

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Fachausschusses für
Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Landwirtschaft**

Sitzungstermin:	Donnerstag, 31.01.2019
Sitzungsbeginn:	19:33 Uhr
Sitzungsende:	20:52 Uhr
Ort, Raum:	Besprechungsraum 1, Zimmer-Nr. 2.29, Bahnhofstraße 2 (Rathaus), 35260 Stadtallendorf

Anwesend sind:

Herr Frank Drescher
Herr Jochen Metz
Frau Alexandra Baader Vertreterin für Herrn Stv. Seinoth
Herr Markus Becker
Herr Tobias Bürckenmeyer
Herr Werner Hesse
Herr Reinhard Kauk
Herr Bernt Klapper
Herr Hans-Georg Lang
Herr Klaus Ryborsch Vertreter für Frau Stv. Quirmbach
Herr Ingolf Vandamme

Stadtverordnetenvorsteherin

Frau Ilona Schaub

Stellv. STVVorsteher:

Herr Stefan Rhein
Herr Wolfgang Salzer

Fraktionsvorsitzende:

Herr Winand Koch
Herr Manfred Thierau

Bürgermeister:

Herr Christian Somogyi

Vom Magistrat:

Herr Jürgen Behler

Von der Verwaltung:

Herr Patrick Fischer (bis TOP 3)
Herr Klaus Hütten
Herr Klaus-Peter Riedl (bis TOP 3)
Frau Heike Rupp (bis TOP 4)
Frau Sarah Wieber (bis TOP 3)

Gäste:

Herr Dipl. Ing. Markus Hirth
Herr Christian Marterer
Herr Wolf
Herr Mölig

Büro projekt.Stadt, Bensheim (bis TOP 4)
Eigentümer Wetzlarer Straße 1 (bis TOP 5)
Planungsbüro Fischer (bis TOP 5)
Geschäftsführer Neuraum GmbH (bis TOP 5)

Schriftführer:

Herr Peter Schunk

Entschuldigt fehlen:

Frau Zehra Demir
Herr Michael Feldpausch
Frau Ulrike Quirnbach
Herr Thomas Seinsoth

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Beratung von eingegangenen Anträgen
- Beschlüsse**
- 3 Haushaltssatzung 2019 und Investitionsprogramm 2018 bis 2022 (2. Lesung und Beschlussfassung)
Vorlage: FB1/2018/0131
- 4 Beitritt der Stadt Stadtallendorf zum Verein Stadtmarketing Stadtallendorf e.V.
Vorlage: FB4/2019/0003
- 5 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf;
Bebauungsplan Nr. 24 "An der Herrenwaldstraße" - 4. Änderung im Bereich "Wetzlarer Straße" in der Kernstadt
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
 1. Aufstellungsbeschluss
 2. OffenlegungsbeschlussVorlage: FB4/2019/0004
- 6 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf; Bebauungsplan Nr. 97 "Am Holzweg" im Stadtteil Niederlein (Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB)
 1. Abwägungsbeschluss
 2. Satzungsbeschluss
 3. Beschluss der bauordnungsrechtlichen FestsetzungenVorlage: FB4/2019/0005
- Kenntnisnahmen**
- 7 Parksituation im Innenstadtbereich; Sachstand
Vorlage: FB4/2019/0002
- 8 Beschlusskontrolle
- 9 Berichte aus den Verbandsversammlungen
- 10 Mitteilungen
- 10.1 Resolution über Straßenausbaubeiträge
- 10.2 Klage der Anlieger der Wildbachstraße vor dem Verwaltungsgericht
- 11 Verschiedenes
- 11.1 Einsatz von Zoll, Polizei und Ordnungsbehörde

Herr StV Lang fragt nach, ob die Wohnungen vermietet oder verkauft werden, Herr Mölig antwortet, dass dies der Markt regeln müsse, eine Vermietung sei nicht ausgeschlossen.

Herr StV Koch fragt, ob die geplanten Nutzungen schon sicher seien und um welche Art von Kleiderladen es sich handele. Herr Möhlig antwortet, dass zwar alle Zusagen für die Belegungen vorlägen, aber noch in einer Vorstandssitzung des DRK bestätigt werden müssten. Bei dem Kleiderladen handele es sich um einen Second-Hand-Laden, vergleichbar mit den von der Kirche betriebenen Kleiderstuben.

Auf die Frage von Herrn StV Thierau antwortet er, dass das Dachgeschoss in der bisherigen Form erhalten bleibe. Herr Marterer erklärt, dass in dem Gebäude eine nachhaltige Nutzung entstehen solle. Bis zum fixen Abschluss der Verträge sollte ein gewisser Reifegrad abgewartet werden.

Herr StV Klapper fragt nach dem Sachstand bezüglich des Nachbargrundstücks. Herr Bürgermeister Somogyi erläutert, dass dieses Grundstück bereits verkauft war, der Kaufvertrag aber eine Bebauungsverpflichtung enthielt. Da die Frist dafür abgelaufen sei, habe man bereits den Rückerwerbsanspruch geltend gemacht.

Beschluss:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „An der Herrenwaldstraße“ – 4.Änderung im Bereich „Wetzlarer Straße“ in der Kernstadt.
2. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst die Flurstücke: 169/8, 169/9, 128/22tlw., 128/23 und 174/5tlw. in der Flur 29, jeweils Stadtallendorf, Kernstadt. Das Plangebiet erfasst das Sondergebiet Möbelmarkt (Einrichtungshaus Hülsta) an der Wetzlarer Straße und Teile des Münchbaches.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
4. Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtliche Steuerung einer Nachfolgenutzung des jetzigen Sondergebietes Möbelmarkt (SO Möbelmarkt) verbunden mit einer Nachverdichtung der bisher gewerblich genutzten Flächen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll das Baugebiet als Urbanes Gebiet (MU) im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.
5. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB gegeben.
6. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

7. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf beschließt die Einleitung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB (Entwurfsoffenlage).

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

Anmerkung der Verwaltung:

Der Vortrag ist diesem Protokoll beigelegt.

Zu 6 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf; Bebauungsplan Nr. 97 "Am Holzweg" im Stadtteil Niederklein (Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB)

1. Abwägungsbeschluss

2. Satzungsbeschluss

3. Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Vorlage: FB4/2019/0005

Die StV Koch und Baader verlassen vor Aufruf des Tagesordnungspunktes den Sitzungsraum und nehmen an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Herr Bürgermeister Somogyi erläutert die Vorlage. Diese sei im Ortsbeirat Niederklein besprochen worden. Herr Hütten gibt einen Überblick über das Verfahren. Während der Offenlegung seien Stellungnahmen eingegangen, die der Vorlage beigelegt seien.

Er erläutert auf Nachfrage von Herrn StV Metz, dass das Rückhaltebecken nicht ausgekleidet werden müsse. Eine Versickerung sei hier nicht möglich.

Herr StV Lang bezieht sich auf Kritik privater Anlieger. Es würden zwei Vollgeschosse erlaubt. Zusammen mit einem Keller in Höhe von bis zu 2,50 m würden die Gebäude dann zu hoch. Herr Hütten führt die Regelung der HBO an, wonach ein Kellergeschoss unter Umständen mit dieser Höhe bereits als Vollgeschoss zähle. Außerdem sei eine Firsthöhe von 10 m festgelegt.

Herr StV Hesse führt an, dass möglicherweise in späteren Jahren nach Süden hin eine weitere Bebauung erfolgen könnte. In diesem Falle wäre die jetzt festgesetzte eingeschossige Bebauung in der südlichsten Reihe von Nachteil. Herr Hütten erläutert, dass gemäß Regionalplanung hier zunächst keine Erweiterung stattfinden kann. Möglicherweise könnte dennoch im Falle einer Erweiterung die zweigeschossige Bebauung nachträglich erlaubt werden, was z. B. für Dachgeschossausbauten von Bedeutung wäre. Er weist aber auch daraufhin, dass eine solche Änderung zum jetzigen Zeitpunkt das Verfahren verzögern könne. Herr StV Hesse bittet, seinen Einwand zukünftig im Vorfeld zu beachten. Zur Sache spricht Herr StV Metz.

Beschluss:

1. Die in der Anlage beigelegten Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die in der Anlage beigelegten Abwägungen (im Sinne des § 1 Abs.7 BauGB) zu den eingegangenen Stellungnahmen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen.

2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 97 „Am Holzweg“ im Stadtteil Niederklein in der vorliegenden Form gemäß § 10 BauGB als Satzung.
3. Die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) werden als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.
5. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft zu setzen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

Hinweis: Frau StV Baader und Herr StV Koch haben an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.

Zu Kenntnisnahmen

**Zu 7 Parksituation im Innenstadtbereich; Sachstand
Vorlage: FB4/2019/0002**

Herr Bürgermeister Somogyi führt in das Thema ein. Die Stadt sei bezüglich Parkplätze gut aufgestellt. Momentan sehe man keine Notwendigkeit für die Errichtung eines Parkdecks, zumal dann auch der Festplatz in zentraler Lage entfalle. Herr StV Vandamme weist daraufhin, dass im Falle von Veranstaltungen in der Herrenwaldhalle die dort gelegenen Parkplätze belegt seien. Herr Bürgermeister Somogyi verweist darauf, dass man plane, künftig durch bessere Beschilderung eine gezieltere Zuordnung zu erreichen, insbesondere den Festplatz in solchen Fällen besser zu nutzen.

Kenntnisnahme:

In ihrer Sitzung vom 22. März 2018 behandelte die Stadtverordnetenversammlung den Antrag „Parksituation im Innenstadtbereich“ (Vorlage: CDU/2018/0005). Der Antragstext lautet:

„Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen, auf welchen kommunalen Flächen im Innenstadtbereich die Möglichkeit besteht, Parkdecks oder andere Stellplätze zu errichten. In diesem Zusammenhang ist eine erste Kosten- und Zeitschätzung für mögliche Umbauszenarien zu entwickeln.“

Zwischenzeitlich wurde eine Prüfung vorgenommen. Das Ergebnis ist als Kurzbericht in der Anlage beigefügt.

Es wird um Kenntnisnahme gebeten.

Beratungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

Zu 8 Beschlusskontrolle

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Zu 9 Berichte aus den Verbandsversammlungen

Es erfolgen keine Berichte.

Zu 10 Mitteilungen

Zu 10.1 Resolution über Straßenausbaubeiträge

Herr Bürgermeister Somogyi gibt bekannt, dass er mit den Bürgermeistern des Landkreises Marburg-Biedenkopf eine ähnliche Resolution unterschrieben habe, wie sie auch von anderen Landkreisen vorgelegt wurde. Darin wird vom Land eine klare Handhabe bezüglich der Erhebung von Straßenbeiträgen gefordert. Zur Sache spricht Frau Stadtverordnetenvorsteherin Schaub.

Anmerkung der Verwaltung

Die Resolution ist dem Protokoll beigefügt.

Zu 10.2 Klage der Anlieger der Wildbachstraße vor dem Verwaltungsgericht

Herr Bürgermeister Somogyi gibt bekannt, dass die Klage der Anlieger gegen die Einstufung der Wildbachstraße als Anliegerstraße vom Verwaltungsgericht Gießen abgewiesen wurde. Die Straße wird außerdem noch beitragspflichtig endabgerechnet, weil die Beiträge noch 2018 entstanden sind, als die Straßenbeitragssatzung noch galt. Das schriftliche Urteil liegt noch nicht vor.

Zu 11 Verschiedenes

Zu 11.1 Einsatz von Zoll, Polizei und Ordnungsbehörde

Herr StV Hesse fragt nach dem Zweck der vielen Einsatzfahrzeuge von Zoll, Polizei und Ordnungsbehörde. Herr Bürgermeister Somogyi erläutert, dass eine großangelegte Überprüfung der Shisha-Bars u. ä. in Stadtallendorf durchgeführt werde.

Frank Drescher
Vorsitzender

Peter Schunk
Schriftführer