

## NIEDERSCHRIFT

Gremium	Bau- und Planungsausschuss
Sitzungsnummer	BPA/009/2012 Öffentliche Sitzung
Sitzungsdatum	Dienstag, 12.06.2012
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	21:25 Uhr
Sitzungsort	Idstein, Altes Amtsgericht

### Teilnehmerliste

#### Vorsitzender

Herr Hans-Egon Baasch

#### CDU-Fraktion

Herr Ernst Garkisch  
Herr Wolfgang Heller  
Herr Christian Herfurth  
Herr Thomas Zarda

#### SPD-Fraktion

Herr Volker Nies  
Herr Holger Schmerr  
Herr Helmut Urban

#### FWG-Fraktion

Herr Gerhard Dernbecher  
Herr Herbert Ott

#### Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

Herr Timo Müller  
Herr Gert Richter

für Frau Annette Reineke-Westphal

#### Vertreter des Magistrats

Herr Gerhard Krum

#### Mitglieder der Verwaltung

Axel Wilz

#### Gäste

Herr Désor  
Frau Dr. Annette Erpenstein  
Herr Michael Frielinghaus  
Herr Bernd Kleine  
Herr Prof. Mathias Uhle

Firma plan°D Ingenieure &  
Landschaftsarchitekten  
BLFP Frielinghaus Architekten  
BLFP Frielinghaus Architekten  
Firma formart  
Planungsbüro Uhle GbR

#### Schriftführer

Herr Wolfram Schrankel

## Tagesordnung

1		Genehmigung der letzten Niederschrift
2	126/2012	Bebauungsplan "Altes Krankenhaus" - Beschluss über die Durchführung der Offenlage und der Behördenbeteiligung
3	127/2012	Bebauungsplan Kalmenhof 1. Änderung - Einleitung der Offenlage
4	111/2012	Neubau eines Waldorfkindergarten Bereitstellung eines städtischen Grundstückes
5	121/2012	Neubau eines Gebäudes für die Freiwillige Feuerwehr Idstein-Lenzhahn
6	125/2012	Gastronomie-Neubau am Schloss, Am Hexenturm 9+11, Idstein
7	042/2012	Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Idstein betr. Konzept für den zukünftigen Umgang mit neuen Bäumen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen
8	073/2012	Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Idstein betr. Werbeanlagensatzung für die Stadt Idstein
9	095/2012	Antrag der SPD-Fraktion betr. "Richard-Klinger-Straße"
10	146/2012	Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Idstein betr. Veröffentlichung der Eignung von städtischen Dachflächen für Photovoltaikanlagen
11		Mitteilungen des Magistrats
11.1	110/2012	Neubau eines Studentenwohnheims für die Hochschule Fresenius in Idstein
11.2	129/2012	Bauantrag zum Neubau der Franz-Kade-Schule, Franz-Kade-Weg 9, Idstein-Wörsdorf
11.3	135/2012	Abschluss der Altstadtsanierung Auftrag zur Durchführung der Sanierungsabrechnung
11.4	137/2012	Städtisches Grundstück Escher Straße - Externe Betreuung des Investorenauswahlverfahrens
12		Sonstige Mitteilungen
13		Verschiedenes

**Vorsitzender Stadtverordneter Baasch** begrüßt die Anwesenden, eröffnet die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Er weist auf die verteilten Auszüge aus der Niederschrift des Ortsbeirates Idstein-Kern zu den Tagesordnungspunkten 2, 3, 4, 6 und 9 hin.

**Stadtverordneter Dernbecher** schlägt vor, die Drucksachen-Nrn. 042/2012 und 146/2012, Tagesordnungspunkte 7 und 10, wegen Zuständigkeit an den Umwelt- und Betriebsausschuss zu verweisen.

Es herrscht Einvernehmen die Drucksachen-Nrn. 042/2012 und 146/2012 an den Umwelt- und Betriebsausschuss zu verweisen.

## Protokollierung

1		<b>Genehmigung der letzten Niederschrift</b>
---	--	--

### Bemerkungen:

Die Niederschrift wird einvernehmlich genehmigt.

2	126/2012	<b>Bebauungsplan "Altes Krankenhaus" - Beschluss über die Durchführung der Offenlage und der Behördenbeteiligung</b>
---	----------	--

### Bemerkungen:

**Herr Kleine, Herr Frielinghaus** und **Frau Dr. Erpenstein** erläutern die aktuellen Planungen zur neuen Bebauung der Fläche des ehemaligen Krankenhauses sowie den zu erstellenden Bebauungsplan. Anschließend informiert **Herr Désor** über die Landschaftsgärtnerische Gestaltung der Freiflächen.

**Stadtverordneter Heller** bittet um Sicherstellung eines umfangreichen Beweissicherungsverfahrens seines Anwesens in der Escher Straße vor Baubeginn durch den Bauträger. **Herr Kleine** erklärt, dass ein Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Grundstücke seitens des Bauträgers bereits vorgesehen ist.

Es folgen Redebeiträge der **Stadtverordneten Schmerr** und **Garkisch** bezüglich der weiteren Optimierung der Stellplätze und dem Zeitpunkt des Rücktrittsrechts (§ 7) des städtebaulichen Vertrages. **Herr Wilz** erklärt, dass die Fristen knapp bemessen und der Fa. formart die zeitlichen Gremienläufe der Stadt bekannt sind.

Auf die Frage des behindertengerechten Zugangs zu den Gebäuden und Anlagen des **Stadtverordneten Richter** erläutert **Herr Frielinghaus**, dass alle Gebäude mittels Rampen von der Straße aus erreichbar und in den Gebäuden bis zur Tiefgarage reichende Fahrstühle vorhanden sind. Er führt aus, dass bei den zurückgesetzten Bauten aufgrund der Topographie auch längere Rampen notwendig sind.

### Beschluss:

1. Der Magistrat wird beauftragt, den städtebaulichen Vertrag über das Projekt "Wohnbebauung Heftricher Straße 1" zwischen der Hochtief Solutions AG, formart Rhein-Main, Lyoner Straße 25, 60528 Frankfurt am Main und der Stadt Idstein (Anlage 1 zur Drucksache-Nr. 126/2012), abzuschließen.
2. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung (Anlage 2 zur Drucksache-Nr. 126/2012) für den Bebauungsplan "Altes Krankenhaus" wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Magistrat wird beauftragt, auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 3 zur Drucksache-Nr. 126/2012) die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

### Abstimmungsergebnis:

einstimmig zugestimmt

Ja: 12 Nein: 0 Enthaltung: 0

Tagesordnung I

3	127/2012	Bebauungsplan Kalmenhof 1. Änderung - Einleitung der Offenlage
---	----------	--

**Bemerkungen:**

**Herr Prof. Uhle** veranschaulicht die mögliche bauliche Entwicklung der „Direktorenwiese“. Unter dem Aspekt des Urteils des Verwaltungsgerichtshofes zum derzeitigen Bebauungsplan erläutert er die unterschiedlichen Nutzungsvarianten entsprechenden Lösungsansätze und leitet den Entwurf „Großer Würfel“ als hinreichend begründete Abwägung zwischen den kollidierenden Interessen her. **Herr Prof. Uhle** erläutert anschließend die vorgesehen Änderungen im Bebauungsplan.

Auf Nachfrage des **Stadtverordneten Garkisch** legt **Herr Prof. Uhle** da, dass eine Verschiebung des Baukörpers an den Veitenmühlweg städtebaulich vertretbar ist, aber die Solitäransicht des Hauptgebäudes stört. Er führt fort, dass ein am Wörsbach liegender Baukörper die Ansicht des Hauptgebäudes nicht stört und weist darauf hin, dass sämtliche bestehenden Baukörper in der Fläche als Solitäre angelegt sind.

In Redebeiträgen sehen die **Stadtverordneten Urban, Richter** und **Baasch** eine Festlegung auf den Entwurf „Großer Würfel“ kritisch bzw. verfrüht, da seitens der Vitos Kalmenhof gGmbH keine Informationen zur Nutzung des Baukörpers vorliegen und ggf. der Entwurf „Kleiner Würfel“ für das von Vitos geplante Projekt bereits ausreichend sein könnte. Sie schlagen eine Kontaktaufnahme mit Vitos vor und nötigenfalls eine erneute Verlängerung der Veränderungssperre.

**Stadtverordneter Dernbecher** weist darauf hin, dass das vorliegende Gerichtsurteil bei der Änderung des Bebauungsplanes beachtet werden sollte. Er geht davon aus, dass auch Vitos Entscheidungen verstärkt unter wirtschaftlichen Aspekten treffen muss und daher einen möglichst großen Baukörper in die Planungen einbringen möchte.

Aus den Diskussionsbeiträgen ergeht der Vorschlag, dass die Drucksache-Nr. 127/2012 in die nächste Sitzungsrunde nach der Sommerpause geschoben wird.

1. Der Bau- und Planungsausschuss bittet den Magistrat in Verhandlungen mit der Vitos Kalmenhof gGmbH zu treten, mit dem Ziel zu klären, ob der Entwurf „Kleiner Würfel“ den Entwicklungswünschen der Vitos entspricht. In der nächsten Sitzungsrunde wird den Stadtverordneten ein Bericht vorgelegt.
2. Nötigenfalls ist die Veränderungssperre für diesen Bereich nochmals um ein Jahr zu verlängern.

Es herrscht Einvernehmen so zu verfahren.

4	111/2012	Neubau eines Waldorfkindergarten Bereitstellung eines städtischen Grundstückes
---	----------	---

**Bemerkungen:**

Keine.

**Beschluss:**

1. Die Stadt Idstein als Eigentümerin des Grundstückes in Idstein, Flur 30, Flurstück 69/3, 6.289 m<sup>2</sup>, Limburger Straße 79, überlässt dem Verein zur Förderung des Waldorfkindergarten e. V., Am Itzelgrund 3, Idstein, Flächen zum Zwecke der Bebauung mit einem Waldorfkindergarten unter folgenden Voraussetzungen:
  - 1.1 Eine Fläche von 1.800 m<sup>2</sup> (in Anlage 1 zur Drucksache-Nr. 111/2012 rot dargestellt) wird aus dem Gesamtgrundstück herausvermessen und als neues Grundstück gebildet. An diesem Grundstück bestellt die Stadt Idstein mittels notariellem Erbbauvertrag für den Verein ein Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren.

- 1.2 Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet das Erbbaugrundstück auf eigene Kosten mit einer Tageseinrichtung für Kinder (Waldorfkindergarten) gemäß dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zu bebauen und zu unterhalten.
- 1.3 Die für den Betrieb der Einrichtung nötigen Frei- und Spielflächen von ca. 1.500 m<sup>2</sup> (in Anlage 1 zur Drucksache-Nr. 111/2012 grün gekennzeichnet) werden dem Verein kostenfrei zur Nutzung und Pflege überlassen.
2. Der jährliche Erbbauzins wird auf 4,5 % des Grundstückswertes festgesetzt, somit 2.916,00 € jährlich. Die Zahlungsmodalitäten des Erbbauzinses werden wie folgt festgelegt:
  - die jährlichen Zinszahlungen werden bis zur Erreichung der nachzuweisenden angemessenen Gebäudeabbruchkosten mit diesen bis zu deren Deckung höchstens bis 20.000,00 € verrechnet.
  - der Erbbauzins wird alle fünf Jahre überprüft und an die Lebenshaltungskosten angeglichen. Die erste Anpassung erfolgt im Jahr 2017.
3. Der Erbbauberechtigte hat nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude auf seine Kosten abzuberechnen.
4. Die Kosten für die Vertragsabwicklung und die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten. Die Kosten der Vermessung des Ursprungsgrundstückes trägt die Stadt Idstein.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig zugestimmt

Ja: 12 Nein: 0 Enthaltung: 0

Tagesordnung II

5	121/2012	Neubau eines Gebäudes für die Freiwillige Feuerwehr Idstein-Lenzhahn
---	----------	--

**Bemerkungen:**

**Bürgermeister Krum**, erläutert den Antrag. Auf Nachfragen führt er aus, dass sich der Hauptstandort der gemeinsamen Wehr in Oberseelbach befindet, jedoch die Aufsichtsbehörde einen Standort für das Fahrzeug und Kleidungsaufbewahrung in Lenzhahn als notwendig ansieht.

**Bürgermeister Krum** weist darauf hin, dass der Wasserdruck nicht in allen Bereichen von Lenzhahn zur Löschwasserversorgung ausreichend ist, so dass in bestimmten Bereichen eine Wasserversorgung zur Zisterne aufgebaut werden muss, was bis zum Eintreffen der Einsatzkräfte aus Oberseelbach bereits durch die örtlichen Kräfte erfolgen kann.

**Beschluss:**

1. Das gemeinsame Konzept des Ortsbeirates und der Feuerwehr Lenzhahn (Anlage 1 zur Drucksache-Nr. 121/2012) sowie der darauf aufbauende Untersuchungsbericht der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (Anlage 2 zur Drucksache-Nr. 121/2012) zur Neuerrichtung eines Gebäudes für die Feuerwehr in Lenzhahn wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Magistrat wird beauftragt auf dieser Grundlage die Planungen der Variante A 3 fortzuführen und die für die Umsetzung der Baumaßnahme erforderlichen Haushaltsmittel für den Haushalt 2013 einzuplanen.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig zugestimmt

Ja: 12 Nein: 0 Enthaltung: 0

Tagesordnung II

6	125/2012	Gastronomie-Neubau am Schloss, Am Hexenturm 9+11, Idstein
---	----------	---

**Bemerkungen:**

Stadtverordneter Dernbecher stellt den Antrag den Satz 3 aus dem Beschlussvorschlag zu streichen und bittet um getrennte Abstimmung.

**Beschluss:**

Der Satz 3 des Beschlussvorschlages wird gestrichen.

**Abstimmungsergebnis:**

mehrheitlich abgelehnt

Ja: 2 Nein: 9 Enthaltung: 1

**Beschluss:**

1. Die Konzeption zur Errichtung eines Gastronomie-Neubaus am Schloss, Am Hexenturm 9+11, Idstein, Flur 10, Flurstücke 3 und 4, durch Herrn Stefan Kaczmarek, Seelbacher Straße 29, 65510 Idstein, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zu erteilen.
3. Den erforderlichen Ausnahmen von der Bausatzung zur Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein hinsichtlich der Dachform (Pultdach anstatt Satteldach) und der Dacheindeckung (vorbewittertes Zinkblech anstatt Schiefer/oder Tonziegel) wird zugestimmt.
4. Die für das Bauvorhaben erforderlichen PKW-Stellplätze werden auf dem Schlossplatz nachgewiesen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt sicherzustellen, dass ausreichend Fahrradstellplätze ortsnahe nachgewiesen werden.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig zugestimmt

Ja: 12 Nein: 0 Enthaltung: 0

Tagesordnung II

7	042/2012	Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Idstein betr. Konzept für den zukünftigen Umgang mit neuen Bäumen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen
---	----------	--

**Bemerkungen:**

Die Drucksache-Nr. 042/2012, Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Idstein betr. Konzept für den zukünftigen Umgang mit Bäumen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, wird im Sinne der Zuständigkeit an den Umwelt- und Betriebsausschuss verwiesen.

8	073/2012	Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Idstein betr. Werbeanlagensatzung für die Stadt Idstein
---	----------	---

**Bemerkungen:**

Keine.

**Beschluss:**

1. Der Magistrat wird beauftragt eine Satzung zu erstellen, die die Dimensionierung und das Aufstellen bzw. Anbringen von Werbeanlagen in der Stadt Idstein regelt. Die Satzung ist den Ausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.
2. Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen, ob auch Werbeanlagen im Außenbereich seitens der Stadt Idstein per Satzung geregelt werden können.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig zugestimmt

Ja: 12 Nein: 0 Enthaltung: 0

Tagesordnung II

9	095/2012	Antrag der SPD-Fraktion betr. "Richard-Klinger-Straße"
---	----------	--

**Bemerkungen:**

In Redebeiträgen der **Stadtverordneten Zarda, Dernbecher, Richter** und **Garkisch** wird zwar die Notwendigkeit einer Sanierung gesehen, jedoch können die benötigten Mittel nicht bereit gestellt werden.

**Beschluss:**

1. Der 2. Bauabschnitt der Richard-Klinger-Straße wird gemäß der ursprünglichen Planung im Jahr 2012 umgesetzt.
2. Im Vorgriff auf den Nachtragshaushaltsplan 2012 wird an der Haushaltsstelle 12.01.01./0019.842852 der Betrag von 450.000 Euro für diese Maßnahme eingesetzt.
3. Der Magistrat wird aufgefordert, mit der Kommunalaufsicht in Kontakt zu treten und eine Vorabgenehmigung wegen der Dringlichkeit dieser Maßnahme einzuholen.

**Abstimmungsergebnis:**

mehrheitlich abgelehnt

Ja: 4 Nein: 8 Enthaltung: 0

Tagesordnung I

Berichterstatter: Stadtverordneter Dernbecher

10	146/2012	Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Idstein betr. Veröffentlichung der Eignung von städtischen Dachflächen für Photovoltaikanlagen
----	----------	--

**Bemerkungen:**

Die Drucksache-Nr. 146/2012, Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Idstein betr. Veröffentlichung der Eignung von städtischen Dachflächen für Photovoltaikanlagen, wird im Sinne der Zuständigkeit an den Umwelt- und Betriebsausschuss verwiesen.

11		<b>Mitteilungen des Magistrats</b>
----	--	------------------------------------

11.1	<b>110/2012</b>	<b>Neubau eines Studentenwohnheims für die Hochschule Fresenius in Idstein</b>
------	-----------------	--

**Bemerkungen:**

Auf Nachfrage des **Stadtverordneten Schmerr** zur Anzahl der Stellplätze erläutert **Herr Wilz**, dass es sich hier lediglich um eine planungsrechtliche Voranfrage handelt und verweist auf Satz 3 des Beschlussvorschlages.

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Drucksache-Nr. 110/2012 zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig zugestimmt

Ja: 12 Nein: 0 Enthaltung: 0

11.2	<b>129/2012</b>	<b>Bauantrag zum Neubau der Franz-Kade-Schule, Franz-Kade-Weg 9, Idstein-Wörsdorf</b>
------	-----------------	---

**Bemerkungen:**

**Herr Wilz** informiert auf Nachfrage des **Stadtverordneten Schmerr**, dass die Stadt nicht Bauaufsichtsbehörde ist, sondern zu einem eingereichten Bauantrag lediglich das gemeindliche Einvernehmen erteilen kann, welches auf eine Prüfung des Antrages auf Beachtung des Bebauungsplanes beruht. Fragen zur Stellplatzanzahl, Feuerwehrezufahrt und Zeitpläne zum Bau sind an die Bauaufsichtsbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis bzw. an den Bauherrn zu richten.

**Herr Garkisch** berichtet, dass mit einer Bauzeit von 4 Monaten gerechnet wird.

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Drucksache-Nr. 135/2012 zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig zugestimmt

Ja: 12 Nein: 0 Enthaltung: 0

11.3	<b>135/2012</b>	<b>Abschluss der Altstadtsanierung Auftrag zur Durchführung der Sanierungsabrechnung</b>
------	-----------------	--

**Bemerkungen:**

Keine.

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Drucksache-Nr. 135/2012 zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig zugestimmt

Ja: 12 Nein: 0 Enthaltung: 0



11.4	137/2012	<b>Städtisches Grundstück Escher Straße - Externe Betreuung des Investorenauswahlverfahrens</b>
------	----------	---

**Bemerkungen:**

Keine.

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Drucksache-Nr. 137/2012 zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig zugestimmt

Ja: 12 Nein: 0 Enthaltung: 0

12	<b>Sonstige Mitteilungen</b>
----	------------------------------

**Bemerkungen:**

**Herr Wilz** informiert die Anwesenden über die Kostenentwicklung der Sanierungsmaßnahme „Alte Kanzlei“. Er führt aus, dass 80% der Gewerke bereits vergeben sind, sich die Kosten im ermittelten Rahmen bewegen und der eingeplante Puffer "Unvorhergesehenes" in Höhe von 48.000,00 € noch zu über 40% verfügbar ist.

**Herr Wilz**, gibt bekannt, dass dieser Niederschrift die Projektübersicht der Dorfentwicklung Idstein-West beigefügt wird.

13	<b>Verschiedenes</b>
----	----------------------

**Bemerkungen:**

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende Baasch um 21.25 Uhr die Sitzung.

Hans-Egon Baasch  
Vorsitzender

Wolfram Schrankel  
Schriftführer