

# Protokoll

Nr. XIII/16/2022

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Donnerstag, dem 15.09.2022

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 20:45 Uhr

## **I. Vorsitzende (stellvertretend)**

Eisenkolb, Anke

## **II. Die weiteren Ausschussmitglieder**

Strutz, Birger  
Gemander, Reinhard  
Jäger, Thomas  
Komma, Nicole  
Linden, Cornelius  
Siats, Günter  
Töpperwien, Bernd  
von der Schmitt, Christian

vertritt Löffler, Guntram  
vertritt Höser, Roland

## **III. Von der Stadtverordnetenversammlung**

Bellino, Holger  
Kraft, Uwe  
Kulp, Kevin  
Moses, Andreas  
Scheer, Cornelia  
Schirner, Regina  
Ziegele, Stefan  
Zunke, Sandra

## **IV. Vom Magistrat**

Pauli, Thomas  
Dr. Göbel, Jürgen  
Planz, Sascha

## **V. Von den Beiräten**

## **VI. Von der Verwaltung**

## **VII. Als Gäste**

Homm, Josef           AG Siedlungsentwicklung  
Mulfinger, Jonas     AG Siedlungsentwicklung

## **VIII. Schriftführerin**

Corell, Sarah

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie 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/15/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 07.07.2022**

Christian von der Schmitt merkt für den heute nicht anwesenden Hans-Peter Fleischer an, dass unter TOP 2.1 die Aussage fehlt, dass Herr Fleischer ebenfalls bemängelt habe, dass die Stadtverordneten kein Stimmrecht haben.

**Beschluss**

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/15/2022 über die Sitzung des Bauausschusses am 07.07.2022 zu genehmigen.

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

**2. Beratungspunkte**

**2.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße / Breitestraße / Taunusstraße" Teilbereich Süd**

**Vorlage: 151/2022**

Vor Ort schauen sich die Bauausschussmitglieder die Situation an. Danach wird die Beratung im Bürgerhaus fortgesetzt.

Uwe Kraft fasst die aktuelle Situation zusammen und schlägt vor, dass die Antragssteller erneut eine Befreiung beantragen, welche der Magistrat befürworten solle. Eine Bebauungsplanänderung koste zu viel Geld.

Sarah Corell weist darauf hin, dass bereits ein Befreiungsantrag abgelehnt wurde und ein jetzt positiver Beschluss des Magistrats, nach Rücksprache mit dem HSGB, rechtswidrig sei.

Andreas Moses stimmt Herrn Kraft zu, es sei nicht möglich die Festsetzung des Bebauungsplanes durchzusetzen, es müsse eine pragmatische Lösung gefunden werden. Ein Bebauungsplan koste Geld, weshalb er sich ebenfalls für eine Befreiung ausspreche. Die Verwaltung solle Kontakt mit der Bauaufsichtsbehörde aufnehmen, er wisse aus anderen Fällen, dass bei kleinen Änderungen in der Planung, der Magistrat anders entschieden habe und somit doch noch Genehmigungen ausgestellt werden konnten.

Sarah Corell erläutert, dass es sich in diesem Fall um eine isolierte Befreiung handle und somit die Bauaufsichtsbehörde nicht involviert sei und der Befreiungsbescheid von der Stadt Neu-Anspach ausgestellt werde. Bei einer veränderten Planung sei ein neuer Antrag mit ggf. positiven Beschluss möglich. Allerdings möchte der Antragssteller keine Veränderungen vornehmen.

Kevin Kulp stimmt Frau Corell zu. Bei Befreiungsentscheidungen gebe es keine Gleichbehandlung im Unrecht. Er empfiehlt den Antragsstellern nicht weiter zu verfahren, da eine Beseitigungsverfügung seitens der Bauaufsichtsbehörde sehr unwahrscheinlich sei, da in diesem Falle die Gleichbehandlung wiederum zählen müsse. Er möchte kein Geld der Steuerzahler in die Hand nehmen, um einen Bebauungsplan zu ändern, wodurch Einzelinteressen durchgesetzt werden.

Holger Bellinio führt aus, dass er bedauere, dass der Magistrat die Entscheidung getroffen habe der Befreiung nicht zuzustimmen. Der Grundweg sei eine Flaniermeile und eine sichtundurchlässige Einfriedung sei verständlich, damit man in Ruhe im Garten sitzen möchte. Er verstehe die Aussage nicht, dass eine neue Entscheidung des Magistrats nicht möglich sei. Der Magistrat könne doch schlauer werden. Viele andere Grundstücksbesitzer haben dasselbe Problem.

Bernd Töpferwien schlägt vor, dass die Stadt selbst einen Befreiungsantrag stellen könne, da die Hecke ebenfalls zu hoch sei.

Sandra Zunke legt der Verwaltung nahe, nochmal ein Gespräch mit dem Antragssteller zu führen.

Uwe Kraft akzeptiert ebenfalls die Aussage des HSGB's nicht. Der Magistrat könne den alten Beschluss aufheben und dann neu beschließen. Dies könne die Stadtverordnetenversammlung entscheiden und dann sei es eine Bindung, an die der Magistrat sich halten müsse.

Anke Eisenkolb fragt, welche Lösung die Verwaltung präferiere.

Bürgermeister Thomas Pauli führt aus, dass er prüfen lassen möchte, ob eine Rücknahme des Verwaltungsaktes möglich sei.

Andreas Moses erläutert, dass es sich hierbei um einen begünstigten Verwaltungsakt handle und nicht um einen belastenden Verwaltungsakt. Er schlägt vor, die Vorlage an den Magistrat zurückzuweisen, mit der Maßgabe eine Befreiung für den Tatbestand auszusprechen bzw. eine andere Lösung zu finden, ohne eine Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Holger Bellino regt ebenfalls an, den Magistrat zu beauftragen, eine Lösung im Sinne der Anwohner zu suchen.

Andreas Moses beantragt die Vorlage an den Magistrat zurückzuweisen, mit dem Auftrag eine einvernehmliche Lösung im Sinne der Anwohner zu finden, welche möglichst kostenneutral ist.

Die Ausschussvorsitzende lässt über den Antrag von Herrn Moses abstimmen.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen, die Vorlage an den Magistrat zurückzuweisen, mit dem Auftrag eine einvernehmliche Lösung im Sinne der Anwohner zu finden, welche möglichst kostenneutral ist.

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

**2.2            2022            -            08            Entwicklung            Gewerbegebiet            Wenzenholz**  
**1. Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG**  
**2.            Antrag            auf            Änderung            Regionaler            Flächennutzungsplan**  
**3. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**  
**Vorlage: 246/2022**

Andreas Moses beantragt zum Beginn des Tagesordnungspunktes, diesen und den Tagesordnungspunkt 2.3 zusammen zu beraten.

Zur besseren Übersichtlichkeit wird die Protokollierung unter diesem Tagesordnungspunkt vorgenommen.

Regina Schirner berichtet über die Beschlüsse, welche im Umweltausschuss gefasst wurden.

Andreas Moses findet die Beschlüsse im Umweltausschuss vernünftig, auch, dass eine größere Fläche beim Regionalverband beantragt werden soll, als im Moment konkret benötigt werde. Wenn es jedoch Probleme bei einer anzumeldenden Fläche geben könnte, beantragt er, den Magistrat zu ermächtigen sich zunächst nur auf die Erweiterungsfläche, Flurstück 171, von den Firmen Adam Hall und Gudeco zu konzentrieren.

Bürgermeister Thomas Pauli versichert bei Veränderungen oder Problemen im Bauausschuss zu berichten.

Birger Strutz beantragt, dass die Verwaltung Gespräche mit den anderen Flächeneigentümern aufnehmen solle.

Die Ausschussvorsitzende Anke Eisenkolb bringt die Vorlage 246/2022 gemeinsam mit den Ergänzungen aus dem Umweltausschuss und den Anträgen von Andreas Moses und Birger Strutz zur Abstimmung.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen,

1. beim Regierungspräsidium Darmstadt einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HPLG für die Ausweisung eines Gewerbegebietes Wenzelholz 1. BA sowie Wohn- bzw. Mischgebiet zu stellen, um im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens im ersten Schritt ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO ausweisen zu dürfen sowie das Gebiet in weiteren Schritten entwickeln zu können.
2. beim Regionalverband Frankfurt RheinMain einen Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) 2010 für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes Wenzelholz 1. BA sowie den weiteren Flächen, die im Stadtentwicklungskonzept beschlossen wurden, zu stellen.  
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll entsprechend eine „Gewerbliche Baufläche“ sowie „Wohnbaufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen werden.
3. beim Regionalverband Frankfurt RheinMain einen Antrag auf Ausnahme vom Flächenausgleich zu stellen.
4. den Bebauungsplan Gewerbegebiet Wenzelholz 1.BA, Stadtteil Anspach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.  
Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Anspach Flur 7 Flurstück 171.  
Planziel ist die die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO.

Ergänzend wird beschlossen, die beim Regionalverband und beim Regierungspräsidium Darmstadt anzumeldenden Flächen, wie folgt zu ändern: Die Flurstücke 139/1, 139/3 (teilweise) und 139/5 (teilweise) nicht, wie im Stadtentwicklungskonzept vorgesehen, als Gewerbeflächen anzumelden, sondern als Wohn- oder Mischgebietsflächen und als Ausgleich dafür die Flurstücke 135, 136 und 137 zusätzlich als Gewerbefläche anzumelden.

Zudem wird beschlossen, dass schnellstens eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen ist, um die Bevölkerung frühzeitig mitzunehmen. Mit dem weiteren Planungsstand sollen auch weitere Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt werden.

Der Magistrat wird ermächtigt, bei unvorhergesehenen Problemen bei der Entwicklung der betroffenen Flächen, sich zunächst nur auf die Erweiterungsfläche, Flurstück 171, von den Firmen Adam Hall GmbH und Gudeco GmbH zu konzentrieren. Auch sollen Gespräche mit den Eigentümern der benötigten Flächen aufgenommen werden.

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

**2.3            2022            -            08            Entwicklung            Gewerbegebiet            Wenzelholz**  
**Eckdaten für den Bebauungsplan**  
**Vorlage: 247/2022**

Zur besseren Übersichtlichkeit wird die Protokollierung unter dem Tagesordnungspunkt 2.2 vorgenommen.

Ausschussvorsitzende Anke Eisenkolb bringt die Vorlage 247/2022 zur Abstimmung.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen, folgenden Eckdaten / Festsetzungen für die Flächen (zusammen ca. 35.000 m<sup>2</sup>) der Unternehmen Adam Hall GmbH und Gudeco GmbH zuzustimmen:

1. maximale Gebäudehöhe 20 m
2. GRZ 0,5
3. Ausschluss von Verbrennung fossiler Brennstoffe
4. Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sind im Plangebiet zulässig und erwünscht
5. mindestens 50 % der Dachflächen der Gebäude sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten

Die genauen Festsetzungen der restlichen bebaubaren Flächen werden im Bauleitplanverfahren festgelegt.

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

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

#### **3.1 Energiekostenzuschlag für Entsorgungsleistungen auf dem Baubetriebshof und Preiserhöhungen von Jahresleistungsverzeichnissen der Straßenunterhaltung aufgrund aktueller Preissteigerungen**

**Vorlage: 217/2022**

Mit einem Kundeninformationsschreiben vom 17.03.2022 (eingegangen bei uns am 17.05.2022) hat der Entsorger Bördner mitgeteilt, für die logistische Durchführung seiner Dienstleistung einen Energiekostenzuschlag pro Anfahrt aufgrund der massiven Dieselpreisentwicklung zu erheben. Dies betrifft bei der Stadt die Anfahrten für den Container-Wechsel und/oder die Abholung von Abfällen aus Containern beim Baubetriebshof. Die Erhebung erfolgte ab dem 01.04.2022.

Die Höhe des Zuschlags richtet sich nach der Behältergruppe. Des Weiteren behält sich der Entsorger vor, je nach weiterer Dieselpreisentwicklung diese Preise erneut anzupassen. Die Preise für Transport und Verwertung bleiben unverändert. Das vorgenannte Schreiben ist dieser Mitteilung beigelegt.

Für einen Teil der Container fließen diese Entsorgungs- und Energiekosten in die Abfallgebührenkalkulation ein. Der kommunale Abfallentsorgungsauftrag ist derzeit von Zuschlägen o.ä. nicht betroffen.

An den Hessischen Städte- und Gemeindebund (HSGB) wurde die Anfrage gestellt, inwieweit die Abrechnung solcher Kostenzuschläge bei laufenden Verträgen zu akzeptieren ist. Gleichzeitig wurde abgeklärt, ob die derzeitige Vorgehensweise der Verwaltung bei Preiserhöhungen von Jahresleistungsverzeichnissen der Straßenunterhaltung (siehe Mitteilung Nr. XIII/95/2022) rechtlich umsetzbar ist.

Mit Schreiben vom 24.06.2022 hat der HSGB seine Stellungnahme dazu abgegeben. Das Schreiben ist dieser Mitteilung ebenfalls beigelegt.

Die Firma Bördner wurde aufgefordert, für die festgesetzten Pauschalzuschläge prüfbare Nachweise/Kalkulationen vorzulegen. Gleichzeitig wurde dem Entsorger in einem persönlichen Gespräch mitgeteilt, dass bis zu einer abschließenden Prüfung die Energiekostenzuschläge nicht gezahlt werden. Wenn die erhobenen Zuschläge nachvollziehbar sind und rechtmäßig angefordert werden können, werden sie entsprechend nachgezahlt.

Bezüglich der Erhöhung bei den Jahresleistungsverzeichnissen für die Straßenunterhaltung bestehen gemäß HSGB keine Bedenken zu der aktuellen Verfahrensweise der Verwaltung. Der Hinweis zur Gesamtpreiserhöhung von über 20 % kann nicht umgesetzt werden, da die Abrechnungen der Leistungen jeweils als Schlussrechnung zu sehen sind. Eine Hochrechnung der Abrechnungssummen ist ebenfalls nicht möglich, da es z.B. nicht abzusehen ist, ob 5 Hausanschlüsse oder 25 ausgeführt werden müssen.

#### **3.2 Mitteilung Auftragserweiterung der Vergabe von Fachingenieurleistungen**

**Vorlage: 229/2022**

Gemäß Vorlage 205/2022, wurde das Ingenieurbüro P!plus mit den Fachingenieurleistungen zwischenzeitlich beauftragt. Im Zeitraum von Erstellung Vorlage, Beschlussfassung und Beauftragung, fand eine Ortsbegehung im Hochtaunusstift statt

Im Zuge dieses Termins wurde auch die Hausanschlussleitungen KITA (Wasser und Gas) überprüft, die sich im Gebäude des Hochtaunusstiftes befinden.

Es wurde festgestellt, dass im Hochtaunusstift kein ausreichender Wasserdurchsatz stattfindet und die Wasserhausanschlussleitung somit aktuell überdimensioniert ist.

Da aktuell niemand zum Fortbestand oder einer Nutzung des Altenstiftes eine Aussage treffen kann, besteht hier dringender Handlungsbedarf.

Von Seiten der Verwaltung wurde das Ing. P!plus über einen Nachtrag zum Auftrag Ringschluss FFW Rod am Berg mit dieser Planung beauftragt.

Die Planung hat ergeben, dass auch hier ein Ringschluss zwischen „Raiffeisenstraße und Ober dem Pfarrdriesch“ die optimalste Lösung ist.

Die Stadt spart durch eine Nachbeauftragung bei den Fachingenieurleistungen ca. 5.000 EUR und erhofft sich nochmals eine Einsparung, wenn beide Wasserleitungsringschlüsse in einem Leistungsverzeichnis ausgeschrieben werden.

Eine Beauftragung der Bauarbeiten erfolgt nach durchgeführter öffentlicher Ausschreibung, durch den Magistrat.

Veranschlagt wurden im HH2022 auf der Investivnummer 533-04 gesamt 400.000 €, für Erneuerung Ortsnetzanlagen, diese sind durch Gebühren gedeckt.

#### **4. Anfragen und Anregungen**

Keine

gez. Anke Eisenkolb  
stellvertretende Ausschussvorsitzende

gez. Sarah Corell  
Schriftführerin