

Protokoll

Nr. XIII/22/2023

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 26.04.2023

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 22:25 Uhr

I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Gemander, Reinhard

Höser, Roland

Jäger, Thomas

Kraft, Uwe

vertritt Herr Dr. Dieter Selzer

Dr. Kulp, Kevin

vertritt Frau Nicole Komma

Scheer, Cornelia

vertritt Frau Anke Eisenkolb

Siats, Günter

von der Schmitt, Christian

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Fleischer, Hans-Peter

Moses, Andreas

Schirner, Regina

Strutz, Birger

Töpperwien, Bernd

Ziegele, Stefan

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas

Scheer, Volker

Schubert, Gabriele

Strepel, Jürgen

V. Von den Beiräten

Eckhard, Raphael

VI. Von der Verwaltung

Corell, Sarah

VII. Als Gäste

Mulfinger, Jonas (AG Siedlungsentwicklung)

Wolfart, Birgit (AG Siedlungsentwicklung)

Breithaler, Fritz (Hochtaunusstift)

VIII. Schriftführerin

Voß, Katharina

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Cornelia Scheer beantragt den Tagesordnungspunkt 3.1 in Punkte mit Aussprache zu setzen. Dagegen wird kein Einspruch erhoben. Dieser wird an Tagesordnungspunkt 2.7 gesetzt. Gegen die restliche Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/21/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 08.02.2023

Beschluss

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/21/2023 über die Sitzung des Bauausschusses am 08.02.2023 zu genehmigen.

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

2. Beratungspunkte

**2.1 2023 - 03 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grundstück Hochtaunusstift
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB**

Vorlage: 68/2023

Der Ausschussvorsitzende merkt an, dass den anwesenden Gästen kein Rederecht zugesprochen sei, jedoch bei fortgeschrittener Planung die Möglichkeit zur Beteiligung mittels einer Bürgerveranstaltung gegeben werde.

Fritz Breithenthaler, Architekt der Liegenschaft, stellt das Konzept für das Hochtaunusstiftgelände vor. Neben Pflegeplätzen sind auch betreutes Wohnen, reguläres Wohnen sowie Geschäfte und die Integration der bestehenden Kita angedacht. Zur Bedarfsermittlung für die Pflegeeinheiten sei ein externes Büro in Frankfurt beauftragt worden. Hier sei man zu einem Ergebnis von 80-100 Pflegeplätzen gekommen. Die Nutzungen seien flexibel gedacht, sodass reguläre Wohnungen in betreutes Wohnen umfunktioniert werden könnten.

Thomas Pauli berichtet, dass der Magistrat den Beschluss wie folgt ergänzt habe:

„... den Beschluss vom März 2021 aufzuheben.

Aufgenommen werden zusätzlich zum allgemeinen Wohngebiet: mit Altenwohn- und Pflegeheim, betreutem Wohnen, Kindertagesstätte und Wohneinheiten.“

Bernd Töpferwien erinnert an den gemeinsamen Antrag aller Fraktionen aus 2021, eine Änderung der Sondernutzung sei nicht verhandelbar. Es solle nicht unterstützt werden, dass ein Investor sich hier verwirklichen könne.

Andreas Moses stimmt Herrn Töpferwien zu. Eine Umwandlung des Sondergebietes in ein allgemeines Wohngebiet sei inakzeptabel. Ebenso seien die 100 angedachten Pflegeplätze zu gering. Mit Blick auf die alternde Bevölkerung wird für eine Erhöhung dieser plädiert.

Darüber hinaus sei das Gebäude zur Raiffeisenstraße ein Stockwerk zu hoch.

Zu den gewerblichen Nutzungen führt Herr Moses aus, dass die Unterbringung einer Physiotherapie hier sinnvoll wäre. Für die zusätzlichen Geschäfte werde jedoch ein zu hoher Flächenbedarf vorgesehen.

Da der Standort vornehmlich einer sozialen Nutzung dienen soll, widerspreche die Errichtung reiner Wohngebäude. Stattdessen wäre ein Schwesternwohnheim geeigneter, um so einen attraktiveren Arbeitsplatz für Pflegepersonal zu schaffen. Er verweist auf Adam Hall, wo Wohnraum für Mitarbeitende geschaffen werde.

Dr. Kevin Kulp führt aus, für die SPD-Fraktion sei es essenziell, dass Bürger der Stadt Neu-Anspach dort untergebracht werden können und nicht wohlhabendere Frankfurter. Den Vorrednern wird zugestimmt, die Liegenschaft werde zum Spekulationsobjekt.

Ein weiteres Problem werde darin gesehen, dass die Stadt keine Eingriffsmöglichkeiten habe, da sich das Grundstück in Privateigentum befindet. Daher werde beantragt, erneut mit dem Eigentümer zu verhandeln, ob eine Teilfläche in städtisches Eigentum übergeben und dort eine Pflegeeinrichtung geschaffen werden könne.

Der Betreiber sei dann seitens der Stadt auszusuchen. Die restliche Fläche des Grundstücks sei zur Finanzierbarkeit mit regulärem Wohnen dem Eigentümer zu überlassen. Ein Kompromiss müsse eingegangen werden.

Hans-Peter Fleischer stimmt Herrn Dr. Kulp zu. Allerdings sei im Voraus zu klären, wie viel Wohnraum geschaffen werde und wofür. Der Vorlage könne nicht zugestimmt werden bevor dies geklärt sei.

Thomas Pauli kommentiert die Aussage von Herrn Fleischer. Im Vorfeld habe es bereits drei Besprechungsrunden gegeben, wo dies diskutiert worden sei. Jetzt sei der richtige Zeitpunkt, um weiter ins Detail zu gehen. Ein Gespräch hinter verschlossenen Türen sei nicht zielführend.

Hans-Peter Fleischer betont, es könne erst dann eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, wenn man wisse wo Kompromisse eingegangen werden können.

Cornelia Scheer verliest den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.2021.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Magistrat zu beauftragen, ihre Haltung und die Vorgaben des aktuellen Bebauungsplans der Eigentümerin und – sofern bekannt – potentiellen Investoren mitzuteilen. Demnach habe jeder gewusst worum es gehe.

Es wird hinterfragt, wie man zu der Annahme von 100 Pflegeplätzen komme, insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerung ab 60 Jahren. Die erteilte Aufgabe sei mit dem Schreiben des Hochtaunuskreises nicht ausreichend bearbeitet worden.

Zudem sei es nicht die Aufgabe der Politik aus Investorensicht zu handeln, sondern für die Bürger der Stadt einzutreten.

Thomas Pauli führt aus, der ermittelte Bedarf liege bei 165 Plätzen. Die Tendenz sei steigend.

Jonas Mulfinger, Sprecher der AG Siedlungsentwicklung, erklärt, es sei zu erwarten gewesen, dass reiner Wohnraum vorgeschlagen werde. Oberste Priorität sei jedoch den Bedarf an Pflegeplätzen zu decken, ehe man über die Schaffung von Wohnraum spreche. Darüber hinaus seien nähere Informationen zur Nutzung gewünscht. Bezahlbarer Wohnraum solle ebenfalls berücksichtigt werden, stehe jedoch an zweiter Stelle. Herr Mulfinger schließt sich der Meinung Herrn Fleischers an, der Beschluss könne so nicht gefasst werden.

Bernd Töpferwien hinterfragt die Kosten für den Erwerb des Grundstücks durch den Eigentümer. In der momentanen Situation sei ein großer Gewinn für diesen zu erwarten.

Andreas Moses widerspricht Herrn Mulfinger, bezahlbarer Wohnraum könne nicht vorgeschrieben werden.

Birger Strutz dankt zunächst Herrn Breithenthaler für die Präsentation des Projekts. Jedoch wird die geplante Änderung des Bebauungsplanes als übereilt gesehen. Es fehle deutlich an Pflege. Reines Wohnen sowie betreutes Wohnen seien vorstellbar. Allerdings sei eine Verringerung der Geschosse keine optimale Lösung, um weitere Pflegeplätze schaffen zu können.

Raphael Eckhard, Seniorenbeirat, betont, dass die heutige Diskussion positiv bewertet werde, da sich nach langem Stillstand nun endlich etwas bewegen würde. Auch an den anwesenden Gästen sei zu erkennen, dass diesbezüglich großes Interesse in der Bevölkerung bestehe. Er appelliere an die Verordneten lösungsorientierte Ansätze zu entwickeln, da die Stadt das Vorhaben nicht allein realisieren könne.

Uwe Kraft führt aus, dass in der Änderung des Bebauungsplanes in ein Allgemeines Wohngebiet keine Chance gesehen werde. Ursprünglich seien für das Gebäude 200 Pflegeplätze genehmigt bis stetig Brandschutzprobleme auftraten. Nun sei die Frage, ob eine Schaffung von den anfänglichen 200 Plätzen heute denkbar sei.

Stefan Ziegele bewertet den Entwurf positiv. Eine Kombination der drei Einheiten sei ein integrativer Ansatz, um die unterschiedlichen Lebensphasen an einem Ort darzustellen. Die Älteren seien so nicht abgeschnitten vom Leben. Die Wohnkonzepte seien modern und würden die Isolation aus heutigen Heimen auflösen. Das Gewerbe im Erdgeschoss sei für die Selbstversorgung und nicht schädigend, auch im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Bebauung des Karat 5.

Dr. Kevin Kulp stellt fest, dass parteiübergreifende Einigkeit über die Ablehnung des Beschlusses besteht. Dennoch müsse eine produktive Lösung gefunden werden, um weder Schandfleck noch Luftschloss entstehen zu lassen. Es sei wünschenswert, dass Pflege und betreutes Wohnen realisiert werden, nur bestehe weiterhin die Frage, wer dies allein ausführen könne. In weiteren Verhandlungen solle darüber gesprochen werden, einen Teil des Grundstücks in öffentliche Hand zu geben.

Cornelia Scheer beantragt erneut eine Pflegebedarfsplanung durch den Magistrat erstellen zu lassen.

Günter Siats merkt an, dass 200 Plätze für den DRK womöglich ein Problem darstellen könnten, da mehr wie 100 Pflegeplätze nicht zu bewältigen wären.

Raphael Eckhard wünscht sich von der Politik eine grundsätzliche Diskussion darüber, wie in Zukunft in der Stadt gelebt werden solle, da für das Thema Pflege bislang nichts geschehen sei.

Hans-Peter Fleischer betont, dass der Bebauungsplan nicht aufgehoben werden solle, da dieser der einzige Hebel gegenüber dem Investor sei. In separater Runde solle darüber abgestimmt werden welche Nutzungen anstelle eines reinen Altenpflegewohnheims an dieser Stelle gewünscht seien.

Thomas Pauli stellt die Frage an Herrn Fleischer, welche Nutzungen konkret angedacht seien.

Hans-Peter Fleischer antwortet, dass dies in einer gesonderten Runde mit dem Investor besprochen werden müsse.

Reinhard Gemander merkt an, dass eine Bedarfsplanung und konkrete Parameter für betreutes Wohnen fehlen würden. Der Beschluss würde dies nicht berücksichtigen. Reines Wohnen sei nicht optimal, jedoch im Zusammenhang mit den anderen Nutzungen wie der Kita denkbar.

Fritz Breithenthaler führt aus, dass das Stimmungsbild eindeutig und vor dem Hintergrund der Vergangenheit verständlich sei. Im Bereich der Pflege gebe es verschiedene Stufen, bei denen auch das betreute Wohnen eine Rolle spiele. In der Kombination sei dies attraktiver als ein reines Pflegewohnheim, da flexibel auf den Bedarf reagiert werden könne. Ein großer Vorteil sei, dass die gesamten Wohnungen barrierefrei geplant würden, wodurch die Möglichkeit bestünde stufenweise mehr oder weniger Pflege anbieten zu können.

Aufgrund der gestiegenen Baukosten, sei Wohnungsbau schwer zu realisieren. Dennoch gehe es bei diesem Projekt nicht darum nur Bürger aus Großstädten unterzubringen. Eine Durchmischung sei vorteilhaft. Ebenso gehe es in erster Linie um Schadensbegrenzung und nicht um Profit, sowie darum, die Pflege schnellstmöglich auf den Weg zu bringen. Eine Quersubventionierung sei unvermeidbar, um das Projekt wirtschaftlich darstellen zu können.

Ein wichtiges Werkzeug zur Steuerung der Nutzungen sei der städtebauliche Vertrag. Hier könne man konkrete Festlegungen niederschreiben.

Andreas Moses stellt den Antrag, Gespräche über die Punkte des Protokolls mit dem Investor zu führen.

Dr. Kevin Kulp erläutert den vorangegangenen Antrag, das Grundstück solle nicht angekauft werden. In erster Linie solle darüber verhandelt werden, dass die Pflege in öffentliche Hand komme.

Andreas Moses halte den Antrag für verfehlt. Man solle nicht einzeln über die Anträge abstimmen, sondern alles Besprochene prüfen lassen.

Reinhard Gemander führt aus, ein städtebaulicher Vertrag solle geschlossen werden, damit sich die Eigentumsverhältnisse nicht verändern.

Thomas Pauli antwortet, dass eine Lösung im städtebaulichen Vertrag festzuhalten sei.

Der Ausschussvorsitzende stellt fest, der Beschluss der Vorlage werde von allen Parteien abgelehnt und lässt über folgenden neuen Beschluss abstimmen.

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Magistrat zu beauftragen alle angesprochenen Punkte des Protokolls mit dem Investor zu überprüfen, zudem ist eine Pflegebedarfsplanung zu erstellen.

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

**2.2 2023-04 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und
Gewerbegebiet In der Us, 1. Änderung
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB**

Vorlage: 111/2023

Dr. Kevin Kulp befürwortet die Vorlage und stellt den Antrag zur Aufstellung eines Mobilitätskonzeptes. Es sei zu überprüfen, wie die Anbindung der Senioren an das Stadtzentrum sichergestellt werden könne.

Thomas Pauli erläutert, dass ein Artikel zur Erreichbarkeit vom Seniorenbeirat in der Zeitung veröffentlicht wurde. Dies sei weiter zu vertiefen.

Raphael Eckhard ist erfreut über die Schaffung einer weiteren Kapazität für Senioren. Der Standort sei gut, jedoch sei die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes notwendig.

Hans-Peter Fleischer befürwortet die Idee ebenfalls. Er gibt gleichwohl zu bedenken, dass über den Grundstückspreis in der Stadtverordnetenversammlung bereits mehrfach gesprochen worden sei. Das Grundstück solle nicht für einen zu geringen Preis für Wohnnutzungen veräußert werden.

Darüber hinaus sei festzuhalten, dass die Taunus Sparkasse Eigentümer der Liegenschaft bleibe, um zu verhindern, dass diese an einen Investor übergehe.

Er fragt, wann Baubeginn sei.

Thomas Pauli äußert sich zu Herrn Fleischer. Bei diesem Projekt sei die Chance gegeben mit einem verlässlichen Partner zusammenzuarbeiten. Der Preis sei mittels Beschluss des Magistrats festgelegt worden und demnach nicht veränderbar.

Die Taunus Sparkasse werde Eigentümer des Grundstücks bleiben und mit einem Betreiber für die Altenwohnanlage zusammenarbeiten.

Der Baubeginn sei schwer festzulegen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes würde sich auf ca. 1 Jahr belaufen.

Birger Strutz stimmt dem Beschluss zu. Hier könne man mit einem bekannten Investor und zuverlässigen Partner der Stadt zusammenarbeiten. Dem Antrag der SPD werde ebenfalls zugestimmt, mit der Ergänzung zur Prüfung der EDEKA-Zuwegung.

Thomas Pauli fügt dem hinzu, dass bereits eine Rampenlösung vorgeschlagen wurde, diese aufgrund von Barriereproblemen schlussendlich jedoch verworfen worden sei. In einem Gespräch mit EDEKA könne erneut darüber diskutiert werden. Eine große Investitionsbereitschaft werde allerdings nicht gesehen.

Dr. Kevin Kulp stellt die Frage an Frau Corell, ob es möglich sei einen Teilbereich des Grundstücks für ein Pflegeheim festzuschreiben. Er stimme zudem Herrn Fleischer zu, die Nutzung müsse im Bebauungsplan gewährleistet werden.

Sarah Corell erläutert, mit der Änderung des bestehenden Gewerbegebietes in ein Urbanes Gebiet seien alle Nutzungen für ein MU-Gebiet gemäß BauNVO zulässig. Es bestehe die Möglichkeit einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und in einem Durchführungsvertrag die Nutzungen festzusetzen.

Regina Schirner befürwortet die Planung sowie die Kombination aus Investor und Betreiber. Zu klären sei, wie sichergestellt werden könne, dass betreutes Wohnen nicht in Eigentumswohnungen umschlage.

Jonas Mulfinger begrüßt grundsätzlich die umfangreichen Nutzungen und fragt, wie auf Dauer sichergestellt werden könne, dass hier eine Pflegeeinrichtung entsteht.

Thomas Pauli betont, das betreute Wohnen bleibe beim DRK.

Bernd Töpperwien stimmt der Vorlage zu.

Christian von der Schmitt steht der Planung positiv gegenüber, merkt jedoch an, dass eine ambulante Pflege in der Stadt bereits eingerichtet wurde. Es sei darauf zu achten dem Betreiber nicht die Kundschaft streitig zu machen.

Thomas Pauli fügt dem hinzu, eine Tagespflege sei nicht gleichzusetzen mit einem Pflegeheim, es sei eher eine Kita für Senioren. Die Angehörigen der zu Pflegenden werden durch dieses Angebot tageweise entlastet. Auch werde mit dem Betreiber der bestehenden Einrichtung nicht konkurriert.

Dr. Kevin Kulp ergänzt den Beschlussvorschlag mit dem Antrag zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes und der Aufnahme der Pflegenutzung im städtebaulichen Vertrag.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us, 1. Änderung“, Stadtteil Westerfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen.

Planziel ist die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Urbanes Gebiet, um eine Altenwohnanlage zu ermöglichen.

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. mit der Taunus Sparkasse Neu-Anspach vor Einleitung des Verfahrens einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren regelt.

Zudem wird beschlossen, ein Mobilitätskonzept erstellen zu lassen sowie die Pflegenutzung im städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

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

**2.3 2022 - 09 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Parkplatzfläche und Wohnbebauung
der Firma Adam Hall GmbH
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m § 12 BauGB
Vorlage: 99/2023**

Bernd Töpferwien bemängelt die Unübersichtlichkeit der Anlage.

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB auf dem Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 aufzustellen.

Planziel ist die Schaffung von Baurecht für die Adam Hall GmbH, um Parkplatzfläche und weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. mit der Firma Adam Hall GmbH vor Einleitung des Verfahrens einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, die die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren und die Kosten für die Ver- und Entsorgung regelt.

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

**2.4 2020 - 17 Bebauungsplan Am Bächweg 3. Änderung
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m § 13 BauGB
Vorlage: 82/2023**

Hans-Peter Fleischer hinterfragt den erneuten Aufstellungsbeschluss. Das Gebiet sei bereits in der Vergangenheit beschlossen worden und umfasste wesentlich mehr Stadtgebiet.

Sarah Corell erläutert, dass sich die Lage der Interessenten geändert habe und dementsprechend der Umfang der Bebauungsplanänderung angepasst wurde.

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

2.7 Zum Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Prüfung auf Errichtung von 30 Wohnungen auf dem Grundstück Eppsteiner Weg (derzeitiger Spielplatz)

Vorlage: 52/2023

Cornelia Scheer zeigt sich erstaunt über die Mitteilung. Es sei damals beschlossen worden so viel Wohnraum wie möglich zu schaffen. Die Vorgabe von 30 Wohnungen sei falsch an die Bauträger herangetragen worden. Es werde darum gebeten, den Auftrag erneut ausschreiben zu lassen.

Thomas Pauli antwortet, dass sich Herr Valentin von der Gemeinnützigen Wohnungsbau bereits im Bauausschuss dazu geäußert habe. Nach seiner Aussage sei das Projekt nicht realisierbar, unabhängig von der Wohnungsanzahl, es sei denn man würde 8-geschossig bauen. Es werde an die Debatte zur Geschossigkeit erinnert.

Die Prüfung zur Ausnutzung des Grundstücks sei bereits unter Ausschöpfung der bestehenden Festsetzungen erfolgt. So sei die Anzahl der genannten Wohneinheiten entstanden.

Hans-Peter Fleischer schließt sich Frau Scheer an, die Bauträger seien nicht ausreichend informiert gewesen. Um den von der Stadtverordnetenversammlung gewollten bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen, sei der Grundstückspreis und die Stellplatzsatzung der Stadt anzupassen. Zudem gebe es ausreichend Stellschrauben, um das Projekt zu realisieren, wenn dies tatsächlich gewollt sei.

Dr. Kevin Kulp widerspricht. Er erläutert, der Grundstückspreis sei per Beschluss festgelegt worden und daher bindend.

Thomas Pauli führt aus, die Kritik an den Stellplätzen sei nicht berechtigt. Herr Fleischer habe bei dem Beschluss zur Stellplatzsatzung mit abgestimmt. Am Beispiel Festplatz sei die Absurdität der Stellplätze erkennbar, da auf dem hinteren Grundstück, welches die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH zusätzlich für den Nachweis der Stellplätze ankaufen musste, nicht geparkt werde.

Hans-Peter Fleischer führt aus, dass die Stellplatzsatzung hinsichtlich sozialem Wohnungsbau geändert werden müsse.

Roland Höser ergänzt, dass er das Problem in der Zufahrt zu dem Grundstück sehe.

Mitteilung:

Zur Prüfung des o.g. Antrags wurden mehrere Investoren seitens der Verwaltung um Vorlage eines Angebotes gebeten.

Sowohl die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH als auch die BPD Immobilienentwicklungs GmbH konnten unter den gegebenen Rahmenbedingungen kein Angebot mit einer Kaltmiete unter 10 €/ m² anbieten. Die Ablehnungsschreiben sind dem Anhang beigefügt.

Ein weiterer privater Investor wurde ebenfalls zur Realisierbarkeit von bezahlbarem Wohnraum auf dem Grundstück gefragt, dieser lehnte jedoch mündlich ab.

3. Mitteilungen des Magistrats

3.1 Erleichterung und Klarstellung der brandschutzrechtlichen Vorgaben für Solaranlagen auf Dächern

Vorlage: 105/2023

Mitteilung:

Durch Änderungen des Hessischen Energiegesetzes und der Hessischen Bauordnung (GVBl. 2022 S. 571) wurden u.a. auch die bauordnungsrechtlichen Regelungen im Bereich der brandschutzrechtlichen Anforderungen für Solaranlagen (§ 35 Abs. 5 HBO) angepasst.

Nach den brandschutzrechtlichen Vorgaben sind Solaranlagen so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Brandabschnitte und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Hierbei werden folgende Regelungen unterschieden:

- Zu Brandwänden und zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, dürfen ohne Abstand errichtet werden Solaranlagen und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn diese Wände sie um mindestens 0,30 m überragen,
- Zu Brandwänden und zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, dürfen ohne Abstand errichtet werden Solaranlagen aus nichtbrennbaren Baustoffen (Glas-Glas-Module),
- Zu Brandwänden und zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen Solaranlagen, die mit maximal 0,30 m Höhe über der Dachhaut installiert oder im Dach integriert sind und nicht unter die vorgenannten Regelungen fallen, einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
- Zu Brandwänden und zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten Solaranlagen und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht unter die vorgenannten Regelungen fallen

Durch die Neuregelung der brandschutzrechtlich erforderlichen Abstände kann für Solaranlagen, je nach der konkreten technischen Ausgestaltung und Aufstellung der Anlage sowie der baulichen Ausgestaltung der nachbarlichen Brandwand, gänzlich auf einen Abstand zur Brandwand verzichtet bzw. der Abstand zur Brandwand auf bis zu 0,5 Meter reduziert werden. Die zuvor erforderliche Beantragung einer Abweichungsentscheidung für die Abstandsreduzierung ist damit für einen Großteil der Solaranlagen nicht mehr erforderlich.

3.2 Errichtung von Luftwärmepumpen in den Abstandsflächen wesentlich erleichtert Aktueller Leitfaden Luftwärmepumpen erlassen

Vorlage: 106/2023

Mitteilung:

Ganz im Zeichen der Energiewende werden in Hessen bereits eine große Anzahl von Wärmepumpen betrieben, um Gebäude unter Nutzung der Umgebungswärme nachhaltig und ressourcenschonend zu beheizen. Mit den zunehmend spürbaren Auswirkungen der klimatischen Veränderungen und der Versorgungsunsicherheit bei den fossilen Brennstoffen steigt die Beliebtheit der Anlagen und damit auch der Wunsch nach rechtlicher Klarheit bei der Planung.

Dem hat der Landesgesetzgeber mit der Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 22. November 2022 (GVBl. 2022, S. 571) Rechnung getragen und die Errichtung von Luftwärmepumpen in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen vor allem in stark verdichteten Gebieten wesentlich erleichtert.

Wärmepumpen mit einer Höhe von bis zu zwei Metern dürfen in den Abstandsflächen von Gebäuden und zur Nachbargrenze stehen und lösen selbst keine Abstandsflächen aus. Mit erfasst sind Fundamente und Einhausungen. Für Wärmepumpen in den Abstandsflächen zur Nachbargrenze gilt dies nur, soweit sie mit maximal drei Metern Länge entlang der Nachbargrenze stehen.

Die Errichtung und der Betrieb einer Luftwärmepumpe beurteilt sich jedoch nicht ausschließlich nach dem Bauordnungsrecht. Bei der Wahl des richtigen Aufstellortes und gegebenenfalls erforderlicher technischer oder baulicher Maßnahmen sind insbesondere hinsichtlich der Betriebsgeräusche zusätzliche Vorgaben aus dem Immissionsschutzrecht und Bauplanungsrecht zu beachten.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) und das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz haben einen gemeinsamen Leitfaden zur Errichtung und zum Betrieb von Luftwärmepumpen herausgegeben.

Den Leitfaden (Stand: 01.03.2023) findet man auf der Homepage des HMWEVW in der Rubrik Wohnen + Bauen bei „Bauvorschriften – Die Hessische Bauordnung“ im Downloadbereich.

3.3 Wattbewerb – Die bundesweite Photovoltaik-Challenge und PV-Zubau in Neu-Anspach **Vorlage: 107/2023**

Mitteilung:

Der Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt hat zur Teilnahme der Stadt Neu-Anspach am Wettbewerb (Bundesweite Photovoltaik-Challenge) und über den aktuellen PV-Zubau einen Vermerk (siehe Anlage) erstellt.

4. Anfragen und Anregungen

4.1 Anfragen und Anregungen

Uwe Kraft merkt an, dass in letzter Zeit vermehrt Probleme bei der Druckentwässerung auftreten würden.

Bernd Töpperwien stimmt Herrn Kraft zu. Die Problematik sei auch an ihn seitens der Bürger herangetragen worden.

Antwort Leistungsbereich Technische Dienste:

Die Problematik ist bekannt und betrifft jedoch nur die bergaufpumpenden Anlieger. Es wird an der Erörterung des Fehlers bzw. des Grundes gearbeitet, ggf. muss hier ein Fachingenieur beauftragt werden. Der Wasserbeschaffungsverband Usingen ist ebenfalls involviert.

Guntram Löffler
Ausschussvorsitzender

Katharina Voß
Schriftführerin