



# Gemeinde Niedernhausen Gemeindevertretung

**-Bauausschuss-**

## Niederschrift zur 022. öffentlichen Sitzung

<b>Gremium:</b>	-Bauausschuss-
<b>Sitzungsnummer:</b>	BA/022/2021-2026
<b>Datum:</b>	23.01.2023
<b>Uhrzeit:</b>	19:30 Uhr - 21:30 Uhr
<b>Ort:</b>	Ratssaal, 1.Stock Rathaus, Wilrijkplatz

### Anwesend:

#### Stimmberechtigt

Herr Lothar Metternich	CDU	
Herr Christian Brinker	CDU	
Herr Achim Neugebauer	CDU	
Herr Paul Weiß	CDU	
Herr Rainer Brosi	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Günther Weipert	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Wulf Schneider	SPD	
Herr Klaus Herber	SPD	i. V. f. Herrn Vogel
Herr Gerd Haufe	FDP	
Frau Monika Schneider	WGN	

#### Nicht stimmberechtigt

Herr Joachim Reimann		Bürgermeister
Herr Dr. Norbert Beltz	SPD	1. BGO
Herr Manfred Hirt	fraktionslos	GemV
Herr Achim Belak	CDU	GemV
Frau Bianca Wulkenhaar	CDU	CDU
Herr Hans-Peter Klopsch	CDU	OV Niedernhausen

#### Gäste

Herr Mario von Heesen	Projektentwicklung RMT
Herr Jürgen Engel	KSP Engel
Herr Thomas Busse	KSP Engel

#### Verwaltung

Herr Marco Grein	FBL III
------------------	---------

#### Schriftführung

Frau Christina Hahn	FD III/2
---------------------	----------

### Entschuldigt:

#### Stimmberechtigt

Herr Tobias Vogel	SPD
-------------------	-----

Der Bauausschussvorsitzende, Herr Lothar Metternich, eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Die Tagesordnung wird ohne Änderungswünsche angenommen.

## **Tagesordnung**

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses
- 2 Mitteilungen des Gemeindevorstandes
- 3 Vorstellung der aktuellen Planungen des Investors zum Grundstück Rhein-Main-Theater
- 4 Baugebiet Farnwiese - Konzept zur Veräußerung der gemeindlichen Baugrundstücke  
Vorlage: GV/0251/2021-2026
- 5 Beschlüsse zu den Themen Klimaschutz/Energiewende, Schlussbericht; hier: Anlage 10  
Vorlage: GV/0396/2021-2026/1
- 6 Kopien Baueingangsbuch  
Vorlage: GV/0417/2021-2026
- 7 Sanierung Rathaus Niedernhausen - Farbkonzept Fassade  
Vorlage: GV/0423/2021-2026
- 8 Verschiedenes

### **Öffentlicher Teil**

#### **zu 1: Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses**

Der Bauausschussvorsitzende, Herr Metternich teilt mit, dass die OLN noch keinen Nachfolger für Herrn Oehler für den Bauausschuss bestimmt hat. Es ist auch kein Gemeindevertreter der OLN anwesend.

#### **zu 2: Mitteilungen des Gemeindevorstandes**

Der Gemeindevorstand hat keine Mitteilungen.

#### **zu 3: Vorstellung der aktuellen Planungen des Investors zum Grundstück Rhein-Main-Theater**

Herr Busse von KSP Engel Architekten stellt das neue Konzept für das Gebiet Rhein-Main-Theater vor. Die Vorstellung beinhaltet u.a. eine Standortanalyse, ein Lärmgutachten und einen ersten Ansatz zur möglichen Gebäudeanordnung und -nutzung und zur verkehrlichen Erschließung.

Es gab mehrere Anmerkungen/Fragen zur Konzeptstudie:

- Aus dem Lärmgutachten geht hervor, dass die Lärmgrenzwerte der TA-Lärm flächig überschritten werden, bzw. sich im oberen Bereich befinden. Dem muss eine besondere Beachtung gelten.
- Es sollte im Vorfeld geklärt werden, wer für die Kosten der ÖPNV Anbindung aufkommt.
- Eine Buswendeschleife muss im Baugebiet muss noch geplant werden.
- Ein Gespräch des Investors, Herr von Heesen mit dem angrenzenden Hotel, bzw. dessen Eigentümer, zur geplanten Bebauung, insbesondere die Gebäudehöhe hat offenbar bislang nicht stattgefunden
- Der Entwurf weist nach wie vor eine relativ dichte Bebauung, mit sieben geschossigen Gebäuden auf, zwei Gebäude im unteren Bereich haben sechs Etagen. Es sind auf ca. 2,8 Hektar Baufläche ca. 380 Wohnungen geplant
- Die Höhendarstellung der neu geplanten Bauten im Verhältnis zum Theaterturms, scheint auf Grund der Topografie nicht korrekt dargestellt zu sein.
- Auf Nachfrage erklärt Herrn von Heesen, dass Revitalis Real Estate AG aktuell kein Partner der RMT Projekt GmbH mehr ist.

#### **zu 4: Baugebiet Farnwiese - Konzept zur Veräußerung der gemeindlichen Baugrundstücke**

**Vorlage: GV/0251/2021-2026**

Es wird über die einzelnen Punkte zunächst getrennt abgestimmt und anschließend über die Gesamtvorlage.

##### **Punkt 1:**

1. Die Veräußerung der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 251, 270, 308, 310, 311, 312, 315 und 316 der Flur 15 Gemarkung Niedernhausen (Einfamilien-/ Doppelhausgrundstücke) erfolgt
  - a. nach Höchstgebot oder
  - b. nach einem „Einheimischenmodell“

**mehrheitlich beschlossen**

**Ja 9 Nein 1 Enthaltung 0**

##### **Punkt 2:**

2. Die Veräußerung der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 261, 267, 305 und 307 der Flur 15 Gemarkung Niedernhausen (Mehrfamilienhaus- und Reihenhausgrundstücke) erfolgt auf Grundlage einer Konzeptvergabe.

**einheitlich beschlossen**

**Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0**

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung möge wie folgt beschließen:

1. Die Veräußerung der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 251, 270, 308, 310, 311, 312, 315 und 316 der Flur 15 Gemarkung Niedernhausen (Einfamilien-/ Doppelhausgrundstücke) erfolgt
  - a. nach Höchstgebot oder
  - b. nach einem „Einheimischenmodell“
2. Die Veräußerung der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 261, 267, 305 und 307 der Flur 15 Gemarkung Niedernhausen (Mehrfamilienhaus- und Reihenhausgrundstücke) erfolgt auf Grundlage einer Konzeptvergabe.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen Vorschlag zur konkreten Ausgestaltung der Veräußerung zu erstellen und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

**mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 9 Nein 1 Enthaltung 0**

**zu 5: Beschlüsse zu den Themen Klimaschutz/Energiewende, Schlussbericht; hier: Anlage 10**  
**Vorlage: GV/0396/2021-2026/1**

**Beschluss:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Die Anlage 10 zum Schlussbericht zu den Beschlüssen Klimaschutz / Energiewende (GV/0396/2021-2026) wird zur Kenntnis genommen.

**zur Kenntnis genommen**

**zu 6: Kopien Baueingangsbuch**  
**Vorlage: GV/0417/2021-2026**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss nimmt den Auszug aus dem Baueingangsbuch zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

**zu 7: Sanierung Rathaus Niedernhausen - Farbkonzept Fassade**  
**Vorlage: GV/0423/2021-2026**

Herr Grein stellt kurz das Farbkonzept für die Sanierung des Rathauses vor.

**Beschlussvorschlag:**

I. Dem folgenden Farbkonzept für die Fassaden des Rathauses wird zugestimmt:

1. Fassadenflächen allgemein, ohne Anbau entlang der Idsteiner Straße und Mittelrisalit (Vorbau im Bereich Haupteingang Wilrijkplatz) KEIM Naturstein

- S 068 (terracotta dunkel)
2. Mittelrisalit: KEIM Naturstein S 070 (terracotta hell)
  3. Anbau entlang der Idsteiner Straße KEIM Naturstein S 198 (grau)
  4. Sockelbereich: KEIM Naturstein S 161 (dunkelgrau)
  5. Gliederung: KEIM Exklusiv 9058 (cremefarben)

II. Vor der abschließenden Entscheidung durch den Gemeindevorstand, ist der Bauausschuss zu beteiligen.

**einstimmig beschlossen**  
**Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0**

**zu 8: Verschiedenes**

Herr Weipert spricht die Überprüfung der starken Wasserführung des Theißbaches an.

Frau Schneider erkundigt sich über den Stand in Zusammenhang mit dem DEBO Grundstück in der Idsteinerstraße 25 und der Bahnhofspannung und über die Kostenentwicklung beim Umbau der Kindergartenräumlichkeiten zur Kinderkrippe in Oberjosbach.

Die Sitzung wird durch den Vorsitzenden, Herrn Metternich, um 21:30 Uhr geschlossen.

Lothar Metternich  
Vorsitzender

Christina Hahn  
Schriftführung