistrat/Bürgermeister sollte kein Projekt mehr in einer Finanzgröße bis 50.000 € alleine anstoßen können.

Regina Schirner bittet um Berichtigung des Protokolls:

Bei TOP 2.3 habe sie den Pflanzgarten befürwortet. Allerdings solle kein Geld mit dem Pflanzgarten verdient, sondern für den eigenen Wald genutzt werden.

Der Vorsitzende lässt sodann über das berichtigte Protokoll abstimmen.

Beschluss

Es wird beschlossen, das Protokoll über die Sitzung Nr. XII/30/2019 des Bauausschusses am 23.10.2019 zu genehmigen.

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

2. Beratungspunkte

2.1 65-19-17 Neugestaltung Vorplatz Breitestrasse Vergabe von Planungsleistungen im Zuge der barrierefreien umbauten von Bushaltestellen Vorlage: 209/2019

Beschluss:

Entfällt.

Beratungsergebnis: Abgesetzt

2.2 60-18-14 Städtebauliches Konzept Wohnquartier "Auf der Dörrwiese" Vorlage: 323/2019

Zu Beginn wird das städtebauliche Konzept von Frau Faller und Frau Baltabol vom Planungsbüro DreiEins vorgestellt.

Guntram Löffler fragt nach dem Abfluss des Verkehrs, da mit ca. 300 PKW für das Gebiet zu rechnen ist.

Frau Baltabol erläutert, dass laut dem Verkehrskonzept, welches im Vorfeld zur Planung erstellt wurde, eine Zunahme des Verkehrs keine Probleme darstellen würde.

Dr. Jürgen Göbel findet es positiv, dass die Oberfläche autofrei bleiben soll, allerdings merkt er an, dass deshalb eine sehr große Tiefgarage geplant sei, die voraussichtlich hohe Baukosten verursachen wird. Dies ist nicht im Sinne der SPD, da bezahlbarer Wohnraum gebraucht wird. Es wird ein Antrag gestellt Ziffer 3 zu ergänzen und 30 % sozialen Wohnungsbau festzusetzen. Über den Antrag wurde nicht abgestimmt.

Des Weiteren betont Dr. Jürgen Göbel, dass es sich derzeit um ein Konzept handele und noch nicht um eine fertige Planung. Bei der Planung sind die Öffentlichkeit bzw. die Bürger mit einzubeziehen.

Cornelia Scheer möchte genaueres über die Vergabe der Leistungen erläutert haben. Zudem merkt sie an, dass keine Folgekosten berücksichtigt wurden und es noch keine konkrete Lösung zur Verlegung des Tennisplatzes gebe und wer die Kosten dafür trage.

Thomas Pauli erläutert, dass es sich bisher noch um ein Konzept handele. Es besteht die Überlegung, die Tennisplätze, wie auch den Sportplatz von Anspach, nach Hausen-Arnspach zu verlegen. Über Kosten kann derzeit noch keine Auskunft gegeben werden.

Anmerkung:

Die Vergabe der Gutachten und des städtebaulichen Konzeptes hat der Magistrat beschlossen.

Bernd Töpferwien regt an zu prüfen, ob der Basketballplatz auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Auf der Hochwiese für Besucherstellplätze genutzt werden kann.

Guntram Löffler weist auf die Bachverrohrung des Spießbaches hin und fragt nach, ob diese in der Planung, insbesondere im Hinblick auf die Tiefgaragen, berücksichtigt wurde. Darüberhinaus gefällt ihm der Erhalt der Streuobstwiese, allerdings gibt er die Folgekosten bezüglich der Pflege der öffentlichen Flächen zu bedenken.

Cornelia Scheer fragt an, ob die Stadt auch die Förderung bekomme, wenn das Konzept nicht umgesetzt werde.

Thomas Pauli führt aus, dass es bei der Förderung um das Konzept gehe und die Stadt somit auch bei einer unterbleibenden Umsetzung die Förderung erhalte.

Hans-Peter Fleischer fordert einen Überblick der Gesamtkosten und der Förderkosten.

Anmerkung:

Insgesamt wurden für die Gutachten und das städtebauliche Konzept 38.353,57 € ausgegeben. 80% (30.600 €) wurden gefördert. Somit hat die Stadt für das städtebauliche Konzept 7.753,57 € bezahlt.

Birger Strutz von der CDU spricht sich gegen das vorgelegte Konzept aus. Die CDU sei bei der Abstimmung der Fläche im Rahmen des ISEK's bereits gegen die Anmeldung der Fläche Dörrwiese gewesen. Die im Konzept geplante Bebauung sei zu dicht. Zudem weist er auf zu viele ungeklärte Punkte hin. Es gebe keine Informationen über Folgekosten, die Frischluftschneise, Verkehrsentwicklung, ob das Trinkwasser ausreiche, ob die Kitaplätze ausreichen.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses schlägt vor, das städtebauliche Konzept zur Kenntnis zu nehmen und, sobald der Regionale Flächennutzungsplan geändert sei und das Bauland zur Verfügung stehe, die Vorlage erneut dem Bauausschuss vorzulegen. Er bringt diesen Vorschlag zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. das städtebauliche Konzept zur Kenntnis zu nehmen und
2. sobald der Regionale Flächennutzungsplan geändert ist und das Bauland zur Verfügung steht, ist die Vorlage zur Entscheidung über das weitere Vorgehen dem Bauausschuss erneut vorzulegen.

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

**2.3 Vorbereitung, Begleitung und Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens zur Entwicklung der Baugebiete Westerfeld-West 3. und 4. BA sowie GE Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung (Michelbacher Straße)
- Ausschreibung Projektentwickler (Treuhand)
Vorlage: 277/2019**

Zu Beginn des Tagesordnungspunktes erläutert Dr. Kemper die Aufgaben des Projektentwicklers und die Unterschiede zwischen einem Treuhänder und einem Erschließungsträger.

Jan Muschter fragt nach, warum die Entwicklung des Baugebietes nach außen gegeben wird. Es sei hoheitliche Aufgabe der Stadt das Gebiet zu entwickeln.

Bürgermeister Thomas Pauli erklärt, dass die Stadt die hohen Zwischenfinanzierungen aus dem Haushalt nehmen möchte, da es manchmal längere Zeit, auch über mehrere Jahre, dauern kann, bis ein Gebiet vollständig erschlossen ist und es durch die Grundstücksverkäufe wieder Einnahmen gibt. Zudem habe man immer 10 % Erschließungskosten zu tragen. Usingen habe gute Erfahrungen bei der Entwicklung von Schleichenbach II gemacht und er rechne nicht mit einem Minus.

Elisabeth Schade vom Planungsbüro PlanES führt aus, dass sich derzeit viele Kommunen an einem Projektentwickler bedienen. Rodenbach habe gerade ihren Treuhänder gefunden und stecke in der Grundstücksakquise. Als weiteres Beispiel nennt Frau Schade Niederdorfelden, die derzeit die Erschließung herstellen.

Artur Otto fragt nach, ob es denn genug Projektentwickler geben würde, die Interesse hätten ein solches Gebiet zu entwickeln. Des Weiteren führt er aus, dass in der Präambel des Vertrages die Erzielung des Gewinnes bei der Entwicklung des Baulandes als Ziel auszuführen sei. Ebenso ist das letzte Wort im § 7 „Stadtvertretung“ nicht genau definiert, hier sollte festgelegt werden, wer den letzten Bescheid erstellt. Zudem fragt er nach der Regelung mit der Pauschalvergütung, ob dies ohne konkreten Leistungsnachweis nach §9 branchenüblich sei und warum der Gerichtsstand Frankfurt und nicht Bad Homburg sei?

Dr. Kemper erläutert, dass es einige Projektentwickler gibt, die Interesse hätten, ein solches Gebiet zu entwickeln. Die Anregung zur Präambel wird aufgenommen. Der Pauschalvergütung liegen klare Kalkulationen zu Grunde und der Leistungsnachweis sei mit der Schlussrechnung zu erbringen. Es sei eine große Transparenz vorgesehen. Bad Homburg habe kein Landgericht und kein Verwaltungsgericht und da der Streitwert nicht unter 5000 € liegen werde, sei Frankfurt zuständig.

Birger Strutz führt aus, dass die CDU keinen Projektentwickler möchte, da man mit der Nassauischen Heimstätte in der Vergangenheit negative Erfahrungen gemacht habe. Seit 2016 wird Transparenz in Neu-Anspach großgeschrieben. Er möchte wissen, wie die Stadt im Verfahren noch eingreifen könne.

Thomas Pauli erklärt, dass die Stadt u.a. immer noch Mitwirkungspflicht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Ausweisung der Grundstückspreise habe.

Dr. Jürgen Göbel sieht nach dem Vertrag die Entscheidungsbefugnisse bei der Stadt. Er fragt nach, ob der Projektentwickler durch die Pauschalhonorare nicht in seiner Leistung gebremst wird.

Dr. Kemper führt aus, dass dies der Vorteil des Treuhänders gegenüber dem Erschließungsträgers sei. Die Entscheidungen bleiben bei der Stadt. Die Pauschalen haben deshalb auch noch Stufen eingebaut, sodass trotzdem eine gute Arbeit vom Treuhänder zu erwarten sei.

Andreas Moses stellt fest, dass alle an dem Vertrag verdienen, nur nicht die Stadt. Allerdings hält er fest, dass der Bürgermeister zutreffend gesagt habe, dass die Stadt für die Finanzierung der Erschließung einen Projektentwickler brauche. Darüber hinaus sei es ihm nicht bekannt, dass es einen Stellenabbau gegeben habe, deswegen könne das restliche Verfahren von der Verwaltung geleistet werden. Somit solle nur die Erschließung bzw. Vorfinanzierung über einen Projektentwickler bzw. Treuhänder abgedeckt werden.

Thomas Pauli erläutert, dass die Erschließung immer von einem Fachingenieur geplant und durchgeführt (Umsetzung und Bauleitung vor Ort) wird. Das Bebauungsplanverfahren und die Gutachten werden ebenso über Fachbüros beauftragt. Der Rest wird von der Verwaltung geleistet. Es soll ein Testlauf für weitere Flächen sein.

Birger Strutz fragt, ob die Stadt im Zweifel haften muss.

Dr. Kemper verweist auf den § 14 im Vertrag, darin ist geregelt, dass der Treuhänder durchhaftet.

Herr Homm von der Arbeitsgruppe Siedlung und Wohnen teilt die Einschätzung von Andreas Moses. Der Treuhänder verdient sehr viel Geld, welches der Stadt gleichzeitig verloren geht. Er fragt nach, ob die Stadt die Finanzierung nicht leisten will oder kann. Herr Homm regt eine Lösung mit Vorschüssen durch die Grundstückskäufer an.

Thomas Pauli antwortet darauf, dass die Stadt die Finanzierung nicht leisten kann.

Bernd Töpferwien sieht ebenso das Finanzierungsproblem. Er schlägt eine Aufstellung der Leistungen vor, die von der Verwaltung abgedeckt werden können und welche extern vergeben werden müssen.

Holger Bellino sieht Westerfeld West 3.+4. BA als eine überschaubare Fläche an, die eigenständig von der Stadt entwickelt werden könne, erst bei einer größeren Fläche solle ein Versuch mit einem Projektentwickler gestartet werden, denn wenn nicht alles glatt laufe, beschwerten sich die Bürger bei der Verwaltung und bei der Politik und nicht beim Projektentwickler.

Kevin Kulp fasst zusammen, dass derzeit noch einige Punkte unklar sind, insbesondere die wirtschaftlichen Vorteile und welche Haftungsrisiken für die Stadt bestehen. Deshalb stellt er den Antrag, dass die Verwaltung die wirtschaftlichen Vorteile und die Haftungsrisiken darlegen soll, sowie eine Liste welche Leistungen von der Stadt erbracht werden können und welche extern vergeben werden müssen.

Bernd Töpferwien stimmt Kevin Kulp zu. Es muss ein Nachweis erbracht werden, dass der Treuhänder kostengünstiger ist, als die 10 % Erschließungskosten, die von der Stadt zu tragen sind, wenn sie das Baugebiet selbst entwickelt.

Andreas Moses schlägt vor den Tagesordnungspunkt zu verschieben. Fragen können bis zum Jahresende bei der Verwaltung eingereicht werden. Er bringt diesen Vorschlag zur Abstimmung.

Beschluss:

Es wird beschlossen,
die Vorlage zu verschieben und folgende Unterlagen zur nächsten Beschlussvorlage vorzulegen:

1. eine Darstellung der wirtschaftlichen Vorteile,
2. eine Erklärung der Haftungsrisiken der Stadt und
3. eine Aufstellung der bisher selbsterbrachten Leistungen und der externen beauftragten Leistungen.

Beratungsergebnis:6 Ja-Stimme(n), 5 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**2.4 60-19-10 Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach
-Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB
Vorlage: 280/2019**

Regina Schirmer sieht es positiv, dass die Fläche dem Kindergarten zugeschlagen wird. Ungeachtet dessen wird ein Kindertagesstättenkonzept benötigt.

Jan Muschter stellt einen Antrag das Wort „potentiell“ aus dem Beschluss zu streichen.

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Bereich Mitte-Ost; Gebiet Nord, 6. Änderung, Stadtteil Anspach im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 46 Flurstück 273/4 teilweise.

Planziel ist die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche, um eine Erweiterungsfläche für die Kindertagesstätte Abenteuerland zu sichern.

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

**2.5 60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73 ", Stadtteil Anspach
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB
Vorlage: 312/2019**

Der TOP wird vom Bürgermeister Thomas Pauli kurzfristig zurückgezogen.

Beschluss:

Entfällt.

Beratungsergebnis:Abgesetzt

**2.6 60-15-12 Bebauungsplan "Bahnhofstraße 71 - 73", Stadtteil Anspach
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: 324/2019**

Der TOP wird vom Bürgermeister Thomas Pauli kurzfristig zurückgezogen.

Beschluss:

Entfällt.

Beratungsergebnis:Abgesetzt

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Stellungnahme vom HSGB bezüglich der rechtlichen Verknüpfung von Wohnraum und Stellplätzen Vorlage: 290/2019

Mitteilung:

Die Arbeitsgruppe „Siedlung und Wohnen“ hat am 03. September 2019 in einer Mail Bedenken bezüglich der Stellplatzsatzung geäußert.

Dabei ging es speziell um die Tatsache, dass Eigentumswohnungen scheinbar auch ohne Stellplatz verkauft werden. Zwar werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen, jedoch existiert keine rechtliche Verknüpfung zwischen Wohnung und Stellplatz. Aufgrund dieser Tatsache stellt sich die Frage, ob der Vorhabenträger dazu verpflichtet werden kann, die betreffenden Wohnungen nur mit dazugehörigen Stellplatz verkaufen zu können?

Der Hessische Städte- und Gemeindebund hat am 24. September 2019 folgende Stellungnahme zu der Thematik abgegeben:

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern kann sich in der Praxis tatsächlich die Problematik ergeben, dass zwar die erforderlichen Stellplätze in voller Zahl errichtet werden, diese in der Folge durch den Bauherrn jedoch nicht gezielt den einzelnen Wohneinheiten zugewiesen werden. Dies hat zur Folge, dass einige der späteren Wohnungskäufer mehrere Stellplätze erwerben, andere dagegen gar keinen.

Insofern gehen wir davon aus, dass es nicht zulässig ist, über eine Auflage in der Baugenehmigung vorzuschreiben, dass die Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind bzw. diese mit ihr eine wirtschaftliche Einheit zu bilden haben. Bei einer Auflage zu einem Verwaltungsakt handelt es sich um eine Nebenbestimmung im Sinne des § 36 HVwVfG. Für die Baugenehmigung ergibt sich aus § 74 Abs. 4 HBO zusätzlich, dass diese unter Auflagen erteilt werden kann. Da im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 65 HBO, das inzwischen für alle Bauvorhaben außer den Sonderbauten anzuwenden ist, das Bauordnungsrecht nicht zum Prüfungsumfang durch die Bauaufsichtsbehörde gehört, wird teilweise die Ansicht vertreten, dass aus diesem Grund auch eine Nebenbestimmung zur Baugenehmigung unzulässig ist, die die Einhaltung nicht prüfenden Bauordnungsrechts sicherstellen soll (vgl. Hornmann, HBO, § 64, RN 98 a). Andere Stimmen gehen davon aus, dass das Bauordnungsrecht zwar nicht zum zwingenden Prüfungsumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gehört, dies allerdings nicht ausschließt, dass die Bauaufsichtsbehörde auch bauordnungsrechtliche Vorschriften prüfen darf, da sie ansonsten gezwungen wäre, den Antrag trotz eines Verstoßes gegen das Bauordnungsrecht sehenden Auges zu genehmigen und erst im Nachhinein repressiv tätig werden zu können (Griebeling in Rasch/Schaetzell - HBO, § 57, Zif. 2.2). Folgt man dieser Auffassung, ist es durchaus möglich, eine Baugenehmigung auch mit Nebenbestimmungen zu versehen, die sich auf das Bauordnungsrecht beziehen.

Zu beachten ist aber dennoch, dass nach § 36 Abs. 1 HVwVfG ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, mit einer Nebenbestimmung nur dann versehen werden darf, wenn diese durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsakts erfüllt werden. Hieraus folgt, dass Nebenbestimmungen zu Baugenehmigungen nur zulässig sind, wenn sie entweder die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sicherstellen sollen oder im Rahmen einer Ermessensentscheidung über Ausnahmen bzw. Befreiungen erlassen werden (Kopp/Ramsauer - VwVfG, § 36, RN 11 b). Vorliegend handelt es sich bei den Vorgaben Ihrer kommunalen Stellplatzsatzung um Vorgaben, die für die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und damit für dessen Genehmigungsfähigkeit maßgeblich sind. Allerdings regelt § 2 Abs. 1 Ihrer Stellplatzsatzung, dass bauliche Anlagen nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Die Stellplatzpflicht knüpft damit an die bauliche Anlage als Ganzes an. Diese Voraussetzung ist jedoch dann erfüllt, wenn der Bauherr sämtliche notwendige Stellplätze errichtet. Eine Auflage zur Baugenehmigung, die regelt, dass die Stellplätze eine wirtschaftliche Einheit mit den einzelnen Wohneinheiten innerhalb der gesamten baulichen Anlage bilden müssen, würde über das hinausgehen, was die Genehmigungsfähigkeit hier rechtlich voraussetzt. Aus diesem Grund gehen wir davon aus, dass es rechtlich nicht möglich ist, eine entsprechende Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

§ 52 HBO bildet die Grundlage dafür, dass die Gemeinden festlegen dürfen, ob und in welchem Umfang bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen oder sonstigen Anlagen notwendige Stellplätze zu errichten sind. Die kommunale Stellplatzpflicht ist damit Grundlage für die rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens und somit auch für die Baugenehmigung. Die Ermächtigung in § 52 HBO knüpft damit an die bauliche Anlage als Ganzes an und nicht an ihre einzelnen Teile. Ebenso ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens nach § 74 HBO ein bestimmtes Vorhaben, wobei der Grundsatz der Einheitlichkeit des Vorhabens gilt, der es verbietet, das Vorhaben in einzelne Teilvorhaben zu zerlegen (Hornmann, HBO, § 64, RN 5).

Insofern ist es durchaus fraglich, ob es rechtlich zulässig ist, in der Stellplatzsatzung die Herstellungspflicht auf einzelne Teile des Gesamtvorhabens zu beziehen und damit auch die baurechtliche Zulässigkeit des Gesamtvorhabens hiervon abhängig zu machen, wenn das Gesamtvorhaben eigentlich rechtlich zulässig wäre. Ein weiterer Aspekt, der gegen eine Einzelbetrachtung der Wohneinheiten spricht, ergibt sich indirekt aus der E-Mail der AG Siedlung + Wohnen: nämlich aus der Tatsache, dass bei der Berechnung der notwendigen Stellplatzsatzung das Ergebnis in einer Kommazahl bestehen kann. Da § 4 Abs. 6 Stellplatzsatzung vorsieht, dass in diesem Fall ab einem Wert der ersten Dezimalstelle auf einen vollen Stellplatz aufzurunden ist, stellt dies grundsätzlich kein Problem dar, eröffnet den Kommunen aber auch die Möglichkeit z.B. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zu fordern. Dies wiederum kann aber zu unterschiedlichen Ergebnissen im Hinblick auf die Stellplatzzahl führen, je nachdem, ob das Vorhaben insgesamt oder die Wohneinheiten einzeln betrachtet werden.

Beispiel:

- Stellplatzsatzung verlangt je Wohneinheit 1,5 Stellplätze
- Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten
- Notwendige Stellplätze für das gesamte Vorhaben: $10 \times 1,5 = 15$ Stellplätze
- Bei Einzelbetrachtung:
 - Je Wohneinheit 1,5 Stellplätze notwendig
- gem. § 4 Abs. 6 aufzurunden auf 2 Stellplätze
- 2 Stellplätze je Wohneinheit \times 10 Wohneinheiten insgesamt = 20 Stellplätze

Dieses Beispiel zeigt, dass es - je nach Betrachtung - zu einer unterschiedlichen Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Vorhaben insgesamt führen kann. Hierbei kann es sich u.E. nicht um eine angemessene Herangehensweise handeln, die einer Prüfung nach dem Verhältnismäßigkeitsprinzip standhalten würde.

Rechtsprechung, die sich mit dieser Problematik auseinandersetzt ist uns nicht bekannt. Aus oben genannten Gründen würde eine entsprechende Regelung in Ihrer Stellplatzsatzung damit einem erheblichen rechtlichen Risiko ausgesetzt sein. Soll die Entstehung der oben dargestellten Problematik in der Zukunft verhindert werden, wäre allenfalls daran zu denken, ob dies nicht vertraglich geregelt werden könnte.

Eine vertragliche Regelung z. B. würde dann in Betracht kommen, wenn der Vorhabenträger zur Errichtung seines Vorhabens ein Grundstück von der Stadt erwirbt oder wenn dieser zur Herstellung der baurechtlichen Voraussetzungen einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde abschließt. In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, dass eine entsprechende vertragliche Verpflichtung Wirkung nur zwischen den jeweiligen Vertragspartnern, also zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger entfaltet, wohingegen eine Weitergabe an mögliche Rechtsnachfolger nicht gewährleistet werden kann. Somit würde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag nicht verhindern können, dass es in Zukunft zu einer getrennten Veräußerung von Wohnung und Stellplatz kommt.

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler weist darauf hin, dass, wenn die Hecken in der Wolfsgasse geschnitten werden, die Obstbäume bitte nicht mitgeschnitten werden sollen.

Die Anregung wird an den Leistungsbereich Technische Dienste weitergegeben.

4.2 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler regt an, ein Konzept zu erstellen, wie die Feldholzhecken zu pflegen und schneiden sind.

Die Anregung wird an den Leistungsbereich Technische Dienste weitergegeben.

4.3 Anfragen und Anregungen

Guntram Löffler weist daraufhin, dass der Teich auf dem Friedhof Seibelhohl verlandet. Dieser müsste in den nächsten Jahren saniert werden. Es sollte im Haushalt eine entsprechende Haushaltsposition gebildet werden.

Die Anregung wird an den Leistungsbereich Technische Dienste weitergegeben.

4.4 Anfragen und Anregungen

Christian von der Schmitt bittet darum, dass bei einem Ausfall der Ampel vor dem Hochtaunusstift zu Schulwegzeiten ein Mitarbeiter der Stadtpolizei den Fußgängerverkehr regelt, da die Ampel vor allem von Kindern auf dem Weg in die Schule und in den Kindergarten genutzt wird.

Thomas Pauli antwortet, dass, wenn die Stadt davon Kenntnis hat, ein Stadtpolizist zur Regulierung des Verkehrs geschickt wird.

4.5 Anfragen und Anregungen

Artur Otto bittet darum, dass seine Anfrage aus der letzten Sitzung bezüglich der Ampelschaltung bearbeitet wird.

Die Anregung wird an den Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung weitergeleitet.

Andreas Moses
Ausschussvorsitzender

Sarah Corell
Schriftführerin