



Gemeinde Niedernhausen Gemeindevertretung

-Bauausschuss-

Niederschrift zur 15. öffentlichen Sitzung

Gremium:	-Bauausschuss-
Sitzungsnummer:	BA/015/2021-2026
Datum:	05.09.2022
Uhrzeit:	19:30 Uhr - 21:30 Uhr
Ort:	Gemeinschaftszentrum Oberjosbach

Anwesend:

Stimmberechtigt

Herr Lothar Metternich	CDU	
Herr Bernhard Walentin	CDU	
Frau Kirstin Conrady	CDU	i.V.f.Hrn. Neugebauer
Herr Paul Weiß	CDU	
Herr Rainer Brosi	Bündnis 90/Die Grünen	
Frau Kornelia Schmidt	Bündnis 90/Die Grünen	i.V.f. Hrn. Weipert
Herr Wulf Schneider	SPD	
Herr Tobias Vogel	SPD	
Frau Antonia Hartmann	FDP	
Herr Max Ratka	OLN	i.V.f. Hrn. Oehler
Frau Monika Schneider	WGN	

Verwaltung

Herr Joachim Reimann	Bürgermeister
Herr Marco Grein	FBL III

Nicht stimmberechtigt

Herr Dr. Norbert Beltz	SPD	Erster Beigeordneter
Herr Manfred Hirt	fraktionslos	

Schriftführung

Frau Katrin Kilb

Entschuldigt:

Stimmberechtigt

Herr Achim Neugebauer	CDU
Herr Günther Weipert	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Martin Oehler	OLN

Der Vorsitzende, Herr Lothar Metternich, begrüßt die Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie Beschlussfähigkeit fest.

Die TOPs 3 und 4 werden zusammen behandelt.

Folgende Tischvorlagen werden verteilt:

- Änderungsantrag zu GV/0310/2021-2023
- Konkurrierender Hauptantrag zu AT/0044/2021-2026
- Änderungsantrag zu AT/0047/2021-2026
- Antrag zu AT/0048/2021-2026

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1** Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses
- 2** Mitteilungen des Gemeindevorstandes
- 3** Sanierung Rathaus Niedernhausen - Vorstellung der Planung und Baubeschluss
Vorlage: GV/0074/2021-2026
- 4** Sanierung Rathaus Niedernhausen - Vorstellung der Planung und Baubeschluss
Vorlage: GV/0074/2021-2026/1
- 5** Beschlüsse zu den Themen Klimaschutz/Energiewende; hier: Zwischenbericht
Vorlage: GV/0310/2021-2026
- 6** Bauantrag: Niederseelbach, Außenbereich, Waldhof: Neubau eines Einfamilienhauses und eines Schweineoffenstalls
Vorlage: GV/0341/2021-2026
- 7** Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/0343/2021-2026
- 8** Antrag zur KFZ-Stellgebühren-Erhebung auf den laut Bebauungsplanfestsetzung 24 öffentlichen Stellplätzen im Innenhof der Liegenschaft Austraße 7, 9 und 11
Vorlage: AT/0044/2021-2026
- 9** Straßenbeleuchtung
Vorlage: AT/0045/2021-2026
- 10** Niedernhausen soll grüner werden
Vorlage: AT/0046/2021-2026
- 11** Vorrangflächen für Windkraftanlagen / Kalamitätsflächen
Vorlage: AT/0047/2021-2026

- 12 Nachhaltige Wärmeversorgung für Niedernhausen
Vorlage: AT/0048/2021-2026
- 13 Verschiedenes

Nicht öffentlicher Teil

- 14 Verkauf des Baugrundstücks "Bohnheck 14" in Oberjosbach
Vorlage: GV/0339/2021-2026

Öffentlicher Teil

zu 1: Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses

Herr Metternich gibt die nächsten Termine des Bauausschusses bekannt. Diese sind:

06.10.2022, 19:30 Uhr, Sondersitzung BA zum Thema „Planung Bahnhofsumfeld“
18.10.2022, 18:00 Uhr, gemeinsame Sitzung des BA und SUKA zum Thema „Tiny House“
15.11.2022, 19:30 Uhr, Besichtigung des Neubaus „Feuerwehrgerätehaus Vockenhausen“

zu 2: Mitteilungen des Gemeindevorstandes

Herr Bürgermeister Joachim Reimann gibt ein kurzes Update zum Neubau der Brücke in der Wiesbadener Straße. Erfreulicherweise hat bereits die Zusammensetzung der Brücke in Magdeburg gestartet.

Auch beim barrierefreien Ausbau des Bahnhofs gibt es gute Nachrichten. Die technischen Restarbeiten haben bereits stattgefunden, Ende September soll der Abschluss der Bauarbeiten sein. Herr Reimann hakt nochmal nach, wie es mit der Endreinigung und der Reinigung der Unterführung im laufenden Betrieb aussehen wird.

zu 3: Sanierung Rathaus Niedernhausen - Vorstellung der Planung und Baubeschluss

Vorlage: GV/0074/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Den einzelnen Bauabschnitten und den geplanten Maßnahmen zur Sanierung des Rathauses wird zugestimmt

Der Bauausschuss ist bei den folgenden Punkten einzubinden:

- a) Bei der Farbfassung der Fassade
 - b) Bei der Einrichtung des Ratssaales
2. Die grobe Kostenschätzung in Höhe von 2,2 Mio. brutto wird zur Kenntnis genommen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Bauleistungen auszuschreiben.
4. Die Kostenfeststellung ist nach Abschluss der Baumaßnahme der Gemeindevertretung zur Kenntnis zu geben.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 4: Sanierung Rathaus Niedernhausen - Vorstellung der Planung und Baubeschluss

Vorlage: GV/0074/2021-2026/1

**Sanierung Rathaus Niedernhausen - Vorstellung der Planung und Baubeschluss
Ergebnisse zum Änderungsantrag**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Die Stellungnahme des Fachdienstes III/2 zum Änderungsantrag zur Vorlage GV/0074/2021-2026 vom 09.07.2022 wird zur Kenntnis genommen.

einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

**zu 5: Beschlüsse zu den Themen Klimaschutz/Energiewende; hier: Zwischenbericht
Vorlage: GV/0310/2021-2026**

Herr Vogel legt für die SPD und Bündnis 90/Die Grünen nach den Erläuterungen durch Herrn Bürgermeister Reimann einen Änderungsantrag vor. Die ursprüngliche Vorlage wird bei Punkt 4 geändert.

Herr Metternich (CDU) beantragt dem Antrag einen Punkt 5 hinzuzufügen: Sollte der aktuell geplante Solarpark in Niederseelbach errichtet werden, ist von weiteren Solarparks in der Gemarkung Niederseelbach abzusehen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Der beigefügte **Zwischenbericht** zu den Beschlüssen der Gemeindevertretung zu den Themen Klimaschutz/Energiewende wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeindevorstand wird gebeten, die **Entwicklung von Windparks** in den Windkraft-Vorranggebieten:
 - 2-359 in Kooperation mit der Stadt Eppstein,
 - 2-384_a in Kooperation mit der Stadt Idstein und Hessen Forst und
 - 2-385 (komplett im Eigentum der Gemeinde Niedernhausen)voranzutreiben, da bei allen genannten Beteiligten die grundsätzliche Bereitschaft zur Entwicklung von Windkraft besteht.
3. Insbesondere ist bzgl. den unter 2. genannten Windkraft-Vorranggebieten zu prüfen,

- a. welche öffentlich-rechtlichen Kooperationsmodelle (interkommunal bzw. zwischen Kommune und Land Hessen/Hessen Forst incl. Betrachtung der Kostenaufteilung),
- b. welche Optionen für den Betrieb eventueller Windparks (incl. Betrachtung der Einnahmenaufteilung) und
- c. welche finanziellen Beteiligungsmöglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger der beteiligten Kommunen denkbar sind.

Alle Optionen sind mit Vor- und Nachteilen darzustellen. Der Gemeindevertretung ist hierüber zu berichten.

4. Die Rückmeldung der Stadt Taunusstein zur Aufklärung über eine interkommunale Entwicklungsfähigkeit des Windkraft-Vorranggebiets 2-384 soll abgewartet werden.
5. Sollte der aktuell geplante Solarpark in Niederseelbach errichtet werden, ist von weiteren Solarparks in der Gemarkung Niederseelbach abzusehen.

Es wird Einzelabstimmung beantragt.

Zu 1.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

Zu 2.

einstimmig beschlossen

ja 7 Nein 0 Enthaltung 4

Zu 3.

einstimmig beschlossen

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 4

Zu 4.

einstimmig beschlossen

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 5

Zu 5.

mehrheitlich beschlossen

Ja 7 Nein 1 Enthaltung 3

zu 6: Bauantrag: Niederseelbach, Außenbereich, Waldhof: Neubau eines Einfamilienhauses und eines Schweineoffenstalls

Vorlage: GV/0341/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Den beiden Bauanträgen "Neubau eines Einfamilienhauses in Naturstambauweise (BA-01013/22) und Neubau eines Schweineoffenstalls (BA-01851/22)", Gemarkung Niederseelbach, Flur 3, Flst. 8/9

Antragsteller: Herr Nils Faigle, Waldhof 1, 65527 Niedernhausen

wird gemäß §§ 35, 36 BauGB das gemeindliche Einvernehmen **erteilt**.

Alle einschlägigen Satzungen der Gemeinde Niedernhausen, insbesondere die Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

zu 7: Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/0343/2021-2026

zur Kenntnis genommen

zu 8: Antrag zur KFZ-Stellgebühren-Erhebung auf den laut Bebauungsplanfestsetzung 24 öffentlichen Stellplätzen im Innenhof der Liegenschaft Austraße 7, 9 und 11
Vorlage: AT/0044/2021-2026

Nach eingehender Diskussion wird der konkurrierende Hauptantrag der CDU und SPD um den Punkt 3 ergänzt und wie folgt zur Abstimmung gebracht:

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung bekräftigt die Rechtsauffassung, dass die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen nicht eingehalten worden ist und bittet den Gemeindevorstand, in Zusammenarbeit mit der zuständigen Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises auf eine rechtskonforme Situation hinzuwirken.
2. a) Die Gemeindevertretung sieht die vertraglich zwischen der Gemeinde und Investoren der Liegenschaft vereinbarte Bedingung, dass eine bestimmte Zahl an Parkplätzen im Innenhof der neu errichteten Gebäude öffentlich zur Verfügung stehen müssen, derzeit seitens der Investoren als nicht erfüllt an.

b) „Öffentlichkeit“ kann nur gegeben sein, wenn anfallende Gebühren auch in bar oder zumindest mit EC-Karte durch Autofahrerinnen und Autofahrer vor Ort bezahlt werden können. Die Nutzung einer App oder von Angeboten im Web als Voraussetzung für gebührenpflichtiges Parken erfüllt diese Voraussetzungen nicht.

c) Der Gemeindevorstand wird gebeten, mit Nachdruck auf vertragstreues Verhalten der Vertragspartner hinzuwirken. Sollte kein Einlenken erreicht werden, ist Klage auf Herstellung von öffentlichen Parkplätzen zu erheben.
3. Der Gemeindevorstand wird gebeten, in Verhandlungen mit dem Investor darauf hinzuwirken, die kostenlose Parkdauer auf 60 Minuten zu verlängern.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 9: Straßenbeleuchtung
Vorlage: AT/0045/2021-2026

Nach einer regen Diskussion wird die Vorlage um den letzten Halbsatz ergänzt:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt den am 25.05.2018 gefassten Beschluss (GV/0533/2016-2021) „Umstellung der Straßenbeleuchtung von Halbnachtschaltung auf durchgehende Ganznachtschaltung“ umgehend aufzuheben, sofern der Gemeinde Niedernhausen dadurch keine erheblichen finanziellen Nachteile entstehen.

mehrheitlich beschlossen
Ja 9 Nein 1 Enthaltung 1

zu 10: Niedernhausen soll grüner werden **Vorlage: AT/0046/2021-2026**

Herr Vogel bittet um Änderung der Formulierung im Antragstext:

Beschlussvorschlag

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, folgende Fragen zu prüfen und die Ergebnisse sowie konkrete Vorschläge der Gemeindevertretung zeitnah vorzulegen:

1. Welche Maßnahmen können durch die Gemeinde Niedernhausen ergriffen werden, um Dächer/Fassaden von Gebäuden zu begrünen (Wohn- / Nichtwohngebäude, Garagen)?
2. Welche Maßnahmen können ergriffen werden, um mehr Bäume entlang von inner- und außerörtlichen Straßen zu pflanzen? (z.B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen und bei der Sanierung von Straßen)
3. Welche weiteren Maßnahmen sind geeignet und rechtlich zulässig, um die Begrünung der Gemeinde Niedernhausen voranzubringen? (z.B. Verbot sogenannter Steinwüsten, Vorgaben für Gartengrundstücke)

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 11: Vorrangflächen für Windkraftanlagen / Kalamitätsflächen **Vorlage: AT/0047/2021-2026**

Es wird rege über den Änderungsantrag der Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen diskutiert und wie folgt abgestimmt:

mehrheitlich beschlossen
Ja 6 Nein 5 Enthaltung 0

Anschließend erklären die antragstellenden Fraktionen, dass es sich hierbei nicht um einen Änderungsantrag, sondern um einen konkurrierenden Hauptantrag handelt. Daher wird zunächst über die Aufhebung dieses Änderungsantrages abgestimmt. Die Abstimmung zum Änderungsantrag wird einstimmig aufgehoben.

einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

Anschließend wird über die Vorlage als konkurrierender Hauptantrag abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Der Gemeindevorstand wird gebeten zu prüfen, ob auf den gemeindeeigenen Kalamitätsflächen Windkraftanlagen errichtet werden können, ausgehend von den Windkraft-Vorranggebieten des Teilplans Erneuerbare Energien 2019 inkl. Sogenannter Weißflächen sowie den bisherigen Entwurfsvarianten von 2013 und 2016. Der Gemeindevertretung soll über die Ergebnisse zeitnah berichtet werden.

mehrheitlich beschlossen
Ja 6 Nein 5 Enthaltung 0

zu 12: Nachhaltige Wärmeversorgung für Niedernhausen **Vorlage: AT/0048/2021-2026**

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Im Zuge der laufenden Planungen zur Sanierung des Lenzhahner Wegs soll in einer Machbarkeitsstudie ergebnisoffen geprüft werden, ob mit der Integration eines Nahwärmenetzes insbesondere eine wirtschaftlich und auch ökologisch vorteilhaftere Versorgungssituation als mit dem derzeitigen Primärenergieträger Erdgas hergestellt werden könnte. Vor Beginn der inhaltlichen Prüfung soll untersucht werden, ob die Realisierung einer Nahwärmeversorgung zeitlich noch sinnvoll in die Gesamtplanung integriert werden kann.
2. Der Gemeindevorstand wird gebeten, die LandesEnergieAgentur Hessen (LEA) für eine Beratung zur kommunalen Wärmeplanung zu beauftragen. Hier soll die Umsetzbarkeit und der Zuschnitt der Förderprogramme von Bund, Land und KfW für weitergehende Studien zur zukunftsfähigen Wärmeversorgung Niedernhausens untersucht werden, insbesondere für die avisierten grundhaften Straßensanierungen sowie die Neuerschließung des Baugebiets Frankfurter Straße II. Die Ergebnisse sollen - einschließlich einer Umsetzungsempfehlung - in der nächsten Sitzung des SUKA durch die LEA Hessen präsentiert werden.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 6 Nein 4 Enthaltung 1

Die CDU Fraktion legt einen Antrag zu dieser Vorlage vor.

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Im Zuge der laufenden Planungen zur Entwicklung des Baugebiets Frankfurter Straße II soll in einer Machbarkeitsstudie ergebnisoffen geprüft werden, ob mit der Integration eines Nahwärmenetzes insbesondere eine wirtschaftlich vorteilhaftere Versorgungssituation als mit dem derzeitigen Primärenergieträger Erdgas hergestellt werden könnte. Gleichfalls soll der ökologische Mehrwert, insbesondere zur CO₂-Bilanz, untersucht werden. Mögliche Fördermittel sollen beantragt werden.
2. Der Gemeindevorstand wird gebeten, die LandesEnergieAgentur Hessen (LEA) für eine Beratung zur kommunalen Wärmeplanung zu beauftragen. Insbesondere die Umsetzbarkeit und der Zuschnitt der Förderprogramme von Bund, Land und KfW für weitergehende Studien zur zukunftsfähigen Wärmeversorgung Niedernhausens sollen untersucht werden. Die Ergebnisse sollen - einschließlich einer Umsetzungsempfehlung - im SUKA durch die LEA Hessen präsentiert werden.

mehrheitlich beschlossen
Ja 5 Nein 4 Enthaltung 2

zu 13: Verschiedenes

Frau Schneider berichtet von dem Bad Schwalbacher Projekt, das Wasser aus dem Schwimmbad nach Schließung an die Bevölkerung zu geben. Herr Reimann nimmt diesen Vorschlag gern auf und lässt es prüfen.

Die Vorlage für das Radverkehrskonzept wird spätestens in der übernächsten Sitzung des Bauausschusses vorgelegt.

Nicht öffentlicher Teil

Die Öffentlichkeit wird zu diesem TOP ausgeschlossen

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 14: Verkauf des Baugrundstücks "Bohnheck 14" in Oberjosbach
Vorlage: GV/0339/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Dem Verkauf des Baugrundstückes Bohnheck 14 an Frau Hanna Boll und Herrn Matthias Fischer, Hasengartenstr. 34, 65189 Wiesbaden zum Kaufpreis von 225.853,00 Euro wird zugestimmt.

Die Erwerbsnebenkosten tragen wie üblich die Erwerber.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

Der Ausschussvorsitzende Herr Metternich schließt die Sitzung um 21:30 Uhr.

Lothar Metternich
Vorsitzender

Katrin Kilb
Schriftführung