



Gemeinde Niedernhausen

Gemeindevertretung

-Bauausschuss-

Niederschrift zur 042. öffentlichen Sitzung

Gremium:	-Bauausschuss-
Sitzungsnummer:	BA/042/2021-2026
Datum:	20.10.2025
Uhrzeit:	19:30 Uhr - 21:35 Uhr
Ort:	Ratssaal, 1.Stock Rathaus, Wilrijkplatz

Anwesend:

Stimmberechtigt

Frau Bianca Wulkenhaar	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 Dr. Dirk Engel	FDP
Herr Günter Brandl	OLN
Herr Carsten Meuer	WGN

Nicht stimmberechtigt

Herr Manfred Hirt	fraktionslos	Gemeindevertretung
Herr Hans-Peter C. Klopsch	CDU	Ortsbeirat Niedernhausen
Herr Lothar Metternich	CDU	Gemeindevorstand
Herr Klaus Herber	SPD	Gemeindevertretung
Frau Ulrike Janisch		Gemeindevorstand
Frau Lucie Maier-Frutig		Bürgermeisterin

Verwaltung

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

Gäste

Herr Thomas	Kondor Wessels
Dennis Hollinger	Kondor Wessels

Schriftführung

Frau Katrin Kilb

Entschuldigt:

Die Vorsitzende, Frau Bianca Wulkenhaar begrüßt die Anwesenden, insbesondere die Vertreter von Kondor Wessels, und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie Beschlussfähigkeit fest.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1** Mitteilungen der Vorsitzenden des Bauausschusses
- 2** Mitteilungen des Gemeindevorstandes
- 3** Bebauungsplan Nr. 1/2020/1 "Im Autal" 6. Änderung - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: GV/1078/2021-2026
- 4** Bau eines Multifunktionssportfeldes
Vorlage: GV/1069/2021-2026
- 5** Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/1085/2021-2026
- 6** Antrag der WGN-Fraktion: Gewinnung von pädagogischen Fachkräften für die Kitas in Niedernhausen
Vorlage: AT/0077/2021-2026
- 7** Verschiedenes

Öffentlicher Teil

zu 1: Mitteilungen der Vorsitzenden des Bauausschusses

Die Vorsitzende, Bianca Wulkenhaar, hat keine Mitteilungen.

zu 2: Mitteilungen des Gemeindevorstandes

Frau Bürgermeisterin Maier-Frutig hat keine Mitteilungen.

zu 3: Bebauungsplan Nr. 1/2020/1 "Im Autal" 6. Änderung - Aufstellungsbeschluss Vorlage: GV/1078/2021-2026

Herr Hollinger stellt die geplanten Änderungen der Bebauung vor. Tobias Vogel merkt an, dass die Zisternensatzung eingehalten werden sollte und bitte nochmals geprüft wird, ob die Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung nicht doch umsetzbar ist. Dies ist mit der neuen Planung nicht vorgesehen, Herr Hollinger nimmt diesen Punkt aber nochmals mit.

Die Sicht bei Zufahrt auf die Idsteiner Straße ist schwierig. Ein Zurücksetzen der Mülltonnenhäuser sollte angedacht werden.

Herr Dr. Engel stellt folgenden Änderungsantrag:

Zusätzlich zu den Punkten 1-4 soll die Vorlage um einen Punkt 5 ergänzt werden. Dieser lautet: „Als Vorgabe für den Vorhabenträger ist die Einzeichnung einer Baulinie entlang der Idsteiner Straße einzureichen.“

Nach einer kurzen Diskussion im Gremium zieht der Antragsteller den Änderungsantrag zurück.

Herr Vogel macht folgenden textlichen Vorschlag für den Punkt 5:

5. Der Gemeindevorstand wird gebeten, mit dem Investor die Machbarkeit einer Bebauung mit einem Vorderhaus zu prüfen.

Zunächst wird über den Punkt 5 abgestimmt.

mehrheitlich beschlossen
Ja 5 Nein 3 Enthaltung 3

Herr Brinker beantragt eine 5minütige Sitzungsunterbrechung, die einstimmig angenommen wird.

Anschließend wird über die ursprüngliche Vorlage mit den Punkten 1-4 abgestimmt.

Beschluss:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/2020/1 „Im Autal“, 6. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Die Änderungsplanung ersetzt den gültigen Bebauungsplan Nr.

1/2020 „Im Autal“, 5. Änderung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 87/14 und 87/15 in der Flur 3, Gemarkung Niedernhausen.

2. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.
3. Der Bebauungsplanung erhält die Nummerierung 1/2020/1
4. Die Gemeinde Niedernhausen wird vorerst auf Einhaltung im § 4 des bisherigen Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan „Im Autal“, 5. Änderung festgeschriebenen Fristen nicht bestehen.

Begründung des Aufstellungs-/Änderungsbeschlusses (Planziele):

Durch zwischenzeitlich eingetretene Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen soll die geplante Mehrfamilienhausbebauung auf dem Areal der ehemaligen Bäckerei Debo gegenüber der ursprünglichen Planung in abgewandelter Form ausgeführt werden. Hierfür soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

zu 4: Bau eines Multifunktionssportfeldes
Vorlage: GV/1069/2021-2026

Beschluss:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Es soll ein Multifunktions-Sportfeld angelegt werden
2. Als Standort wird der bisherige Bolzplatzbereich neben dem Sportplatz Autal ausgewählt.
3. Entsprechende Planungskosten in Höhe von 20.000 Euro sind in den Entwurf des Haushaltsplanes 2026 einzustellen
4. Rechtzeitig vor Beginn der Bauausschreibung ist die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

mehrheitlich beschlossen
Ja 8 Nein 2 Enthaltung 1

zu 5: Kopien Baueingangsbuch
Vorlage: GV/1085/2021-2026

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt den Auszug aus dem Baueingangsbuch zur Kenntnis.

zu 6: Antrag der WGN-Fraktion: Gewinnung von pädagogischen Fachkräften für die Kitas in Niedernhausen

Vorlage: AT/0077/2021-2026

Nach kurzer Beratung im Gremium verbunden mit den Erläuterungen von Frau Bürgermeisterin Maier-Frutig, zieht Herr Meuer den eingereichten Antrag zurück und stellt stattdessen folgende Anfrage:

Der Gemeindevorstand wird gebeten zu prüfen, welche zusätzlichen Anreize angeboten werden können, um neue Fachkräfte für Niedernhausen zu gewinnen. Speziell stellt sich die Frage, ob gemeindeeigener Wohnraum zu günstigen Konditionen angeboten werden könnte.

Herr Grein erläutert, dass die Gemeinde im Eigentum von 7 Wohnungen ist, die jedoch alle vermietet sind.

zu 7: Verschiedenes

Es gibt keine weiteren Themen.

Frau Wulkenhaar schließt die Sitzung um 21:35 Uhr.

Bianca Wulkenhaar
Vorsitzende

Katrin Kilb
Schriftführung