



# Gemeinde Niedernhausen Gemeindevertretung

**-Bauausschuss-**

## Niederschrift zur 33. öffentlichen Sitzung

<b>Gremium:</b>	-Bauausschuss-
<b>Sitzungsnummer:</b>	BA/033/2021-2026
<b>Datum:</b>	29.04.2024
<b>Uhrzeit:</b>	19:00 Uhr - 21:22 Uhr
<b>Ort:</b>	Ratssaal, 1.Stock Rathaus, Wilrijkplatz

### Anwesend:

#### Stimmberechtigt

Frau Bianca Wulkenhaar	CDU	Vorsitzende
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 Tobias Vogel	SPD	
Herr Gerd Haufe	FDP	
Herr Günter Brandl	OLN	
Herr Carsten Meuer	WGN	
Herr Dr. Norbert Beltz	SPD	Erster Beigeordneter
Herr Marco Grein		FBL III
Herr Klaus Herber	SPD	Gemeindevertreter
Herr Manfred Hirt	fraktionslos	Gemeindevertreter
Herr Martin Brömser	CDU	Ortsvorsteher Niederseelbach
Frau Solveig Golz-Fuchs	SPD	Ortsbeirat Niederseelbach
Frau Ulrike Janisch		Gemeindevorstand
Herr Lothar Metternich	CDU	Gemeindevorstand
Herr Lars Schmitt		Kinder- und Jugendvertretung
Stefan Kompauer		Stellvertretender Gemeindebrandinspektor
Herr Ralf Kleimeyer		Wehrführer FFW Oberjosbach
Christoph Fischer		1. Stellvertretender Wehrführer FFW Oberjosbach
Katja Felzer		2. Stellvertretende Wehrführerin FFW Oberjosbach
Andreas Haus		ZIGMO Engineering

Andreas Burk  
Jens Ebert

Herr Lars Stephan

ZIGMO Engineering  
Ingenieurbüro Ebert  
GmbH  
Sommer Ingenieurge-  
sellschaft

Schriftführung

Frau Christina Hahn

FD III/2

**Entschuldigt:**

Die Vorsitzende, Frau Wulkenhaar, begrüßt die Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Es gibt keine Änderung der Tagesordnungspunkte.

## **Tagesordnung**

### **Öffentlicher Teil**

- 1** Mitteilungen der Vorsitzenden des Bauausschusses
- 2** Mitteilungen des Gemeindevorstandes
- 3** Sanierung des Gemeinschaftszentrums Oberjosbach und Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses - Festlegung des Bauprogramms  
Vorlage: GV/0741/2021-2026
- 4** Umgestaltung und Teilentsiegelung des Parkplatzes Lenzenberghalle - Baubeschluss  
Vorlage: GV/0734/2021-2026
- 5** Erlass einer Zisternensatzung  
Vorlage: GV/0667/2021-2026
- 6** Veräußerung gemeindlicher Baugrundstücke (Einfamilien- und Doppelhäuser) im Baugebiet Farnwiese - Festlegung des Verkaufspreises  
Vorlage: GV/0718/2021-2026
- 7** Kopien Baueingangsbuch  
Vorlage: GV/0724/2021-2026
- 8** Integriertes Klimaschutzkonzept für die Gemeinde Niedernhausen  
Vorlage: GV/0725/2021-2026
- 9** Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Antrag Theaterquartier-Kommission - weitere Vorgehensweise  
Vorlage: AT/0067/2021-2026
- 10** Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Prüfantrag Auslauf für Hunde in Niedernhausen  
Vorlage: AT/0069/2021-2026
- 11** Verschiedenes

## Öffentlicher Teil

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

Frau Wulkenhaar hat keine Mitteilungen.

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

Herr Dr. Beltz hat keine Mitteilungen.

### **zu 3: Sanierung des Gemeinschaftszentrums Oberjosbach und Erweiterung des Feuerwehrrätehauses - Festlegung des Bauprogramms**

**Vorlage: GV/0741/2021-2026**

Frau Wulkenhaar begrüßt die Gäste der Planungsgemeinschaft ZIGMO Engineering aus Aschaffenburg und Ingenieurbüro Ebert aus Hochdorf-Assenheim, Herrn Haus, Herrn Burk und Herrn Ebert.

Herr Haus stellt nochmal die Inhalte des Minimalkonzepts und die empfohlenen Zusatzmaßnahmen vor und beantwortet die anschließend gestellten Fragen.

### **Beschluss:**

I. Der Bericht des Architekturbüros ZIGMO aus Aschaffenburg (Anlagen 1) einschließlich Kostenschätzung (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen.

Die Gremien werden zunächst in einer ersten Beratungsrunde nur zur Information beteiligt, die Beschlussfassung erfolgt in der zweiten Beratungsrunde.

Der Gemeindevorstand empfiehlt das von der Verwaltung vorgeschlagene Minimalkonzept mit nachstehenden drei Ergänzungsmaßnahmen:

#### **Maßnahmen am Gebäude**

- Ergänzungsbaustein Sockeldämmung (**Empfehlung Verwaltung**)
- Ergänzungsbaustein WDVS (**Empfehlung Verwaltung**)

#### **Maßnahmen Gemeinschaftszentrum**

- Ergänzungsbaustein neues Satteldach GMZ anstelle Dachsanierung (**Empfehlung Verwaltung**), Begründung siehe Anlage 1 Seite 16.

### **Nach Durchführung der ersten Beratungsrunde:**

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

1. Das Bauprogramm wird wie folgt festgelegt:

- Maßnahmen gemäß Minimalkonzept (Anlage 1)
- Folgende Ergänzungsmaßnahmen (Anlage 1)

- Neubau Satteldach
- Anbringen eines Wärmdämmverbundsystems
- Anbringen einer Sockeldämmung

2. Die auf Grundlage der festgelegten Maßnahmen nach Punkt 1 erstellte Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

3. Fördermittel sind für alle geplanten Maßnahmen zu beantragen.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

**zu 4: Umgestaltung und Teilentsiegelung des Parkplatzes Lenzenberghalle - Baubeschluss**

**Vorlage: GV/0734/2021-2026**

Frau Wulkenhaar begrüßt den Gast der Ingenieurgesellschaft aus Taunusstein, Herrn Stephan. Herr Stephan präsentiert das Konzept für die Umgestaltung des Parkplatzes vor der Lenzenberghalle und erläutert die Kosten für die Durchführung der Maßnahmen.

Anschließend stellt der Ortsvorsteher von Niederseelbach, Herr Brömser, die Vorschläge des Ortsbeirats für ein mögliches Weiterverfahren vor.

Das Ideenpapier wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Der Beschlussvorschlag wird um die Punkte 1 bis 4 aus dem Ideenpapier und um Punkt 5 durch den Bauausschuss ergänzt, und Frau Wulkenhaar erweitert wie folgt:

**Beschluss:**

Die Entscheidung über diese Vorlage wird zurückgestellt bis nach der Sanierung der Lenzenberghalle.

Der Bauausschuss folgt dem Beschluss des Gemeindevorstands mit der Rückstellung, beschließt aber, die im Ideenpapier des Ortbeirats Niederseelbach aufgeführten Punkte 1 bis 4 durch den Gemeindevorstand umzusetzen. Die zusätzliche Prüfung der Kosten für E-Ladesäulen wird als Punkt 5 ergänzend zur Abstimmung vorgeschlagen.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 8 Nein 0 Enthaltung 3 Befangen 0**

**zu 5: Erlass einer Zisternensatzung**

**Vorlage: GV/0667/2021-2026**

**Beschluss:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Der als Anlage 1 beigefügte Satzungsentwurf wird als Satzung beschlossen.

2. In Bebauungsplänen, die ab dem 01.06.2024 in Kraft treten, werden Festsetzungen aufgenommen, die den Regelungen der Zisternensatzung im Grundsatz entsprechen. Abweichende Regelungen sind aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten möglich.
3. Bei Änderung gültiger Bebauungspläne erfolgen Festsetzungen unter Berücksichtigung des Einzelfalls.

**mehrheitlich beschlossen**

**Ja 10 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0**

**zu 6: Veräußerung gemeindlicher Baugrundstücke (Einfamilien- und Doppelhäuser) im Baugebiet Farnwiese - Festlegung des Verkaufspreises**  
**Vorlage: GV/0718/2021-2026**

**Beschluss:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen

Die Veräußerung der Einfamilien- / Doppelhausgrundstücke im Baugebiet Farnwiese (Gemarkung Niedernhausen, Flur 15) erfolgt zu folgenden Preisen:

Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	Verkaufspreis*
251	450	159.000,00 €
270	417	150.000,00 €
308	357	131.000,00 €
310	287	108.000,00 €
311	287	108.000,00 €
312	413	149.000,00 €
315	540	187.000,00 €
316	468	165.000,00 €

\*alter Verkaufspreis (wird neu berechnet, siehe Beschluss)

Der Verkauf erfolgt erschließungsbeitragspflichtig.

Der Gemeindevorstand wird gebeten, das Weitere zu veranlassen. Ein Vorschlag zur Zuteilung der Baugrundstücke auf die betreffenden Bewerber ist der Gemeindevertretung vorzulegen.

Herr Vogel stellt für die SPD einen ergänzenden Antrag. Dabei wird empfohlen, einheitliche Grundstückspreise in Höhe von 350,- Euro pro Quadratmeter zuzüglich der Erschließung für alle Grundstücke festzusetzen.

Über den ergänzenden Antrag und den Beschlussvorschlag wird wie folgt abgestimmt:

**einstimmig beschlossen**

**Ja 9 Nein 0 Enthaltung 2 Befangen 0**

**zu 7: Kopien Baueingangsbuch**  
**Vorlage: GV/0724/2021-2026**

### **Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt den Auszug aus dem Baueingangsbuch zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

### **zu 8: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Gemeinde Niedernhausen** **Vorlage: GV/0725/2021-2026**

### **Beschluss:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Das Integrierte Klimaschutzkonzept (s. Anlagen: Endbericht vom 29.02.2024, Anhang 1: Maßnahmensammlung, Anhang 2: Maßnahmensteckbriefe) wird beschlossen.
2. Die Maßnahmen werden im Rahmen der personellen und finanziellen Ressourcen unter Berücksichtigung der den Maßnahmen zugeordneten Prioritäten umgesetzt.
3. Jährlich wird der Gemeindevertretung ein Tätigkeitsbericht zum Umsetzungsstand des Klimaschutzkonzeptes vorgelegt sowie alle drei Jahre die aktuelle Treibhausgasbilanz.
4. Im Bereich Verkehr wird als Maßnahme zusätzlich aufgenommen, dass innerhalb der Gemarkung Niedernhausen auf der A3 Tempo 100 eingerichtet wird.

**mehrheitlich beschlossen**

**Ja 9 Nein 1 Enthaltung 1 Befangen 0**

### **zu 9: Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Antrag Theaterquartier-Kommission - weitere Vorgehensweise** **Vorlage: AT/0067/2021-2026**

### **Beschluss:**

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Zu den Sitzungen des BAU-Ausschusses soll regelmäßig über den Fortgang der Theaterquartiers-Entwicklung in Form einer Verwaltungsmitteilung berichtet werden.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

### **zu 10: Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Prüfantrag Auslauf für Hunde in Niedernhausen** **Vorlage: AT/0069/2021-2026**

### **Beschluss:**

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, folgende Prüfungen durchzuführen:

1. Welche geeigneten gemeindeeigenen Flächen gibt es für eine sogenannte „Hundewiese“?
2. Welche Maßnahmen sind notwendig, um eine Nutzung von Flächen als „Hundewiese“ zu ermöglichen?

- se“ zu ermöglichen?
3. Welche einmaligen und regelmäßigen Kosten sind zu erwarten, um eine „Hundewiese“ zu betreiben?
  4. Gibt es Hundewiesen in Nachbarkommunen und wie sind ggf. die dortigen Erfahrungen?

**mehrheitlich beschlossen**

**Ja 10 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0**

**zu 11: Verschiedenes**

Herr Dr. Beltz erinnert daran, dass bis Donnerstag, den 02.05.2024, eine Rückantwort auf die Einladung für die Einweihungsfeier der Bahnbrücke Wiesbadener Straße an HessenMobil gesendet werden soll.

Die Ausschussvorsitzende, Frau Wulkenhaar, schließt die Sitzung um 21:22 Uhr.

Bianca Wulkenhaar  
Vorsitzende

Christina Hahn  
Schriftführung