Gemeinde Niedernhausen
Gemeindevertretung
-Bauausschuss-

Niederschrift zur 1. öffentlichen Sitzung

Gremium:	**-Bauausschuss-**
Sitzungsnummer:	**BA/001/2021-2026**
Datum:	**28.06.2021**
Uhrzeit:	**19:30 Uhr - 23:00 Uhr**
Ort:	**Gemeinschaftszentrum Oberjosbach**

Anwesend:

Stimmberechtigt

Herr Lothar Metternich	CDU	Vorsitzender
Herr Bernhard Walentin	CDU	
Herr Paul Weiß	CDU	
Herr Christian Brinker	CDU	Vertr. f. Herrn Neugebauer
Herr Tobias Vogel	SPD	
Herr Wulf Schneider	SPD	
Herr Rainer Brosi	Bündnis 90/Die Grünen	
Frau Kornelia Schmidt	Bündnis 90/Die Grünen	
Frau Monika Schneider	WGN	
Herr Martin Oehler	OLN	
Frau Antonia Hartmann	FDP	

Nicht stimmberechtigt

Herr Alexander Müller	FDP	Vors. GemV
Herr Joachim Reimann		Bürgermeister
Frau Katrin Kilb		Schriftführung
Herr Marco Grein		Verwaltung
Herr Martin Brömser	CDU	OV Niederseelbach
Herr Martin Gros	CDU	OV Königshofen
Herr Maximilian Herbst		Projektleiter Kondor-Wessels
Herr Manfred Hirt	fraktionslos	

Entschuldigt:

Stimmberechtigt

Herr Achim Neugebauer	CDU

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung, Herr Alexander Müller, begrüßt die Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie Beschlussfähigkeit fest.

Die Tagesordnung wird ohne Änderungswünsche einstimmig angenommen.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

Die Tagesordnungspunkte 8, 10, und 13 werden ohne Beratung vorab beschlossen. Die Abstimmungsergebnisse sind unter den entsprechenden Tagesordnungspunkten dokumentiert.

Die Tagesordnungspunkte 15 und 17 werden zurückgezogen.

Die Tagesordnungspunkte 6 und 9 werden zur Kenntnis genommen.

Nach der Wahl des Vorsitzenden des Bauausschusses übergibt Herr Alexander Müller die Sitzungsleitung an den neuen Vorsitzenden, Herrn Lothar Metternich.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1 Wahl der/des Vorsitzenden des Bauausschusses

2 Wahl der Stellvertretung der/des Vorsitzenden des Bauausschusses

3 Wahl der Schriftführung

4 Wahl der stellvertretenden Schriftführung

5 Neubebauung Idsteiner Str. 25 - Zustimmung zum städtebaulichen Konzept
Vorlage: GV/0026/2021-2026

6 Sanierung Backes Oberseelbach: Festlegung der weiteren Vorgehensweise
Vorlage: GV/1130/2016-2021

7 Entwicklung Grundstück "Hundskirch" Königshofen - Vorbereitung einer Konzeptvergabe
Vorlage: GV/1154/2016-2021

8 Bebauungsplan Nr. 26/2018 "Gemeindezentrum Niederseelbach", OT Niederseelbach und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
Vorlage: GV/1169/2016-2021

9 Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2021
hier: Genehmigung
Vorlage: GV/1198/2016-2021

10 Solarförderung in Niedernhausen; hier: Neufassung der Richtlinie zur Förderung von Solaranlagen in Niedernhausen
Vorlage: GV/0006/2021-2026

11 Reihenhausbebauung in der Bahnhofstraße
Vorlage: AT/0166/2016-2021

12 Prüfung der Putzerarbeiten bei der Autalhallen-Sanierung
Vorlage: AT/0167/2016-2021

13 100 Prozent Klimaförderung durch das Land Hessen nutzen
Vorlage: AT/0168/2016-2021

14 Mobile Toiletten für Kinderspielplätze in Niedernhausen
Vorlage: AT/0171/2016-2021

15 Zulässigkeit der Bebauung mit einer Stahlbetonfertigteil-Garage mit zwei Anbauten im Kleingartengebiet im Theißtal zwischen LIDL-Parkplatz und Platter Straße
Vorlage: AT/0172/2016-2021

16 Umsetzung "Bürgerpark Theißtal" gemäß dem Bebauungsplan Nr. 22/79 "Im Steinfeld"
Vorlage: AT/0173/2016-2021

17 Weitere Schritte zur Mast-Freiheit in Niedernhausen
Vorlage: AT/0174/2016-2021

18 Die Bauschuttreste-, Müllbeseitigung und Geländeauffüllungen aus dem Auenwald hinter der Bebauung Austraße 7, 9 und 11 des Daisbachs sind unverzüglich zu beseitigen
Vorlage: AT/0002/2021-2026

19 Baumbestattung in Niedernhausen
Vorlage: AT/0004/2021-2026

20 Ersatzneubau Sportheim Niederseelbach - Grundsatzentscheidung
Vorlage: AT/0006/2021-2026

21 Ausbau der Landesstraße 3273 Niederseelbach-Oberseelbach
Vorlage: AT/0007/2021-2026

22 Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/1164/2016-2021

23 Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/0058/2021-2026

24 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

zu 1: Wahl der/des Vorsitzenden des Bauausschusses

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung, Herr Alexander Müller, fragt nach Wahlvorschlägen für den Vorsitz des Bauausschusses. Herr Paul Weiß schlägt Herrn Lothar Metternich vor, Frau Monika Schneider Herrn Martin Oehler. Beide nehmen den Wahlvorschlag an. Herr Martin Oehler schlägt darüber hinaus Herrn Tobias Vogel vor, der jedoch nicht für den Vorsitz kandidiert.

Als Wahlhelfer werden Herr Christian Brinker, Herr Tobias Vogel und Herr Rainer Brosi benannt.

Abstimmungsergebnis:

Lothar Metternich	6
Martin Oehler	4
Enthaltung	1

Herr Lothar Metternich wird mehrheitlich zum Vorsitzenden des Bauausschusses gewählt. Auf Befragen nimmt er die Wahl an.

zu 2: Wahl der Stellvertretung der/des Vorsitzenden des Bauausschusses

Für die Position des stellvertretenden Vorsitzenden werden Herr Tobias Vogel und Herr Martin Oehler vorgeschlagen.

Abstimmungsergebnis:

Tobias Vogel	8
Martin Oehler	3
Enthaltung	0

Herr Tobias Vogel wird mehrheitlich zum stellvertretenden Vorsitzenden des Bauausschusses gewählt. Auf Befragen nimmt er die Wahl an.

zu 3: Wahl der Schriftführung

Frau Katrin Kilb (Verwaltung) wird per Akklamation zur Schriftführerin des Bauausschusses gewählt. Auf Befragen nimmt sie die Wahl an.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 4: Wahl der stellvertretenden Schriftführung

Per Akklamation wird Frau Christina Hahn (Verwaltung) zur stellvertretenden Schriftführerin des Bauausschusses gewählt. Auf Befragen nimmt sie die Wahl an.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 5: Neubebauung Idsteiner Str. 25 - Zustimmung zum städtebaulichen Konzept
Vorlage: GV/0026/2021-2026

Zunächst wird das Planungskonzept von den Investoren vorgestellt.

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Dem Planungskonzept zur geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück Idsteiner Str. 25, Variante 3, wird im Grundsatz zugestimmt.
Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie für eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzubereiten.

einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 2

zu 6: Sanierung Backes Oberseelbach: Festlegung der weiteren Vorgehensweise
Vorlage: GV/1130/2016-2021

Es ist ein Förderantrag zur Sanierung des Backes Oberseelbach beim Verein Regionalentwicklung Taunus e.V. zu stellen. Die Bauherrschaft wird hierbei durch die Gemeinde Niedernhausen wahrgenommen.

zur Kenntnis genommen

zu 7: Entwicklung Grundstück "Hundskirch" Königshofen - Vorbereitung einer Konzeptvergabe; Vorlage: GV/1154/2016-2021

Es wird folgender konkurrierender Hauptantrag (CDU / SPD) gestellt:

1. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplans für die Grundstücke Gemarkung Königshofen, Flur 18, Flurstücke 48/1, 51, 52, 53/1 und 51/1 (teilweise) wird eingestellt.
2. Diese Grundstücke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche (Ausgleichsfläche) bzw. Fußweg zu belassen.
3. Die Vorlage GV/1154/2016-2021 wird abgelehnt.

mehrheitlich beschlossen
Ja 6 Nein 4 Enthaltung 1

zu 8: Bebauungsplan Nr. 26/2018 "Gemeindezentrum Niederseelbach", OT Niederseelbach und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
Vorlage: GV/1169/2016-2021

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

- Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 26/2018 „Ev. Gemeindezentrum Niederseel-bach“, OT Niederseelbach nebst Begründung wird zugestimmt.
- Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird formell eingeleitet. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke 253 tlw., 234, 238, und 239 der Flur 1, Gemarkung Niederseelbach.

- Dem Vorentwurf zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung wird ebenfalls zugestimmt.
- Auf Grundlage der beiden Vorentwürfe soll die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel.
- Aufgrund der aktuellen „Corona-Pandemie“ sind die Vorgaben des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) anzuwenden.
- Die „Evangelische Kirche in Hessen und Nassau“ trägt alle im Zusammenhang damit entstehenden Kosten (insbesondere für Bauleitplanung, Erschließung und erforderliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen).
- Der Hochbauentwurf für den Neubau des Gemeindezentrums als Grundlage der Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeindevorstand wird gebeten, das Erforderliche zu veranlassen.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 9: Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2021; hier: Genehmigung
Vorlage: GV/1198/2016-2021

Die als Anlage beigefügte Genehmigung der Aufsichtsbehörde für die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan 2021 vom 18. Februar 2021 wird zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

zu 10: Solarförderung in Niedernhausen; hier: Neufassung der Richtlinie zur Förderung von Solaranlagen in Niedernhausen; Vorlage: GV/0006/2021-2026

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Die **Neufassung der „Richtlinie zur Förderung von Solaranlagen in Niedernhausen“** wird gemäß Anlage 1 beschlossen und ersetzt die gleichlautende Förderrichtlinie vom 1. September 2020.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 11: Reihenhausbebauung in der Bahnhofstraße
Vorlage: AT/0166/2016-2021

Der Antrag wird vom Antragsteller zurückgezogen.

wird zurückgezogen

zu 12: Prüfung der Putzerarbeiten bei der Autalhallen-Sanierung
Vorlage: AT/0167/2016-2021

Der Antrag wird vom Antragsteller zurückgezogen.

wird zurückgezogen

zu 13: 100 Prozent Klimaförderung durch das Land Hessen nutzen
Vorlage: AT/0168/2016-2021

Der Gemeindevorstand wird gebeten, geeignete Projekte für Investitionen in Klimaschutz/Klimaanpassung zu benennen, die durch das Programm zur Klimaförderung und Klimaanpassung des Landes Hessen finanziert werden können.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 14: Mobile Toiletten für Kinderspielplätze in Niedernhausen
Vorlage: AT/0171/2016-2021

Der Gemeindevorstand wird aufgefordert, für zwei Kinderspielplätze (Autal, Ulmenstraße) je eine mobile Toilettenkabine (z.B. von DIXI) anzumieten. Die Anmietung soll zunächst nur ab Anfang Mai bis Ende Oktober erfolgen.
Danach soll eine Evaluierung der gewonnenen Erfahrungen auf diesen beiden Spielplätzen erfolgen. Basierend darauf ist durch die Gemeindevertretung auf Vorschlag des Gemeindevorstands zu entscheiden, ob und für welche Spielplätze für 2022 wieder eine Anmietung (möglicherweise für einen längeren Zeitraum) vorgenommen wird.

mehrheitlich abgelehnt
Ja 2 Nein 7 Enthaltung 2

zu 15: Zulässigkeit der Bebauung mit einer Stahlbetonfertigteil-Garage mit zwei Anbauten im Kleingartengebiet im Theißtal zwischen LIDL-Parkplatz und Platter Straße; Vorlage: AT/0172/2016-2021

Der Antrag wird vom Antragsteller zurückgezogen.

wird zurückgezogen

zu 16: Umsetzung "Bürgerpark Theißtal" gemäß dem Bebauungsplan Nr. 22/79 "Im Steinfeld"; Vorlage: AT/0173/2016-2021

A. Der Gemeindevorstand wird gebeten, für die im Bebauungsplan festgelegten Nutzungen im Theißtal-Bereich zwischen LIDL und der Straße Schöne Aussicht, die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung einzuleiten und die Ergebnisse der Gemeindevertretung vorzulegen.

   Diese Maßnahme ist im noch zu erstellenden Gesamtverkehrsplan mit sehr hoher Priorität zu berücksichtigen.

Festgelegten Nutzungen sind: Dauerkleingärten, Parkanlagen und ein Spielplatz sowie die Rückführung des Theißbaches in sein altes Bachbett.

Einzuleitende Maßnahmen wie z.B. Grundstückseigentümerbefragung, Klärung der genauen Lage des alten Theißtal-Bachbettes nach Aktenlage aus der Verwaltung, Kostenschätzung DIN 276.

B. Der Gemeindevorstand wird gebeten, für den Grundsatz-Beschlussvorschlag für die Umsetzung des Bauvorhabens „Bürgerpark Theißtal“ möglichst bis zu 10.08.2021 die erforderlichen Unterlagen der Gemeindevertretung vorzulegen.

C. Der Gemeindevorstand wird gebeten, diese Maßnahme im noch zu erstellenden Gesamtverkehrsplan mit sehr hoher Priorität zu berücksichtigen.

mehrheitlich abgelehnt
Ja 3 Nein 6 Enthaltung 2

zu 17: Weitere Schritte zur Mast-Freiheit in Niedernhausen
Vorlage: AT/0174/2016-2021

Der Antrag wird vom Antragsteller zurückgezogen.

wird zurückgezogen

zu 18: Die Bauschuttreste-, Müllbeseitigung und Geländeauffüllungen aus dem Auenwald hinter der Bebauung Austraße 7, 9 und 11 des Daisbachs sind unverzüglich zu beseitigen; Vorlage: AT/0002/2021-2026

Der Gemeindevorstand wird gebeten, den Verursacher der Ablagerung von Bauschuttresten, Müll und Geländeauffüllungen hinter der Bebauung Austraße 7, 9 und 11 zu ermitteln und diesen unverzüglich zur Beseitigung der Missstände im Auenwald aufzufordern.

mehrheitlich abgelehnt
Ja 5 Nein 6 Enthaltung 0

zu 19: Baumbestattung in Niedernhausen
Vorlage: AT/0004/2021-2026

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, zeitnah zu prüfen,

- in welcher Form eine Baumbestattung in Niedernhausen möglich ist
- welche Gemeindegebiete hierfür in Frage kommen
- welche zusätzlichen Kosten möglicherweise für die Gemeinde entstehen

mehrheitlich abgelehnt
Ja 5 Nein 6 Enthaltung 0

<u>zu 20:</u> Ersatzneubau Sportheim Niederseelbach - Grundsatzentscheidung
Vorlage: AT/0006/2021-2026

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Für das Sportheim Am Heideborn in Niederseelbach wird ein Ersatzneubau beabsichtigt. Eine Sanierung des Bestandsgebäudes wird aufgrund offensichtlicher Unwirtschaftlichkeit nicht als mögliche Alternative weiterverfolgt.

2. Bauherr und Eigentümer des neuen Sportheims wird vorbehaltlich der Entscheidung der zuständigen Vereinsgremien der SV 1951 Niederseelbach e.V.

3. Das Gelände des Sportheims einschließlich Zuwegung, Parkplätze und Abstandsflächen wird durch Erbbaurecht dem SV 1951 Niederseelbach e.V. für die Dauer von 99 Jahren übertragen.

4. Der Bau wird seitens der Gemeinde Niedernhausen finanziell gefördert. Die Höhe bemisst sich auch anhand der tatsächlich bewilligten Fördermittel.

5. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen Entwurf für ein entsprechendes Vertragswerk zu erstellen und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen. Darin soll auch ein Nutzungsrecht für den Turnverein Niederseelbach enthalten sein.

Es wird von Herrn Rainer Brosi (Bündnis 90/Die Grünen) eine getrennte Abstimmung der einzelnen Punkte gewünscht.

zu Punkt 1:
einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu Punkt 2:
mehrheitlich beschlossen
Ja 6 Nein 4 Enthaltung 1

zu Punkt 3:
mehrheitlich beschlossen
Ja 6 Nein 1 Enthaltung 4

zu Punkt 4:
mehrheitlich beschlossen
Ja 6 Nein 2 Enthaltung 3

Zu Punkt 5:
einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

<u>zu 21:</u> Ausbau der Landesstraße 3273 Niederseelbach-Oberseelbach
Vorlage: AT/0007/2021-2026

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Der Gemeindevorstand wird beauftragt beim Land Hessen, insbesondere bei Hessen Mobil schnellstens, intensiv darauf hin zu wirken, dass die Sanierung der L 3273 zwischen der Kirche Niederseelbach und Oberseelbach zurückgestellt wird.

2. Die Sanierung der L 3273 soll zurückgestellt werden, bis die Brücke über die Bahnlinie im Verlauf der Wiesbadener Straße (Landesstraße L 3027) von Hessen Mobil fertiggestellt und wieder passierbar ist.

3. Die heimischen Abgeordneten im Hessischen Landtag werden um Unterstützung gebeten.

2 Personen waren bei der Abstimmung nicht im Raum.

einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

zu 22: Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/1164/2016-2021

zur Kenntnis genommen

zu 23: Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/0058/2021-2026

Hierzu wurde eine Ergänzung vorgelegt.

Herr Brosi bittet darum, künftig die Spalte 7 (gemeindliches Einvernehmen erteilt / versagt / nicht erforderlich) grundsätzlich auszufüllen.

zur Kenntnis genommen

zu 24: Verschiedenes

Herr Martin Oehler nennt die Absperrungen am Fußgängerweg im Tunnel Richtung Lidl als Gefahrenpotential. Die Verwaltung wird gebeten, die Gegebenheiten zu prüfen.

Herr Bürgermeister Reimann informiert über den aktuellen Sachstand bezüglich Ultranet. In Kürze wird es erneut einen Runden Tisch zu diesem Thema geben.

Der Vorsitzende, Herr Lothar Metternich, schließt die Sitzung um 23:00 Uhr.

Lothar Metternich Vorsitzender	Alexander Müller Vorsitzender der Gemeindevertretung	Katrin Kilb Schriftführung