

**Niederschrift
zur 1. Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten,
Liegenschaften und Verkehr**

Sitzungstermin: Montag, 02.09.2024
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:06 Uhr
Ort, Raum: im Museumsraum des Günter Leifheit - Kulturhauses
veröffentlicht: Mitteilungsblatt „aktuell“ Nr.

Anwesend sind:

Unter dem Vorsitz von
Herr Manuel Liguori

Von den Ausschussmitgliedern

Herr Markus Bär
Herr Lars Großmann
Herr Ihsan Kiziltoprak
Herr Christian Loidan
Frau Sabine Nußbaum
Herr Wolfgang Spitz
Herr Peter Treis
Frau Petra Wiegand
Herr Holger Zorn

Von den Beigeordneten

Herr Wolfgang Wiegand

Von der Verwaltung

Frau Stephanie Klein - Schriftführerin -

Als Gäste

Herr Jens Dott - zu TOP 2.2 -
Herr Dipl. Ing. FH Matthias Fritz - zu TOP 1 -

Es fehlen:

Von den Beigeordneten

Herr Lothar Hofmann
Herr Ulrich Pebler

Tagesordnung:

1. Vorberatung zur Freiflächengestaltung Ecke Obertal / Bachgasse / Schloßstraße
Vorlage: 17 DS 17/ 0019
2. Bauangelegenheiten
 - 2.1. Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Späthestraße 5
Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit zu Wohnraum
Vorlage: 17 DS 17/ 0014
 - 2.2. Vorstellung der Vorplanung für Freiflächenanlagen im Kontext des Projekts "Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel"
Vorlage: 17 DS 17/ 0018
3. Mitteilungen und Anfragen
 - 3.1. Parkplätze Amtplatz
 - 3.2. Abrisskosten Gebäude Obertal/ Schloßstraße
 - 3.3. Parkplatznutzung der Einkaufsmärkte am Wochenende
 - 3.4. Bahnübergang; fehlende Haltelinie
 - 3.5. Windener Straße, fehlendes 30-iger Schild
 - 3.6. Schloßstraße zum befahren geöffnet
 - 3.7. Laden von E-Autos
 - 3.8. Abnahme Arbeiten UGG
 - 3.9. Kreuzung Hömberger-/ Emser Straße
 - 3.10. Rattensichtung
 - 3.11. Kaltbach-/ Westerwaldstraße
 - 3.12. Straßenabbrüche Kaltbachtal

Protokoll:

Der Vorsitzende stellt die form- und fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Zunächst verpflichtet Stadtbürgermeister Liguori die Ausschussmitglieder per Handschlag gemäß § 30 Abs. 2 Gemeindeordnung.

Sodann begrüßt er Herrn Fritz von Stadt und Freiraum, Planungsbüro Kraus aus Limburg sowie Herrn Dott von Stadt-Land-Plus.

**TOP 1 Vorberatung zur Freiflächengestaltung Ecke Obertal / Bachgasse / Schloßstraße
Vorlage: 17 DS 17/ 0019**

Der Vorsitzende geht kurz auf den Inhalt der Beschlussvorlage ein und übergibt dann das Wort an Herrn Fritz, der anhand einer Präsentation, die aktuelle Entwurfsplanung vorstellt. Diese Planung liegt den Anwesenden ebenfalls vor.

Während im vorderen Bereich 8 Parkplätze umgeben von Grünstrukturen geplant sind, sollen im hinteren Bereich Grünflächen mit Sitzgelegenheiten und Bäumen geschaffen werden, um so eine höhere Aufenthaltsqualität zu erreichen. Wie aus den Zeichnungen hervorgeht, ist eine Einbahnstraßenregelung auf dem Parkplatz selbst als auch um die durch den Abriss der Häuser gewonnene Freifläche geplant.

Es ist nicht möglich, die Schräg angelegten Parkplätze von der Straße „Obertal“ anzufahren. Hier ist eine Trennung durch eine Bordkante vorgesehen, so Herr Fritz auf Nachfrage.

Eine barrierefreie Ausbildung ist dort, wo nötig, in der Planung berücksichtigt, ebenso wie der Wurzelschutz für die Bäume.

Im einfahrenden Bereich ist ein Bodenschweller eingebaut, dieser soll nicht nur zum langsam fahren animieren, sondern auch die Verkehrsteilnehmer von der Innenstadt ablenken und auf den Parkplatz „führen“. Der derzeit verkehrsberuhigte Bereich soll auch weiter erhalten bleiben.

Die Pflegezeit durch den Bauhof hängt stark von der Bepflanzung ab, diese Planung ist in der Leistungsphase 5 vorgesehen. Ein Ansatz soll gefunden werden, um den Bauhof nicht übermäßig zu belasten.

Aus der Mitte der Ausschussmitglieder wird angeregt, dass man in die Planungen auch die Aspekte des Klimawandels, hier die Erwärmung der Innenstädte, einbeziehen sollte. Entsprechend wird nach einer Alternative zum Betonpflaster gefragt. Da in dem Bereich der Parkflächen ein sehr großer Nutzungsdruck entsteht, hält Herr Fritz den Einbau eines Betonpflasters für Alternativlos. Im unteren Grünflächenbereich ist ein Natursteinpflaster unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit vorstellbar.

Dem Vorschlag aus den Reihen der Ausschussmitglieder auf die zwei Parkplätze die an der vorgesehenen Grünfreifläche parallel zur Straße „Obertal“ geplant sind, zugunsten einer Erweiterung der Grünstruktur zu verzichten, wird nach kurzer Aussprache mit 9 Ja Stimmen mehrheitlich entsprochen.

Die der Vorlage beigefügte Kostenschätzung beruht auf dem Stand von Nov. 2023, zum jetzigen Zeitpunkt geht man von einer Kostensteigerung von rd. 15% aus, so der Planer auf Nachfrage. Er weist allerdings auch daraufhin, dass eine Kostenschätzung seit einiger Zeit sehr schwierig geworden sei, weil die Steigerungen in den letzten Jahren chaotisch seien.

Zum Ende des Tagesordnungspunktes wird festgehalten, dass die Planung dahingehend anzupassen ist, dass die 2 Parkplätze, wie oben festgehalten, wegfallen, die Grünfläche entsprechend erweitert werden und anstatt der Sitzbänke eine Sitzgarnitur bestehend aus Tisch und Stühlen/ Bänken berücksichtigt werden soll.

Des Weiteren soll geprüft werden ob eine Verbreiterung der schrägen Parkflächen auf 2,60 m/ 2,70 m möglich wäre.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Kaltbach unterirdisch verrohrt durch dieses Gelände verläuft. Vor der Planungsausführung sollte daher unbedingt mit den Verbandsgemeindewerken abgestimmt werden, ob in dem Zuge der Gebäudeabbrüche und Flächenneugestaltung die Kaltbachverrohrung mit ertüchtigt werden sollte. Eventuell könnte man auch ein Teil des Kaltbaches frei legen.

Herr Fritz verlässt im Anschluss an den TOP die Sitzung.

TOP 2 Bauangelegenheiten
TOP 2.1 Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Späthestraße 5
Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit zu Wohnraum
Vorlage: 17 DS 17/ 0014

Stadtbürgermeister Liguori verliest die Beschlussvorlage.

Ergänzend fügt er hinzu, dass die Eisdiele bereits schon seit längerem leer steht.

Es soll bei der Verwaltung nochmal nachgefragt werden, ob für den Wohnraum Stellplätze nachgewiesen werden können. Für die Eisdiele müsste dies seinerzeit der Fall gewesen sein. Hier ist man der Meinung, dass die Parkplätze aber veräußert wurden und nicht mehr dem Objekt zugeordnet werden können.

Beschluss:

Die Stadt Nassau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit zu Wohnraum in Nassau, Späthestraße 5, Flur 58, Flurstück 79/2 her.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10
Nein:	0
Enthaltung:	0

TOP 2.2 Vorstellung der Vorplanung für Freiflächenanlagen im Kontext des Projekts "Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel"
Vorlage: 17 DS 17/ 0018

Zu diesem Tagesordnungspunkt übergibt der Vorsitzende das Wort an Herrn Dott vom Planungsbüro Stadt Land Plus.

Dieser stellt anhand einer Präsentation den Freiraumplanerische Vorentwurf vor, der den Anwesenden auch vorliegt.

Der Rundweg soll von einer Geschichte die aus der Perspektive des Freiherrn vom Stein erzählt wird, begleitet werden. An verschiedenen Punkten werden hierzu Stelen mit QR Code aufgestellt.

Um das Steinsche Bauernhaus soll ein kleiner Aufenthaltsbereich geschaffen werden und die Grundmauern des Bauernhauses, soweit wie möglich, freigelegt werden.

Der Weg von der Grillhütte bis zur Brücke und von da bis zum Eisweiher ist sanierungstechnisch relativ unproblematisch. Die Sanierung des Philosophenweges wiederum ist auf Grund der Topographie und den Baumwurzeln schwierig. Hier wird man nur aufbauen und eine Deckschicht auftragen können. Das Wurzelwerk darf keinesfalls beschädigt werden.

Der Eisweiher an sich soll ausgebagert werden, da er stark verlandet ist. Ein Holzdeck und eine Liegewiese sollen zum Verweilen einladen.

An der Ruine selbst soll eine Sitzmöglichkeit mit Information angebracht werden. In der Prüfung ist noch, in wie weit die Ruine freigestellt werden kann, so dass die seitliche Treppe begangen werden kann.

An den Felsen auf dem Weg von der Ruine nach unten soll eine weitere Sitzgruppe zum Verweilen angebracht werden.

Die Kosten für die Revitalisierung des Eisweihers in Höhe von 250.000 € erscheinen sehr hoch. Hierzu erläutert Herr Dott, dass für die Kostenschätzung ein Aushub von 1,50 m angenommen und ein entsprechend großer Entsorgungspuffer eingeplant wurde, da noch unklar sei, ob die Schlacke als Sondermüll gilt. Weiterhin wird sich auch erst während der Arbeiten zeigen, ob der Eisweiher auf eine Tiefe von 1,50 m ausgebagert werden kann.

Für die Weiterführung des Philosophenweges findet gerade eine Geotechnische Untersuchung statt, deren Ergebnisse noch ausstehen. Der Vorschlag ist hier einen Pfad mit Halteseil zu errichten. Einen barrierefreien Ausbau hält das Planungsbüro für unverhältnismäßig, da dann eine Sicherung mit Beton und Stützmauer notwendig werden würde.

Die Flächen werden aktuell schon durch den Bauhof gepflegt. Ziel muss es sein, dass durch die Neu-/Umgestaltung der Pflegeaufwand verringert wird, so der Vorsitzende auf Nachfrage.

Die Ertüchtigung der Parkplätze vor der Grillhütte ist vorgesehen. Im Rahmen des Verkehrskonzeptes soll noch erörtert werden, ob eine zeitliche Begrenzung der Parkplätze und ein Ausschluss von LKW und Wohnmobilparkern erfolgt.

Eine Photovoltaikanlage, die die Pumpe für die Frischwasserzufuhr am Eisweiher betreibt ist nicht mit dem Naturschutz vereinbart, so der Vorsitzende auf Nachfrage, dies sei schon einmal Thema gewesen, aber er werde es nochmal aufgreifen.

Da es seitens des Ausschusses keine Änderungswünsche oder Bedenken gibt, wird man den Entwurf zur baufachlichen Prüfung vorlegen und dann kann ausgeschrieben werden. Von der zeitlichen Abwicklung wird es zwar sehr knapp, aber seitens des DSK sind die einzelnen Schritte so geplant, dass es passen könnte. Beim Fördermittelgeber wurde aber bereits vorgefühlt, ob eine Verlängerung möglich ist. Dieser sagt, dass die größtmögliche Anstrengung betrieben werden muss, dass Projekt bis Ende 2025 abgeschlossen ist. Ansonsten muss man hier nochmal ins Gespräch gehen.

Nach Vorlage der Zahlen wird man schauen müssen was tatsächlich umgesetzt werden kann/ soll und wo die ein oder andere Anpassung erfolgen muss. Denn das vorgegebene Budget darf nicht überschritten werden.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr nimmt die vorgestellte Präsentation vom Planungsbüro Stadt-Land-plus GmbH zur Kenntnis. Sowie keine Bedenken zur vorgelegten Planung der Freianlagen bestehen oder Änderungen der Vorplanung vorgenommen werden müssen, wird der Freigabe zur Einreichung der Unterlagen im Rahmen der baufachlichen Prüfung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10
Nein:	0
Enthaltung:	0

TOP 3 Mitteilungen und Anfragen

TOP 3.1 Parkplätze Amtsplatz

Es wird vorgeschlagen, das Dauerparken auf dem Amtsplatz am Wochenende zu untersagen und zwei bis drei Parkplätze am Wochenende als Motorradparkplätze auszuweisen. Somit kann für Kurzzeit Parker/ Besucher Parkraum geschaffen werden.

TOP 3.2 Abrisskosten Gebäude Obertal/ Schloßstraße

Unter TOP 1 war die Kostenschätzung für die Freiflächengestaltung beigefügt. Um eine Übersicht über die Kosten für das Gesamte Projekt zu erhalten, wird die Verwaltung um Mitteilung gebeten, wie hoch die Kosten für den Abriss der Gebäude sind.

Seitens der Bauverwaltung werden folgende Kosten mitgeteilt:

- 1) Erwerb Haus Weinberg: 166.110,32 (bereits verausgabt)
- 2) Die Abbrüche wurden von BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH bereits im Mai 2022 geplant und Kosten geschätzt (14.161,96 Euro brutto Planungskosten verausgabt):
 - a) Variante 1 – gemeinsamer Abbruch beider Häuser: 272.678 Euro brutto
 - b) Variante 2 – einzelne Abbrüche: 154.546,40 Euro brutto (ehem. Gebäude Braun) und 139.521,11 Euro brutto (ehem. Gebäude Weinberg)
- 3) Planung Freiflächengestaltung durch das Planungsbüro Kraus (bislang 6.723,56 Euro brutto Planungskosten verausgabt):
138.614,77 Euro brutto gem. Kostenschätzung vom Nov 2023 (wird aber dann ja noch einmal überplant)

TOP 3.3 Parkplatznutzung der Einkaufsmärkte am Wochenende

Der Rewe Parkplatz ist sonntags geöffnet. Aldi möchte seinen Parkplatz nicht öffnen, zum einen weil sich in der Vergangenheit die Problematik ergab, dass dort Fahrzeuge übers Wochenende abgestellt wurden, die noch bis in die Woche hinein parkten und der Parkplatz als Wohnmobilstellplatz genutzt wurde, zum anderen möchte Aldi Schäden auf und an dem Gelände durch Dritte abgesichert haben. Stadtbürgermeister Liguori wird aber nochmal nachhören.

TOP 3.4 Bahnübergang; fehlende Haltelinie

Vor dem Bahnübergang wurde ein neuer Teerbelag aufgebracht. Die Haltelinie fehlt nun.

TOP 3.5 Windener Straße, fehlendes 30-iger Schild

Von der Windenerstraße kommend Richtung Ausfahrt Bachbergweg steht ein 30iger Schild. Von Richtung Winden kommend fehlt das Schild jedoch. Die Verwaltung wird um Prüfung gebeten.

TOP 3.6 Schlossstraße zum befahren geöffnet

Seit 1-2 Wochen ist die Schlossstraße in Richtung Marktplatz zum befahren geöffnet. Hier wird nach dem Grund gefragt, der bei der Verwaltung erfragt werden soll.

TOP 3.7 Laden von E-Autos

Es wird die Frage gestellt, wie es sich rechtlich verhält, wenn das E-Auto vor dem eigenen Haus auf der Straße geladen wird. Aus der Mitte der Ausschussmitglieder wird hierzu mitgeteilt, dass diese Thematik vor kurzem in einer Fernsehsendung behandelt wurde, aus der hervorging das ein Laden an der Straße auf Grund von Stolpergefahren

nicht erlaubt sei. Die Verwaltung wird hier nochmal um Prüfung und kurze Stellungnahme gebeten.

TOP 3.8 Abnahme Arbeiten UGG

Die Arbeiten der UGG werden zusammen mit Vertretern des Bauamtes der VG und der Stadt Nassau abgenommen. Aus Kostengründen werden die Straßen zunächst nur provisorisch geschlossen, wenn alles fertig ist, wird dann einmal die Teermaschine bestellt um alle Straßen abschließend zu teeren, so der Beigeordnete Wiegand zum Hinweis, dass der Straßenbelag nicht wieder ordnungsgemäß hergestellt wurde.

TOP 3.9 Kreuzung Hömberger-/ Emser Straße

An der Kreuzung von Hömberg (Hömberger Straße) kommend Richtung Emser Straße (Ecke Pura Vita) sind die Querbalken und Mittelstreifen nicht mehr sichtbar. Ebenfalls fehlt auch die Haltelinie. Hier müsste nachgebessert werden. Des Weiteren wird angemerkt, dass sich viele nicht an das Abbiegeverbot halten würden. Hier sollte mal kontrolliert werden.

TOP 3.10 Rattensichtung

Im Bereich des Kaltbachs, Kaltbachstraße unterhalb des Spielplatzes und vom Bereich Oberer Bongert bis in die Stadt hinein wurden vermehrt Ratten gesichtet.

TOP 3.11 Kaltbach-/ Westerwaldstraße

Die Kaltbach-, Westerwaldstraße sowie die Brücke wurden zwischenzeitlich ertüchtigt. Die Fläche vor dem Stromhäuschen wurde bereits durch Vorvertrag zum Verkauf zugesichert.

TOP 3.12 Straßenabbrüche Kaltbachtal

Die Straßenabbrüche im Kaltbachtal werden größer. Hier wären dringende Straßenreparaturen notwendig. Bauamt und Ordnungsamt wurden bereits informiert, woraufhin das Ordnungsamt vor Ort war.


Vorsitzender



Schriftführer/in