



Gemeinde Niedernhausen

Gemeindevertretung

-Bauausschuss-

Niederschrift zur 026. öffentlichen Sitzung

Gremium:	-Bauausschuss-
Sitzungsnummer:	BA/026/2021-2026
Datum:	10.07.2023
Uhrzeit:	19:15 Uhr - 21:45 Uhr
Ort:	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 Tobias Vogel	SPD	
Herr Gerd Haufe	FDP	
Herr Max Ratka	OLN	i.V.f. Herrn Brandl
Frau Monika Schneider	WGN	

Nicht stimmberechtigt

Herr Joachim Reimann		Bürgermeister
Herr Dr. Norbert Beltz	SPD	Erster Beigeordneter

Verwaltung

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

Nicht stimmberechtigt

Herr Manfred Hirt	fraktionslos	Gemeindevertretung
Herr Carsten Meuer	WGN	Ortsbeirat Oberjosbach

Gäste

Charleen Roth	Kondor Wessels
Herr Till Diekmann	Kondor Wessels
Frau Anjuscha Helbig	Happ Architecture

Schriftführung

Frau Katrin Kilb

Entschuldigt:

Stimmberechtigt

Herr Günter Brandl	OLN
--------------------	-----

Der Vorsitzende, Herr Lothar Metternich, begrüßt die Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie Beschlussfähigkeit fest. Anschließend werden die Mitglieder des Bauausschusses gebeten, die beiden Optionen der neuen Einrichtung für den Ratssaal genauer anzuschauen.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1** Bemusterung der geplanten neuen Einrichtung für den Ratssaal
- 2** Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses
- 3** Mitteilungen des Gemeindevorstandes
- 4** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“ 5. Änderung OT Niedernhausen
hier: Abschluss eines Durchführungsvertrages, Beschluss Entwurf und Offenlage / geänderte Planung
Vorlage: GV/0371/2021-2026/1
- 5** Ersatzneubau katholische Kita St. Josef - hier: mögliche Alternativstandorte
Vorlage: GV/0378/2021-2026/1
- 6** Ausbau Lenzhahner Weg - hier: Baumstandorte
Vorlage: GV/0486/2021-2026
- 7** Konzept zur Veräußerung gemeindlicher Baugrundstücke im Baugebiet Farnwiese
Vorlage: GV/0504/2021-2026
- 8** Bebauungsplan Nr. 4/2023 "Theaterquartier" und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes - hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: GV/0524/2021-2026
- 9** Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/0536/2021-2026
- 10** Antrag aller Fraktionen: Kommunale Wärmeplanung
Vorlage: AT/0058/2021-2026
- 11** Verschiedenes

Nicht öffentlicher Teil

- 12** Erwerb von zwei Grundstücken für den Ersatzneubau des Feuerwehrgerätehauses Königshofen
Vorlage: GV/0509/2021-2026

Öffentlicher Teil

zu 1: Bemusterung der geplanten neuen Einrichtung für den Ratssaal

Nachdem sich alle Ausschussmitglieder die beiden Optionen einer neuen Möblierung für den Ratssaal angeschaut haben, entsteht eine rege Diskussion.

Die modernen Stühle passen nicht in das Ambiente, ist der mehrheitliche Tenor. Die günstigere Alternative ist der bestehenden Möblierung ähnlich.

Herr Brosi stellt den Antrag, es bei der vorhandenen Einrichtung zu belassen und diese ggf. aufarbeiten zu lassen.

mehrheitlich beschlossen

Ja 9 Nein 2 Enthaltung 0

zu 2: Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses

Herr Metternich hat keine Mitteilungen.

zu 3: Mitteilungen des Gemeindevorstandes

Herr Reimann informiert über den Beschluss des Gemeindevorstands, im Rathaus wieder ein Blockheizkraftwerk einbauen zu lassen.

zu 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“ 5. Änderung OT Niedernhausen

hier: Abschluss eines Durchführungsvertrages, Beschluss Entwurf und Offenlage / geänderte Planung

Vorlage: GV/0371/2021-2026/1

Frau Charleen Roth, Frau Anjuscha Helbig und Herr Till Diekmann präsentieren die veränderten Pläne für das ehemalige Debo Gelände.

Frau Schneider erinnert an den Beschluss, dass geprüft werden soll, das unbelastete Niederschlagswasser nicht nur für die Gartenbewässerung, sondern auch für die WC-Anlagen zu nutzen.

In der anschließenden Diskussion wird sich auf die Änderung der Punkte 6 und 6a verständigt (im Beschluss dokumentiert).

Zunächst lässt Herr Metternich über die einzelnen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange getrennt abstimmen, wobei alle einstimmig beschlossen werden (**Anlage 1**).

Beschluss:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Der anliegende Durchführungsvertrag (Anlage 11) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Autal“ 5. Änderung, Gemarkung Niedernhausen, Flur 3, Flurstücke 87/14 und 87/15, mit der rheinbau invest GmbH, Kronprinzendamm 15, 10711 Berlin wird beschlossen.

2. Die als Anlagen 1 und 2 zu dieser Vorlage befindlichen Beschlussempfehlungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, werden nach sorgfältiger Abwägung als Stellungnahmen der Gemeinde Niedernhausen beschlossen.
3. Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/2020 „Im Autal“ 5. Änderung, OT Niedernhausen (Anlagen 3 und 4) nebst Begründung (Anlage 5) wird beschlossen und zum offiziellen Entwurf erhoben.
4. Der offizielle Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der berührten Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Die Anfangsmiete für die preisgedämpften Wohnungen bleibt – wie im Vertrag festgelegt – bei 8 € pro m².
6. Die Größe der Zisterne sollte sich an der Gartenfläche orientieren, gemäß den Vorgaben des Abwasserverbands Main-Taunus.
- 6a. Die Stellungnahme des Sachverständigen zur Brauchwassernutzung für die WC-Anlagen ist dem Bauausschuss vorzulegen.
7. Der seitens des Investors gewünschten Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Dachgeschoss (wie heute vom Investor präsentiert) kann nur zugestimmt werden, wenn diese nicht in Konflikt steht zu den Festsetzungen des B-Plans.

Über die geänderten Punkte 6 und 6a lässt Herr Metternich einzeln abstimmen:

Pkt. 1-5 und 7

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

Pkt. 6 mit Ergänzung

mehrheitlich beschlossen

Ja 9 Nein 1 Enthaltung 1

Pkt. 6a

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 5: Ersatzneubau katholische Kita St. Josef - hier: mögliche Alternativstandorte
Vorlage: GV/0378/2021-2026/1

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Vom Bericht zu den Alternativstandorten im Sachverhalt wird Kenntnis genommen. Da sich diese Alternativen nicht als vorzugswürdig erweisen, wird am Projekt „Ersatzneubau Kita St. Josef“ gemäß Vorlage GV/0378/2021-2026 festgehalten.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 6: Ausbau Lenzhahner Weg - hier: Baumstandorte
Vorlage: GV/0486/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Die Gemeindevertretung nimmt das Gutachten über die zehn Bäume ab der Hausnummer Lenzhahner Weg 41 bis Lenzhahner Weg 57 (Anlage) zur Kenntnis.
Die Baumstandorte sollen im Rahmen des grundhaften Ausbaus auch in diesem Bereich des Lenzhahner Wegs neu geplant und mit klimaangepassten Baumarten neu bepflanzt werden.

einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

zu 7: Konzept zur Veräußerung gemeindlicher Baugrundstücke im Baugebiet Farnwiese
Vorlage: GV/0504/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen

1. Die Veräußerung der Einfamilien- / Doppelhausgrundstücke im Baugebiet Farnwiese erfolgt gemäß folgender Vorgehensweise:

Alternative A: Es wird ein „Einheimischenmodell“ gemäß Anlage 1 durchgeführt
ODER:

Alternative B: Es erfolgt ein Verkauf nach Höchstgebot in einem strukturierten Bieterverfahren

2. Die Veräußerung der Mehrfamilien- und Reihenhaushausgrundstücke im Baugebiet „Farnwiese“ erfolgt im Rahmen einer Konzeptvergabe auf Grundlage der Unterlage in der Anlage 2

Der Gemeindevorstand wird gebeten, das Weitere zu veranlassen.

Es erfolgt eine getrennte Abstimmung der Punkte 1 und 2:

Punkt 1 A

mehrheitlich beschlossen

Ja 10 Nein 1 Enthaltung 0

Punkt 2

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

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

Die Fraktionen CDU, Bündnis 90/Die Grünen, SPD, OLN und WGN legen einen gemeinsamen Änderungsantrag vor.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Die Gemeinde Niedernhausen begrüßt ausdrücklich die Projektentwicklung zur Neustrukturierung des Areals des Rhein-Main-Theaters.
2. Die Beschlussfassung zur Gemeindevorstandsvorlage GV/0524/2021-2026 (Bebauungsplan Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes – hier: Aufstellungsbeschluss) vom 07.06.2023 wird auf die nächste Sitzungsrunde im September 2023 verlagt.
3. Die Gemeinde Niedernhausen beabsichtigt, kurzfristig einen Bebauungsplan für das Areal des Rhein-Main-Theaters aufzustellen mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich.
4. Die Anforderungen der Gemeinde Niedernhausen an eine nachhaltige Gebietsentwicklung sollen in einem Kriterienkatalog dokumentiert werden, der die o.g. Gemeindevorstandsvorlage sodann ergänzt.
Bei der Projektdurchführung soll dieser Kriterienkatalog im Sinne eines Lastenhefts vertragliche Bindungswirkung entfalten.

Die Punkte werden wie folgt abgestimmt:

Pkt. 2

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

Pkt. 1, 3, 4

mehrheitlich beschlossen

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

zu 9: Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/0536/2021-2026

zur Kenntnis genommen

zu 10: Antrag aller Fraktionen: Kommunale Wärmeplanung
Vorlage: AT/0058/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Für Niedernhausen soll eine Kommunale Wärmeplanung erstellt werden.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Möglichkeiten zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung für Niedernhausen zu ermitteln. Dabei soll auch festgestellt werden, welche Kosten entstehen und welche Förderungen durch Land und Bund bereitgestellt werden. Auch die Möglichkeit einer Interkommunalen Zusammenarbeit soll beleuchtet werden.
3. Der Ablauf einer Wärmeplanung soll nach der Logik des vom Land Hessen für größere Kommunen vorgegebenen Programms erfolgen. Privathaushalte, kommunale Liegenschaften und Wirtschaftsbetriebe sind demnach gleichermaßen zu betrachten.
4. Die Ergebnisse sind der Gemeindevertretung mit einer Beschlussvorlage zeitnah vorzulegen, um ggf. zügig in die Phase des konkreten Projekteinstiegs überzugehen.
5. Eine vom Gemeindevorstand gebildete Kommission könnte die eigentliche Projektarbeit später koordinieren. Ziel sollte es sein, möglichst wenig personelle Ressourcen der Verwaltung zu binden.
6. Ziel ist es, einen Plan zu entwickeln, mit dem Schritt für Schritt auch in Niedernhausen Nah-/Fernwärmenetze realisiert werden können. Dabei soll möglichst vielen Gebäuden ein Angebot für eine klimafreundliche Wärmeversorgung unterbreitet werden. Ein weiteres Ziel ist es, Planungssicherheit für Gebäudeeigentümer zu schaffen, um Anpassungen berechenbar zu machen.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 11: Verschiedenes

Herr Weipert bittet den Gemeindevorstand zu prüfen, welche Gefahren von Photovoltaik-Anlagen ausgehen, welche insbesondere im Brandfall die Feuerwehreinsatzkräfte betreffen.

Vor Aufruf des TOP 12 wird darüber abgestimmt, ob die Öffentlichkeit bei diesem TOP ausgeschlossen wird.

Diese Abstimmung ergibt folgendes Ergebnis:

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

Herr Metternich schließt die Öffentlichkeit aus. Er bedankt sich bei den Kollegen der Feuerwehr Königshofen für das Interesse und bittet sie, den Sitzungssaal zu verlassen.

Nicht öffentlicher Teil

zu 12: Erwerb von zwei Grundstücken für den Ersatzneubau des Feuerwehrgerätehauses Königshofen

Vorlage: GV/0509/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Dem Ankauf des **Flurstücks Nr. 28/1** der Flur 16 Gemarkung Königshofen, Lagebezeichnung „Klabersgarten“ mit einer Flächengröße von 2.613 m² von [...] wird zu den folgenden Konditionen zugestimmt:
 - Ankauf des Flurstücks 10 Jahre nach Beurkundung zum Kaufpreis von 89 €/m², in der Summe **232.557,00 €**
 - Zwischenzeitliche Bestellung eines Erbbaurechts für den Zeitraum von 10 Jahren zugunsten der Gemeinde Niedernhausen mit einem Erbbauzins von 2,0 % des Bodenwertes, d.h. **4.651,10 € pro Jahr**
 - **Kostenfreie** Übertragung des gemeindeeigenen Flurstücks Nr. 17/1 der Flur 20 Gemarkung Königshofen, Lagebezeichnung „Krautweg“ mit einer Flächengröße von 1.674 m²
2. Dem Ankauf des **Flurstücks Nr. 27/2** der Flur 16 Gemarkung Königshofen, Lagebezeichnung „Klabersgarten“ mit einer Flächengröße von 1.015 m² von [...], zu einem Kaufpreis von 89 €/m², in der Summe **90.335,00 €** wird zugestimmt.
3. In die beiden Kaufverträge wird eine Klausel aufgenommen, wonach die Veräußerer **40 Jahre** (Flst. 28/1) bzw. **20 Jahre** (Flst. 27/2) nach Beurkundung Anspruch auf Auskehr des Differenzbetrages des vereinbarten Kaufpreises und des gutachterlich festgestellten Bodenwertes für Wohnbauland haben, sollte die Gemeinde Niedernhausen entgegen heutiger Absicht die Fläche zu Wohnbauland entwickeln. Das Recht erstreckt sich auch auf die möglichen Erben der jeweiligen Veräußerer; im Fall des Flst. 28/1 greift dieses Recht auch dann, wenn eine Wohnbaulandentwicklung nicht auf dem Veräußerungsgrundstück selbst, sondern auch auf anderen Flächen im Bereich „Bornstück“ (zwischen Flst. 28/1 und Straße Am Tanzplatz), erfolgt.
4. Sämtliche Erwerbsnebenkosten trägt wie üblich die Gemeinde Niedernhausen als Erwerberin.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

Der Ausschussvorsitzende, Herr Metternich, schließt die Sitzung um 21:45 Uhr.

Lothar Metternich
Vorsitzender

Katrin Kilb
Schriftführung