



Gemeinde Niedernhausen Gemeindevertretung

-Bauausschuss-

Niederschrift zur 028. öffentlichen Sitzung

Gremium:	-Bauausschuss-
Sitzungsnummer:	BA/028/2021-2026
Datum:	16.10.2023
Uhrzeit:	19:30 Uhr - 21:45 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	
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	
Frau Monika Schneider	WGN	

Verwaltung

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

Nicht stimmberechtigt

Herr Manfred Hirt	fraktionslos	Gemeindevertretung
Herr Hans-Peter C. Klopsch	CDU	Ortsvorsteher Niedernhausen
Herr Norbert Eisenträger	SPD	Gemeindevorstand
Herr Klaus Herber	SPD	Gemeindevertretung
Herr Giuseppe-Daniele Papalia	SPD	Ortsbeirat Niedernhausen
Herr Carsten Meuer	WGN	Ortsbeirat Oberjosbach
Herr Bernd Kimmich	OLN	Gemeindevertretung
Herr Dr. Norbert Beltz	SPD	Erster Beigeordneter
Herr Heiko Ströher		FDL III/3

Schriftführung

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

Gäste

Herr Michael Linkersdörfer	LUP Ingenieurgesellschaft mbH
----------------------------	-------------------------------

Entschuldigt:

Stimmberechtigt

Herr Christian Brinker	CDU
------------------------	-----

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

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1** Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses
- 2** Mitteilungen des Gemeindevorstandes
- 3** Grundhafter Ausbau Lenzhahner Weg - Nahwärmeversorgung
Vorlage: GV/0615/2021-2026
- 4** Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2023 (einschl. Wirtschaftsplan 2023 Gemeindewerke)
hier: Genehmigung
Vorlage: GV/0447/2021-2026
- 5** Bebauungsplan Nr. 5/2023 "Feuerwehrgerätehaus Königshofen" - Aufstellungsbeschluss und Einleitung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorlage: GV/0597/2021-2026
- 6** Neuabschluss des Straßenbeleuchtungsvertrages für den Zeitraum 2023 - 2033 einschließlich Umrüstung der Beleuchtung auf LED-Technologie
Vorlage: GV/0600/2021-2026
- 7** Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/0612/2021-2026
- 8** Aufstellung eines barrierefreien Toilettencontainers am Bahnhof Niedernhausen
Vorlage: GV/0614/2021-2026
- 9** Antrag von Bündnis 90/Die Grünen: Niedernhausen spart Trinkwasser
Vorlage: AT/0061/2021-2026
- 10** Antrag der WGN-Fraktion: Lärmaktionsplan Hessen
Vorlage: AT/0062/2021-2026

Nicht öffentlicher Teil

- 11** Ankauf von Grundstücken im Bereich des künftigen Baugebiets "Frankfurter Straße II"
Vorlage: GV/0605/2021-2026

Öffentlicher Teil

- 12** Verschiedenes

Öffentlicher Teil

zu 1: Mitteilungen des Vorsitzenden des Bauausschusses

Herr Metternich hat keine Mitteilungen.

zu 2: Mitteilungen des Gemeindevorstandes

Herr Dr. Beltz informiert über die beabsichtigte Benennung der neuen Bahnbrücke in der Wiesbadener Straße.

zu 3: Grundhafter Ausbau Lenzhahner Weg - Nahwärmeversorgung Vorlage: GV/0615/2021-2026

Zunächst stellt Herrn Linkersdörfer (LUP Ingenieurgesellschaft mbH) die Studie zur Nahwärmeversorgung vor. Es erfolgt eine rege Diskussion an der sich neben den Ausschussmitgliedern auch die weiteren anwesenden Mandatsträger beteiligen. Herr Klopsch (Ortsvorsteher Niedernhausen) berichtet, dass im Ortsbeirat Niedernhausen eine knappe Mehrheit für den Beschlussvorschlag zugestimmt hat.

Frau Schneider stellt für WGN den Antrag, lediglich den Trassenpunkt 2 zu realisieren und den Punkt 1 des Beschlussvorschlages zu ändern:

1. Die durch das Büro LUP Ingenieurgesellschaft mbH im Rahmen einer Studie erstellte Variante B ist teilweise (bauliche Realisation des Trassenpunkts 2) in die Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung zum Lenzhahner Weg einzuarbeiten. Die verbleibenden Punkte 1, 3, 4 und 5 werden als freibleibende Korridore in die Planung zum Straßen- ausbau integriert.

**Mehrheitlich beschlossen:
Ja 6 Nein 5 Enthaltung 1**

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die durch das Büro LUP Ingenieurgesellschaft mbH im Rahmen einer Studie erstellte Variante B ist teilweise (bauliche Realisation des Trassenpunkts 2) in die Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung zum Lenzhahner Weg einzuarbeiten. Die verbleibenden Punkte 1, 3, 4 und 5 werden als freibleibende Korridore in die Planung zum Straßen- ausbau integriert.
2. Die gesamte Entwurfsplanung samt Ergänzungen zum künftigen Nahwärmenetz und geänderter Kostenberechnung ist der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die weiteren Ingenieurleistungen zur Integration der Variante B in das Ausbaukonzept zum Lenzhahner Weg auszuschreiben.

4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, Ingenieurleistungen zum Erstellen einer Studie zur Wärmeerzeugung mit mindestens zwei verschiedenen Versorgungsvarianten auszuschreiben. Das Ergebnis der Studie zu den Versorgungsvarianten ist der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

mehrheitlich beschlossen
Ja 6 Nein 5 Enthaltung 0

zu 4: Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2023 (einschl. Wirtschaftsplan 2023 Gemeindewerke)

hier: Genehmigung

Vorlage: GV/0447/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage beigefügte Genehmigung der Aufsichtsbehörde für die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan 2023 und des Wirtschaftsplan 2023 der Gemeindewerke vom 17. Februar 2023 wird zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

zu 5: Bebauungsplan Nr. 5/2023 "Feuerwehrgerätehaus Königshofen" - Aufstellungsbeschluss und

Einleitung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorlage: GV/0597/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Königshofen“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Ortsteil Königshofen, Gemarkung Königshofen, Flur 16, Flurstücke Nr. 114/8 tlw., 25/2, 25/1, 42/20, 42/19, 42/18, 26/1, 29/2, 29/3, 222/3 tlw., 28/1, 27/2, 27/1, 24/0, siehe Anlage 1.

2. Gleichzeitig wird die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niedernhausen für den Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Königshofen“ beschlossen. Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die gemäß der Beschlussfassung zu 1 bestimmten Flurstücke
3. Die Bebauungsplanung erhält die Nummerierung 5/2023.
4. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Begründung des Aufstellungs-/Änderungsbeschlusses (Planziele):

Auf den Flurstücken sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses Königshofen geschaffen werden.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 6: Neuabschluss des Straßenbeleuchtungsvertrages für den Zeitraum 2023 - 2033 einschließlich Umrüstung der Beleuchtung auf LED-Technologie
Vorlage: GV/0600/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Mit der

Süwag Energie AG
Schützenbleiche 9-11
65929 Frankfurt am Main

wird nach erfolgter EU-weiter Ausschreibung der Straßenbeleuchtungsvertrag (Anlage 2) für den Zeitraum 2023 bis 2033 (mit der Option der Verlängerung bis 2043) abgeschlossen. Der Leistungsumfang umfasst auch die Umrüstung der Beleuchtung auf LED-Technologie zum Angebotspreis in Höhe von 595.658,09 Euro brutto.

Der Beschluss ist der Gemeindevertretung zur Kenntnis zu geben.

zur Kenntnis genommen

zu 7: Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/0612/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den Auszug aus dem Baueingangsbuch zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

zu 8: Aufstellung eines barrierefreien Toilettencontainers am Bahnhof Niedernhausen
Vorlage: GV/0614/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Auf der Fläche vor dem ehemaligen Empfangsgebäude am Bahnhof Niedernhausen wird bis zur Inbetriebnahme der dauerhaften öffentlichen Toilette ein mobiler Toilettencontainer aufgestellt und eine entsprechende Vereinbarung mit der Deutschen Bahn AG abgeschlossen. Die geschätzten laufenden Kosten für den Betrieb des Toilettencontainers von 80.000 Euro brutto sind in die Haushalte der kommenden Jahre einzustellen.

einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 2

zu 9: Antrag von Bündnis 90/Die Grünen: Niedernhausen spart Trinkwasser
Vorlage: AT/0061/2021-2026

Der 1. Beigeordnete Herr Dr. Beltz weist darauf hin, dass bei dem Antrag alle Gebäude die in Bereichen neu errichtet werden für die kein Bebauungsplan besteht, nicht erfasst sind.

Daraufhin schlägt Herr Metternich den folgenden Text für den Punkt 2 des Antrages vor:
Die neue Zisternenpflicht soll nur für Neubaugebiete und für neue Gebäude in Bereichen für die kein Bebauungsplan existiert gelten, für Bestandsgebäude und Grundstücke innerhalb eines gültigen Bebauungsplans gelten weiterhin dessen bisherigen Festlegungen

Der Vorschlag wird vom Antragsteller Bündnis 90/Die Grünen übernommen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen Vorschlag für eine sogenannte „Zisternensatzung“ für Niedernhausen zu erarbeiten.

Dabei sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Die entsprechende Mustersatzung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes (HSGB) ist zu beachten.
2. Die neue Zisternenpflicht soll nur für Neubaugebiete und für neue Gebäude in Bereichen für die kein Bebauungsplan existiert gelten, für Bestandsgebäude und Grundstücke innerhalb eines gültigen Bebauungsplans gelten weiterhin dessen bisherigen Festlegungen.
3. Die bestehende Förderrichtlinie zur Nutzung und Versickerung von Regenwasser gilt weiterhin, gefördert werden zukünftig aber gemäß dieser Förderrichtlinie nur noch Zisternen in Bestandsgebäuden und Neubauten innerhalb von Bebauungsplänen ohne rechtliche Verpflichtung zum Bau einer Zisterne.

einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

zu 10: Antrag der WGN-Fraktion: Lärmaktionsplan Hessen
Vorlage: AT/0062/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand möge den Status folgender Punkte aus dem Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde) bei den zuständigen Behörden mit Nachdruck nachfragen:

- Erhöhung der Lärmschutzwand an der BAB A 3 bei Niederseelbach
- Einführung eines Tempolimits auf der BAB A 3 von der Abfahrt Wiesbaden/Niedernhausen bis in Höhe des Waldhofes in Richtung Idstein
- Passive Lärmschutzmaßnahmen

einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

Nicht öffentlicher Teil

zu 11: Ankauf von Grundstücken im Bereich des künftigen Baugebiets "Frankfurter Straße II"

Vorlage: GV/0605/2021-2026

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Dem Ankauf der Grundstücke Gemarkung Niedernhausen, Flur 9, Flst. Nr. 483, 50, 59, 60, 61 und Flur 8, Flst. Nr. 196/134 im Bereich des künftigen Baugebietes „Frankfurter Straße II“, zum Preis von insgesamt **276.124,00 €** von [...], wird zugestimmt. Die Erwerbsnebenkosten in Höhe von 19.669,94 € sind wie üblich von der Gemeinde als Käuferin zu tragen. Die Gemeindevertretung erklärt ihre ausdrückliche Zustimmung nach § 77 Abs. 2 Hessische Gemeindeordnung (Verträge mit Mitgliedern der Gemeindevertretung).

Herr Brosi befindet sich zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Raum.

mehrheitlich beschlossen
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0

Öffentlicher Teil

zu 12: Verschiedenes

Frau Schneider fragt nach, ob es in Zusammenhang mit dem Ankauf von Grundstücken im Bereich des künftigen Baugebietes Frankfurter Straße weitere Angebote und Nachfragen gibt. Herr Grein verneint die Frage.

Frau Schneider erkundigt sich über den aktuellen Stand zu den PV Anlagen in Niederseelbach und in Oberjosbach. Herr Grein erläutert, dass in Niederseelbach alles wie geplant weiterläuft. Zu Oberjosbach gäbe es wohl einige Errichter die sich dafür interessieren. Die Verwaltung habe alle Eigentümer angeschrieben ob sie bereit seine ihre Flächen zu Veräußern oder zu Verpachten.

Frau Schneider teilt mit, dass sie den neuen Mängelmelder über die über ekom21 als eine Verschlechterung im Vergleich zu dem bisherigen Mängelmelder empfindet.

Herr Brandl fragt nach, wie es mit den Abrissarbeiten der alten Turnhalle weitergeht. Nach seinem Kenntnisstand habe das RP Darmstadt eine Kampfmittelsondierung vor den Abbrucharbeiten angeordnet. Herr Grein erläutert, dass die Informationen ihm neu sind und er sich diesbezüglich beim Kreis erkundigen wird.

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

Lothar Metternich
Vorsitzender

Christina Hahn
Schriftführung