

# Protokoll

Nr. XIII/17/2022

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 19.10.2022

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 21:19 Uhr

## **I. Vorsitzender**

Löffler, Guntram

## **II. Die weiteren Ausschussmitglieder**

Dr. Dr. Selzer, Dieter

Eisenkolb, Anke

Gemander, Reinhard

Höser, Roland

Jäger, Thomas

Komma, Nicole

Siats, Günter

von der Schmitt, Christian

## **III. Von der Stadtverordnetenversammlung**

Kraft, Uwe

Kulp, Kevin

Moses, Andreas

Scheer, Cornelia

Schirner, Regina

Strutz, Birger

Töpperwien, Bernd

Zunke, Sandra

## **IV. Vom Magistrat**

Pauli, Thomas

Linden, Cornelius

Planz, Sascha

Stempel, Jürgen

## **V. Von den Beiräten**

## **VI. Von der Verwaltung**

---

## **VII. Als Gäste**

---

## **VIII. Schriftführerin**

Voss, Katharina  
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:

## **1. Genehmigung der Protokolle**

### **1.1 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/14/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 05.07.2022**

#### **Beschluss**

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/14/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 05.07.2022 zu genehmigen.

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

### **1.2 Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/16/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 15.09.2022**

#### **Beschluss**

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/16/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 15.09.2022 zu genehmigen.

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

## **2. Beratungspunkte**

### **2.1 Wahl der Schriftführenden für die Fachausschüsse der Stadtverordnetenversammlung in der XIII. Legislaturperiode, 2. Aktualisierung**

**Vorlage: 311/2022**

#### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, folgende Mitarbeitende der Verwaltung zur Schriftführung bzw. zur Stellvertretung zu wählen:

#### **Bauausschuss**

Schriftführerin	Katharina Voß
Stellvertreterin	Dagmar Hiller
Stellvertreterin	Sarah Corell

#### **Umweltausschuss**

Schriftführerin	Dagmar Hiller
Stellvertreterin	Dorothea Gutjahr
Stellvertreterin	Sarah Corell

Weiter wird beschlossen, dass alle gewählten Schriftführenden bzw. die Stellvertretenden in allen Fachausschüssen/Gremien eingesetzt werden können.

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

**2.2 2022 - 04 „Südlicher Stabelstein“ 1. Änderung, Stadtteil Anspach  
1. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB  
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

**Vorlage: 310/2022**

Andreas Moses stimmt der Vorlage zu. Er bedauere jedoch, dass für diese kleine Korrektur so viel Geld ausgegeben werden müsse.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen,

1. zu dem Bebauungsplan „Südlicher Stabelstein“ 1. Änderung die in Anlage 1 dargestellten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise als Stellungnahme der Stadt Neu-Anspach abzugeben.

2. Der Bebauungsplan „Südlicher Stabelstein“ 1. Änderung, Stadtteil Anspach wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO und § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4. BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan „Südlicher Stabelstein“ 1. Änderung, Stadtteil Anspach, wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

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

**2.3 Grundstückseinfriedung mit Tür in Richtung Bebauung Otto-Sorg-Weg  
Grundsatzentscheidung**

**Vorlage: 293/2022**

Thomas Pauli ergänzt, dass der Vorlage zwei weitere Bilder versendet wurden, die die Situation zum heutigen Zeitpunkt und aus dem Jahr 2002 darstelle. Der Magistrat habe entschieden der Änderung des Bebauungsplanes nicht zuzustimmen.

Bernd Töpferwien fragt nach, inwieweit der 1 m breite Weg mit einkalkuliert wurde.

Sarah Corell erläutert, dass ein 1 m breiter Zuweg weiterhin bestehe. Dieser führe entlang der Bebauung im Otto-Sorg-Weg in nord-östlicher Richtung.

Andreas Moses spricht sich dafür aus, dass der Weg erhalten bleiben sollte, da es sonst unmöglich sei für die Eigentümer, das Grundstück zur Grünabfallentsorgung zu erreichen.

Kevin Kulp widerspricht der Aussage von Herrn Moses. Es bestehe keine Pflicht seitens der Stadt einzugreifen. Beim Ortstermin sei die Thematik allen bewusst gewesen. Die anfallenden Kosten seien widersinnig, da Privatinteressen nicht aus öffentlichen Geldern finanziert werden sollten. Herr Kulp folgt der Entscheidung des Magistrats.

Roland Höser stellt fest, dass die Zufahrt zum Grundstück auch über den asphaltierten Weg erfolgen könne.

Thomas Jäger kritisiert, dass es von Seiten der Stadt versäumt wurde, mitzuteilen, dass der Weg dem Baugebiet zugeschlagen wird. Es sei nicht gerecht, den Eigentümern so vor den Kopf zu stoßen.

Thomas Pauli weist daraufhin, dass die Stadtverordneten von der Einbeziehung des Weges wussten und hierauf basierend ihre Entscheidung getroffen hätten.

Günter Siats führt an, dass die Diskussion nicht nachvollziehbar sei. Auf das Tor sei bereits bei der Ortsbegehung hingewiesen worden.

Uwe Kraft schließt sich Herrn Siats an. Auf das Tor sei bei dem Termin aufmerksam gemacht worden. Es stelle sich die Frage wie man zu einer angemessenen Lösung kommen könne, die sowohl den Zugang für den Abtransport von Grünabfällen als auch eine optimale Nutzung des Grundstücks gewährleisten könne.

Kevin Kulp widerspricht der Aussage von Herrn Kraft. Jedem Bürger sei die Möglichkeit gegeben, sich während des Bebauungsplanverfahrens fristgerecht zu äußern.

Andreas Moses äußert sich, dass er bei der letzten Ortsbegehung nachgefragt habe, ob die angrenzenden Eigentümer mit der Einbeziehung des Weges einverstanden wären. Der Bürgermeister habe dies zum damaligen Zeitpunkt bestätigt.

Der Bauausschussvorsitzende erteilt eine Rüge für Herrn Moses aufgrund seiner ausfallenden Ausdrucksweise.

Andreas Moses nimmt die Rüge an. Darüber hinaus stimme er Herrn Kraft zu, die Verwaltung solle gemeinsam mit den Bürgern eine Lösung finden.

Bernd Töpperwien habe sich die Situation erneut genau angesehen. Der Weg sei derzeit nicht befahrbar. Als möglichen Lösungsansatz schlägt er vor, dass die anfallenden Kosten von den Eigentümern zu tragen wären.

Thomas Pauli stellt die Frage nach Befangenheit in den Raum.

Andreas Moses antwortet, dass er die Eigentümer nicht kenne.

Thomas Jäger erwähnt einen weiteren Lösungsvorschlag. Man solle sich mit den Eigentümern einigen, dass das Tor versetzt werde ohne den Bebauungsplan zu ändern.

Kevin Kulp stimmt Herrn Jäger zu. Die Eigentümer könnten dies jedoch ohne die Stadt Neu-Anspach bewerkstelligen. Er weist daraufhin, dass im Bebauungsplanverfahren für den Otto-Sorg-Weg keine Einwände hervorgebracht worden wären. Es sei schwierig zukünftige Verfahren durchzusetzen, wenn man auf nachträgliche Einwände eingehen würde.

Andreas Moses widerspricht Herrn Kulp. Nicht jeder Bürger kenne die Gesetzestexte. Er schließe sich der Aussage von Herrn Kraft an, eine einvernehmliche Lösung solle gefunden werden.

Cornelia Scheer fragt nach, ob das Bild im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt worden sei.

Sarah Corell bejaht die Frage. Das Bild sei aus dem Jahr 2020.

Cornelia Scheer hinterfragt, ob das Tor tatsächlich während dem laufenden Bebauungsplanverfahren entstanden sei und bittet um Klärung. Darüber hinaus weist sie auf die Holschuld der Bürger hin.

Bernd Töpperwien stimmt Frau Scheer zu. Das Tor sei während dem laufenden Bebauungsplanverfahren entstanden. Dies sei bei der 2. Ortsbegehung deutlich geworden.

Kevin Kulp weist erneut auf die Eigenverantwortung der Bürger hin. Es würde zu einer Delegitimierung weiterer Bebauungsplanverfahren und überflüssigen Kosten führen, wenn auf nicht fristgerecht eingereichte Einwände eingegangen würde.

Thomas Jäger erklärt, dass es vor rund 60 Jahren bereits ein Tor und eine Mauer gegeben hätte, die bis vor 7-8 Jahren noch vorhanden gewesen wären. Er betont, dass die Eigentümer über das Verfahren nicht informiert worden seien.

Thomas Pauli widerspricht dem. Die Eigentümer seien informiert worden.

Christian von der Schmitt betont ebenfalls die Holschuld der Bürger. Zur Lösung des Problems solle das Tor versetzt werden, sodass eine Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig werde.

Bernd Töpperwien fragt Thomas Pauli, ob es für die Entscheidung eine zeitliche Frist gebe.

Thomas Pauli antwortet, dass es Zielvorgabe sei das Grundstück dieses Jahr noch zu verkaufen.

Sandra Zunke führt aus, in der Vorlage 42 sei deutlich beschrieben worden, dass sich der Eigentümer zu der Einbeziehung des Weges negativ geäußert habe.

Regina Schirner betont, dass weder ein Tor noch eine Mauer beim 1. Ortstermin 2020 vorhanden gewesen seien. Die Diskussion sei vergebens.

Reinhard Gemander empfindet die Diskussion ebenfalls als nicht zielführend. Die beste Lösung sei es, das Tor zu versetzen ohne den Bebauungsplan zu ändern.

Andreas Moses beantragt, dass die Verwaltung bis zur Stadtverordnetenversammlung eine einvernehmliche Lösung mit den Eigentümern finden solle.

Reinhard Gemander stimmt diesem Antrag nicht zu.

Bernd Töpferwien stimmt dem Antrag mit Hinsicht auf den Zeitdruck ebenfalls nicht zu.

Der Ausschussvorsitzende lässt über den Antrag von Herrn Moses abstimmen.

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

Anschließend lässt der Ausschussvorsitzende über die Vorlage mit dem Beschluss des Magistrats abstimmen.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen, einer nachträglichen Änderung des Bebauungsplans nicht zuzustimmen.

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

## **2.4 Ersatzstandort für den Funkmast Raiffeisenstraße 13**

### **Vorlage: 304/2022**

Roland Höser wiederholt seine Aussage aus dem Umweltausschuss, der Mast sei ihm mit 30 m Höhe zu hoch.

Christian von der Schmitt erfragt, ob andere Grundstücke als Standort geprüft worden seien.

Thomas Pauli antwortet, dass es keine weiteren Grundstücke gebe.

Regina Schirner betont, dass sich die Höhe bis 30 m belaufe.

Uwe Kraft erläutert, dass ein Stabgittermast nach Betrachtung der Anlagen umweltverträglicher wirke.

Thomas Pauli ergänzt, dass die Solar-Initiative dies unter Berücksichtigung der Verschattung der PV-Anlagen prüfen werde.

Bernd Töpferwien schlägt vor, die anfallenden Kosten von den Mietern tragen zu lassen.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen,

1. der Errichtung eines Funkmastes bis zur Höhe von max. 30 Meter auf dem Grundstück Höhenstraße 112 Gemarkung Rod am Berg Flur 5 Flurstück 123/3 als Ersatzsatzdort für die Mobilfunkanlage auf dem Gebäude Raiffeisenstraße 13 zuzustimmen.
2. Dem Aufstellen eines provisorischen Funkmastes auf dem Grundstück Höhenstraße 112 Gemarkung Rod am Berg Flur 5 Flurstück 123/3 für die Sicherstellung der Funkversorgung in Neu-Anspach, falls eine kurzfristige Kündigung des bestehenden Standorts ausgesprochen wird, zuzustimmen.
3. Mit der Deutschen Funkturm GmbH einen Mietvertrag (Jahresmiete 3.000 € plus 1.500 € für jeden weiteren Funknetzbetreiber) abzuschließen.

4. Die hinsichtlich einer evtl. Verschattung der bei der Feuerwehr geplanten PV-Anlage bestmögliche Ausführungsform des Funkmastes durch die Sonneninitiative e.V., Marburg prüfen zu lassen und abzustimmen.

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

### **3. Mitteilungen des Magistrats**

#### **3.1 Verkehrssituation im Otto-Sorg-Weg; Prüfung von verkehrlichen Maßnahmen wie z.B. Haltverboten oder einer Einbahnstraßenregelung**

**Vorlage: 276/2022**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom 21.07.2022 den Magistrat damit beauftragt, die Verkehrssituation im Otto-Sorg-Weg prüfen zu lassen, inwieweit Haltverbote und eine Einbahnstraßenregelung die Verkehrssituation verbessern können. Zudem soll geprüft werden, ob ein Streifen entlang der Straße Zum Kirchborn vom Eigentümer gepachtet werden kann, um dort Stellplätze zu errichten.

Die Straßenverkehrsbehörde hat die Verkehrssituation im Otto-Sorg-Weg, insbesondere unter Berücksichtigung der Parksituation und der gefahrenen Geschwindigkeiten, überprüft.

Die gefahrenen Geschwindigkeiten wurden in einer Langzeitmessung mit dem Gerät „Viacount 2“ im Zeitraum vom 08.08. - 15.08.2022 in Höhe Hausnr. 5a ermittelt. Demnach lag die Überschreitungsquote bei Tempo 30 km/h bei 0,80 % in Fahrtrichtung „Zu den Gärten“ und bei 0,21 % in Fahrtrichtung „Zum Kirchborn“. Der Gesamtverkehr lag bei 374 resp. 484 Fahrzeugen im gesamten Messzeitraum. Diese Werte sind als deutlich unterdurchschnittlich zu werten.

Um die bezogenen Werte in einen Kontext im gesamten Wohngebiet zu setzen, wurden auch Langzeitmessungen im „Obernhainer Weg“ in Höhe Abzweig Richtung Friedhof durchgeführt. Der Gesamtverkehr lag bei 415/480 KZF/Woche und die Überschreitungsquote lag bei 8,96/3,37 %. Zur Veranschaulichung: In der Usinger Straße liegt der Gesamtverkehr bei 6662 resp. 7544 Fahrzeugen pro Woche. Überschreitungsquoten um 10 % und darunter sind ortstypisch und stellen keine, über das normale Maß hinausgehende Gefahrenstellen dar.

Die Parksituation im Otto-Sorg-Weg stellt sich wie folgt dar: Die Verkehrsfläche des Otto-Sorg-Weges ist homogen gepflastert. Eine Trennung des Gehweges zur Fahrbahn erfolgt ausschließlich über eine farbliche Unterscheidung.

Die Straßenverkehrsbehörde hat beim Hessischen Städte- und Gemeindebund (HSGB) angefragt, wie solche baulichen Situationen verkehrsrechtlich zu bewerten sind. Demnach handelt es sich verkehrsrechtlich nicht um eine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg und das Parken auf den roten „Gehwegflächen“ ist zulässig. Das Parken hat jeweils in Fahrtrichtung am rechten Fahrbahnrand zu erfolgen. Satzungsrechtliche Pflichten wie die Straßenreinigungspflicht bleiben unberührt, da hier die satzungsgemäße Abgrenzung und Formulierung der Verkehrsflächen maßgeblich ist.

Bei örtlichen Überprüfungen konnte keine verkehrsbehindernde Parksituation festgestellt werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksein- und -ausfahrten bilden sich einige Einscherbereiche und ein Passieren der Straße ist jederzeit, auch für große Fahrzeuge wie z.B. LKWs, möglich. Gemäß § 45 Straßenverkehrs-Ordnung dürfen Verkehrszeichen generell nur dort angeordnet werden, wo sie zwingend geboten sind. Die Anordnung eines Haltverbotes würde den vorhandenen Parkraum im Otto-Sorg-Weg drastisch reduzieren und parkende Fahrzeuge in die benachbarten Straßen teils mit geringeren Querschnitten verlagern. Eine Einbahnstraßen-Anordnung würde ebenso zu einer unverhältnismäßigen Verlagerung der Fahrtwege entlang des Obernhainer Weges in der Straße „Zu den Gärten“ führen.

Ergebnis:

Die Straßenverkehrsbehörde empfiehlt, die unauffällige Verkehrs- und Parksituation im Otto-Sorg-Weg unverändert zu belassen. Die Anordnung von Haltverboten und Einbahnstraßen-Regelungen wird mangels objektiver und gesetzlicher Voraussetzungen abgelehnt.

Zum zweiten Prüfauftrag kann aufgrund von Grundstücksverhandlungen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Rückmeldung gegeben werden. Es wird eine separate Mitteilung an die Stadtverordnetenversammlung erfolgen.

### **3.2 Widerspruch Feldbergstraße 1**

**Vorlage: 285/2022**

Zur Information an den Magistrat und an die Bauausschussmitglieder:

Die Nachbarschaft in der Feldbergstraße hat im Mai 2021 Widerspruch gegen das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Feldbergstraße 1 bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht.

Am 02.09.2022 wurde der Widerspruchsbescheid von der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises ausgestellt. Der Widerspruch wurde zurückgewiesen.

## **4. Anfragen und Anregungen**

### **4.1 Anfragen und Anregungen**

Kevin Kulp äußert Bedenken zu der Stellplatzsituation entlang der Hochwiese. Hier drohe der PKW-Parkstreifen in einen reinen Busparkplatz zu kippen. Das Ordnungsamt solle das dauerhafte Parken der Busse verbieten, da sie eine Gefährdung der Verkehrssicherheit darstellen würden.

*Die Anregung wird an den Leistungsbereich Sicherheit und Ordnung weitergeleitet.*

### **4.2 Anfragen und Anregungen**

Christian von der Schmitt erfragt, ob weitere Maßnahmen bezüglich der Hochwassersituation in Westerfeld geplant seien.

*Thomas Pauli weist daraufhin, dass die Erstellung einer Starkregenfließkarte bereits in Auftrag gegeben worden sei. Die Bearbeitungszeit läge bei einem Jahr. Für weitere Lösungsansätze werde die Kartierung benötigt.*

### **4.3 Anfragen und Anregungen**

Birger Strutz führt aus, dass ein vorausschauendes Handeln essenziell sei. Der Bauhof solle damit beauftragt werden, vor Unwetterereignissen die Auffanggitter frei zu räumen.

Andreas Moses erklärt sich dankbar für die Beauftragung der Starkregenfließkarte. Es sei dennoch wichtig im Voraus zu handeln und die Auffanggitter die Tage zuvor zu reinigen.

Guntram Löffler nimmt Bezug auf Herrn Moses Aussage und erläutert, dass eine frühzeitige Reinigung der Gitter zwecklos sei, da bei Starkregen vermehrt Laub von den Bäumen fällt. Es müsse eine Möglichkeit geschaffen werden, das überschüssige Wasser aufzufangen.

Reinhard Gemander stimmt Herrn Moses zu. Man solle den Kontakt mit der Partnergemeinde in Thalgau aufnehmen, um gemeinsam an Lösungen zu arbeiten.

Jürgen Stempel betont, dass die Partnerschaft mit der Stadt Thalgau ohnehin wiederbelebt werden soll und eine Zusammenarbeit in Bezug auf die Hochwasserproblematik sich anbieten würde.

Bernd Töpferwien schlägt vor, weitere Regenrückhaltebecken zu errichten.

Roland Höser merkt an, dass diese Problematik bereits Jahrzehnte zuvor bestand. Eine dauerhafte Lösung des Problems werde sich nicht finden lassen.

*Die Anregungen werden an den Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft weitergegeben.*



gez. Guntram Löffler  
Ausschussvorsitzender

gez. Katharina Voss  
Schriftführerin