



Gemeinde Niedernhausen Gemeindevertretung

-Bauausschuss-

Niederschrift zur 027. öffentlichen Sitzung

Gremium:	-Bauausschuss-
Sitzungsnummer:	BA/027/2021-2026
Datum:	04.09.2023
Uhrzeit:	19:30 Uhr - 21:15 Uhr
Ort:	Ratssaal, 1.Stock Rathaus, Wilrijkplatz

Anwesend:

Stimmberechtigt

Herr Lothar Metternich	CDU	
Frau Bianca Wulkenhaar	CDU	i.V.f. Herrn Brinker
Herr Achim Neugebauer	CDU	
Herr Paul Weiß	CDU	
Frau Evelin Schönhut-Keil	Bündnis 90/Die Grünen	i.V.f. Herrn Brosi
Herr Günther Weipert	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Wulf Schneider	SPD	
Herr Tobias Vogel	SPD	
Herr Gerd Haufe	FDP	
Herr Günter Brandl	OLN	
Frau Monika Schneider	WGN	

Nicht stimmberechtigt

Herr Dr. Norbert Beltz	SPD	Erster Beigeordneter
------------------------	-----	----------------------

Verwaltung

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

Nicht stimmberechtigt

Herr Klaus Herber	SPD	Gemeindevertretung
Herr Manfred Hirt	fraktionslos	Gemeindevertretung
Herr Achim Belak	CDU	Gemeindevertretung
Herr Martin Brömser	CDU	Ortsbeirat Niederseelbach
Herr Lyle Glass	WGN	Ortsbeirat Niederseelbach
Herr Carsten Meuer	WGN	Ortsbeirat Oberjosbach

Gäste

Herr Bastian Fiedler	Trianel
----------------------	---------

Schriftführung

Frau Katrin Kilb

Entschuldigt:

Stimmberechtigt

Herr Christian Brinker	CDU
Herr Rainer Brosi	Bündnis 90/Die Grünen

Der Vorsitzende, Herr Lothar Metternich, begrüßt die Mitglieder des Bauausschusses, Herrn Fiedler von Trianel, die Anwesenden des Ortsbeirates Niederseelbach sowie die Gäste der Bürgerinitiative, und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Folgende Tischvorlagen und Anträge werden verteilt:

- Stellungnahme des Ortsbeirates Niederseelbach zu TOP 3
- Antrag zur Vorlage GV/0524/2021-2026 durch CDU und Bündnis 90 Die Grünen
- Antrag zur Vorlage GV/0524/2021-2026 durch SPD, OLN, WGN
- Änderungsantrag zur Richtlinie zur Förderung von Solaranlagen in Niedernhausen, Neufassung GV/0523/2021-2026

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses
- 2 Mitteilungen des Gemeindevorstandes
- 3 Photovoltaik-Freiflächenanlage Niederseelbach - hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Einstellung des Bebauungsplanverfahrens "Solarpark Niederseelbach" und Zustimmung zum privilegierten Vorhaben im Außenbereich
Vorlage: GV/0186/2021-2026
- 4 Solarpark Niederseelbach; Möglichkeit der finanziellen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger Niedernhausens
Vorlage: GV/0542/2021-2026
- 5 Einbau eines Blockheizkraftwerks im Rathaus
Vorlage: GV/0277/2021-2026
- 6 Alte Schule Oberjosbach: Sanierung der Fassade
Vorlage: GV/0510/2021-2026
- 7 Richtlinie zur Förderung von Solaranlagen in Niedernhausen; Neufassung
Vorlage: GV/0523/2021-2026
- 8 Bebauungsplan Nr. 4/2023 "Theaterquartier" und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes - hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: GV/0524/2021-2026
- 9 Neufassung der Park&Ride-Platz-Satzung ab 1. Januar 2024
Vorlage: GV/0537/2021-2026
- 10 Aufhebungssatzung zur Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes für den Bereich "Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße"
Vorlage: GV/0574/2021-2026

- 11 Aufhebungssatzung zur Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes für den Bereich "Vorm Hartemuß"
Vorlage: GV/0578/2021-2026
- 12 Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/0579/2021-2026
- 13 Verschiedenes
- 13.1 Gefahren von Photovoltaik-Anlagen im Brandfall
Vorlage: VM/0162/2021-2026

Öffentlicher Teil

zu 1: Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses

Herr Metternich hat keine Mitteilungen.

zu 2: Mitteilungen des Gemeindevorstandes

Herr Dr. Beltz hat keine Mitteilungen.

zu 3: Photovoltaik-Freiflächenanlage Niederseelbach - hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Einstellung des Bebauungsplanverfahrens "Solarpark Niederseelbach" und Zustimmung zum privilegierten Vorhaben im Außenbereich **Vorlage: GV/0186/2021-2026**

Zunächst übergibt Herr Metternich das Wort an Herrn Fiedler. Nach dessen Erläuterungen folgt die Ausschussberatung. Herr Brömser erhält die Möglichkeit, die vorgelegte Stellungnahme des Ortsbeirates Niederseelbach weiter zu erläutern und bittet abschließend den Ausschuss um Herausnahme der Teilfläche 1 als positives Zeichen und Entgegenkommen an die Bürger Niederseelbachs.

Frau Wulkenhaar stellt für die CDU den Antrag, die Teilfläche 1 aus dem Planungsbereich für den Solarpark herauszunehmen und dies in den Vertrag mit Trianel aufzunehmen.

Herr Metternich lässt über den Änderungsantrag abstimmen:

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

Über die Stellungnahmen wird im Einzelnen abgestimmt, die Abstimmungsergebnisse sind in der Anlage 1 dokumentiert.

Sodann wird über die Beschlussvorlage inklusive der soeben beschlossenen Änderung abgestimmt:

Beschluss:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 30/2019 „Solarpark Niederseelbach“ sowie für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eingestellt.
2. Die als Anlage 1 beigefügten Beschlussempfehlungen zum Vorhaben „Photovoltaik-Freiflächenanlagen Niederseelbach“ (ursprünglich zum Bebauungsplan Nr. 30/2019 „Solarpark Niederseelbach“) werden nach sorgfältiger Abwägung als Stellungnahmen der Gemeinde Niedernhausen beschlossen. Die betreffenden Einwender sind vom Ergebnis der Abwägung zu benachrichtigen.
3. Dem städtebaulichen Vertrag (Anlage 2) wird zugestimmt
4. Die Gemeinde Niedernhausen stimmt der Realisierung des Bauvorhabens „Photovoltaik Freiflächenanlage Niederseelbach“, Bauherr: Trianel Energieprojekte GmbH&Co. KG, Aachen (Anlagen 3 und 4), als privilegiertes Vorhaben im Sinne § 35 Abs. 1 Nr. 8 bb) Baugesetzbuch grundsätzlich zu. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, beim Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Genehmigung zu erteilen
5. Der „Erklärung zur finanziellen Beteiligung von Kommunen am Ausbau von Freiflächensolaranlagen im Rahmen des § 6 EEG 2023“ (Anlage 5 und 6) wird zugestimmt.
6. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen Pachtvertrag für die gemeindeeigenen Flurstücke 13 und 14 abzuschließen.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 4: Solarpark Niederseelbach; Möglichkeit der finanziellen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger Niedernhausens
Vorlage: GV/0542/2021-2026

Beschluss:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Für den Fall, dass die Realisierung des Solarparks Niederseelbach durch die Gemeindevertretung beschlossen wird, wird den Bürgerinnen und Bürgern mit Erstwohnsitz in Niedernhausen die Möglichkeit einer finanziellen Beteiligung eröffnet.
2. Es wird das vom Anlagenprojektierer Trianel angebotene 1. Modell (Beteiligung über die digitale Plattform Eueco) als Beteiligungsmöglichkeit ausgewählt.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 5: Einbau eines Blockheizkraftwerks im Rathaus
Vorlage: GV/0277/2021-2026

Beschluss:

1. Dem Einbau eines Blockheizkraftwerks im Rathaus mit einem Baukostenzuschuss in Höhe von 35.700 Euro brutto an die Süwag Grüne Energien und Wasser GmbH & Co. KG

Frankfurt wird zugestimmt; die Verbuchung erfolgt unter der neuen I-Nr. „Baukostenzuschuss BHKW Rathaus“.

Die Finanzierung der Maßnahme ist im Haushaltsjahr 2023 im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit des Teilhaushaltes (TH) 1110 gemäß § 20 Abs. 3 GemHVO sichergestellt.

2. Dem Haupt- und Finanzausschuss wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Von dem Beschluss des Gemeindevorstandes zu Nr. 1 wird Kenntnis genommen.

Über den Haushaltsplan 2024 werden ggf. zusätzliche Mittel im TH 1110 bereitgestellt, um die Gesamtfinanzierung der anstehenden Investitionen gewährleisten zu können (insbes. Rathaussanierung).

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 6: Alte Schule Oberjosbach: Sanierung der Fassade
Vorlage: GV/0510/2021-2026

Beschluss:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Vom Sachverhalt einschließlich der Kostenschätzung (Anlage 1) und der rechtlichen Einschätzung der Rechtsanwaltskanzlei Mösinger – Bakes – Kollwe (Anlage 2) wird Kenntnis genommen.
2. Dem Einbau von Brandriegeln in die Fassade der Alten Schule Oberjosbach wird zugestimmt. Die entsprechenden Mittel in Höhe von 165.000 Euro werden im Haushalt 2024 bereitgestellt.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, unter Verwendung zunächst der im Haushalt 2023 für den Fassadenanstrich bereitgestellten Mittel in Höhe von 50.000 Euro umgehend die weiteren Schritte in die Wege zu leiten.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 7: Richtlinie zur Förderung von Solaranlagen in Niedernhausen; Neufassung
Vorlage: GV/0523/2021-2026

Frau Schneider beantragt für die WGN: Im Punkt 2.6 Steckersolaranlagen (Balkonmodule) ist die Pauschale auf 100 EUR sowohl für 600 Watt- als auch 800 Wattanlagen festzulegen.

Über den Änderungsantrag wird abgestimmt:

mehrheitlich abgelehnt
Ja 1 Nein 9 Enthaltung 1

Daraufhin wird über den ursprünglichen Antrag abgestimmt.

Beschluss:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der als Anlage beigefügte überarbeitete Entwurf wird als neue Förderrichtlinie für Solaranlagen beschlossen.

einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

zu 8: Bebauungsplan Nr. 4/2023 "Theaterquartier" und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes - hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: GV/0524/2021-2026

Nach einer regen Diskussion über die beiden Änderungsanträge von Seiten CDU / Bündnis 90 Die Grünen und SPD mit OLN und WGN lässt Herr Metternich über die beiden Anträge in der Reihenfolge ihres Eingangs abstimmen.

Antrag der CDU / Bündnis 90 Die Grünen - Der Antrag ist im Beschluss dokumentiert:

Beschluss:

1. Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Für den im Lageplan (Anlage) aufgeführten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 15/6, 19/5 (teilweise), 13/16 (teilweise) und 15/7 (teilweise) der Flur 17, Gemarkung Niedernhausen.

Gleichzeitig wird für diesen Bereich die Einleitung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Als Planungsziel wird die Entwicklung eines Wohngebietes für Mehrfamilienhausbebauung mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsnutzungen sowie einer Park-and-Ride-Anlage festgelegt.

Vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Sinne §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB ist der Bebauungsplanvorentwurf der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.

2. Niedernhausen will die Wohnungsknappheit, gerade für Menschen die als Arbeitskräfte in der Region gebraucht werden, über dieses Projekt lindern. Die Realisierung eines Wohnquartiers außerhalb des Ortskerns ist mit dem hohen Risiko des Entstehens eines sozialen Brennpunktes befrachtet. Dies muss die Gemeinde aktiv mit entsprechenden Vorgaben verhindern. Das Einstellen eines Quartiermanagers z.B. ist dazu unabdingbar.

3. Folgende Punkte sind bei den Verhandlungen mit dem Investor zu berücksichtigen:

3.1. Rund 50% der gesamten Fläche des Theaterquartiers sind ohne Vergütung an die Gemeinde Niedernhausen zu übertragen, als Kompensation für die Werterhöhung der Flächen durch die Schaffung von Baurecht.

3.2. Es soll eine signifikante Reduzierung der Geschosshöhen der geplanten Gebäude erfolgen. Die Randbebauung kann aus Lärmschutzgründen höher sein als die innere Bebauung. Die maximale Gebäudehöhe darf die Höhe des bisherigen Rhein-Main-Theaters nicht übertreffen.

3.3. Eine Haltestelle für die Ländchesbahn ist nicht zwingende Voraussetzung einer Bebauung, aber eine Busverbindung des neuen Baugebiets dagegen unverzichtbar.

3.4. Ein Quartiersmanagement ist im Rahmen des Bauprojekts für mindestens 10 Jahre einzurichten und über den gesamten Zeitraum zu finanzieren.

3.5. Für das neue Baugebiet ist eine zentrale Wärmeversorgung vorzusehen.

3.6. Die Infrastruktur: Läden, Lebensmitteleinzelhandel, Gaststätten und eine Kita müssen vom Investor gebaut und deren Betrieb dauerhaft vom Investor sichergestellt werden.

Es muss eine rechtlich einwandfreie Lösung gefunden werden, die die Einhaltung der Punkte 3.1.-3.6. dauerhaft sicherstellt. Dazu zählt der Städtebauliche Vertrag und die dingliche Sicherung im Grundbuch.

4. Der Bebauungsplan soll erst Rechtskraft erlangen, wenn alle vorstehenden Punkte in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt sind und der Eintrag im Grundbuch erfolgt ist.

5. Der Gemeindevorstand setzt zur engen Begleitung des Projekts eine Kommission gem. § 72 HGO ein. Hierzu ist nach der Beschlussfassung zu 1. eine entsprechende Vorlage zu erarbeiten und der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.

mehrheitlich beschlossen

Ja 6 Nein 5 Enthaltung 0

Antrag der SPD, OLN, WGN - Der Antrag ist als Anlage 2 beigefügt.

mehrheitlich abgelehnt

Ja 4 Nein 5 Enthaltung 2

Demnach gilt der Änderungsantrag der CDU und Bündnis 90 Die Grünen als vom Bauausschuss

mehrheitlich beschlossen

Ja 6 Nein 5 Enthaltung 0

zu 9: Neufassung der Park&Ride-Platz-Satzung ab 1. Januar 2024

Vorlage: GV/0537/2021-2026

Beschluss:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der als Anlage 3 beigefügte Entwurf wird als neue Park&Ride-Platz-Satzung mit Gültigkeit ab 1. Januar 2024 beschlossen.

Vorbehaltlich einer Prüfung übergeordneter Regelungen wird in § 3, Absatz 1 Satz 7 gestrichen: „Fahrzeuge mit E-Kennzeichen sind von der Gebührenpflicht befreit“.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 10: Aufhebungssatzung zur Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes für den Bereich "Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße"
Vorlage: GV/0574/2021-2026

Beschluss:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der in der Anlage beigefügte Entwurf der Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 25 Abs. 1, Nr. 2 des Baugesetzbuches für den Bereich „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ im Ortsteil Niedernhausen vom 07.01.2017 wird als Satzung beschlossen.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 11: Aufhebungssatzung zur Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes für den Bereich "Vorm Hartemuß"
Vorlage: GV/0578/2021-2026

Beschluss:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der in der Anlage beigefügte Entwurf der Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für den Bereich „Vorm Hartemuß“ im Ortsteil Oberjosbach vom 27.06.2001 wird als Satzung beschlossen.

mehrheitlich beschlossen
Ja 10 Nein 1 Enthaltung 0

zu 12: Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/0579/2021-2026

zur Kenntnis genommen

zu 13: Verschiedenes

Es wird nach dem aktuellen Stand bezüglich Bahnhofstoilette gefragt. Herr Grein erläutert die Schwierigkeiten mit der Deutschen Bahn, hofft aber, dass bis zum Frühjahr 2024 das Projekt abgeschlossen ist.

Aufgrund der Nachfrage von Herrn Weipert aus der Sitzung vom 10.07.2023 wird die Verwaltungsmitteilung „Gefahren von Photovoltaik-Anlagen im Brandfall“ zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Metternich, schließt die Sitzung um 21:15 Uhr.

Lothar Metternich
Vorsitzender

Katrin Kilb
Schriftführung