

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

Sitzungstermin:	Donnerstag, 31.10.2024
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr (Parkplatz vor dem Rathaus)
Sitzungsende:	22:20 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal der Stadtverordnetenversammlung, Bahnhofstraße 2, 35260 Stadtallendorf

Anwesend sind:

Herr Markus Becker

Herr Berthold Littich

Frau Emel Agca

Frau Alexandra Baader

Herr Florian Botthof

Herr Ottmar Freidhof

Herr Werner Hesse

Herr Levent Kurt

Herr Stefan Rhein

Herr Klaus Ryborsch

Herr Karl-Hermann Schönhals

Vertreter für Frau Stv. Ulrike Quirmbach

bis 22:08 Uhr

Vertreter für Herrn Stv. Tobias Bürckenmeyer

Bürgermeister:

Herr Christian Somogyi

Vom Magistrat:

Herr Jürgen Behler

Stadtverordnetenvorsteherin

Frau Ilona Schaub

Stellv. STVVorsteher:

Herr Bernd Weitzel

Fraktionsvorsitzende:

Herr Michael Goetz

Herr Mario Huhn

bis 22:07 Uhr

Von der Verwaltung:

Herr Paul Komkowski

Herr Peter Schunk

Gäste:

Frau Romina Hafner

Frau Dipl.-Ing. Anne Jüttner

Schriftführer:

Sabine Back

Entschuldigt fehlen:

Herr Tobias Bürckenmeyer
Herr Winand Koch
Frau Ulrike Quirmbach
Herr Ali Üngör

Tagesordnung:

- 1 Ortsbesichtigung zur Erläuterung der Verkehrsuntersuchung für die Erschließung des Baugebietes St. Michael
- 2 Eröffnung und Begrüßung
- 3 Sachstand Kommunale Wärmeplanung – Vortrag des beauftragten Planungsbüros
- 4 Beratung von eingegangenen Anträgen
Beschlüsse
- 5 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf;
Bebauungsplan Nr. 5a "Hauptzentrum, 5. Änderung" in der Kernstadt
 1. Abwägungsbeschluss,
 2. Satzungsbeschluss,
 3. Beschluss der bauordnungsrechtlichen FestsetzungenVorlage: FB4/2024/0101
- 6 Auftragsvergabe für Grundwassermessstellen als außerplanmäßige Ausgabe
Vorlage: FB4/2024/0102
Kenntnisnahmen
- 7 Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Niederrheinische Straße“; Rückzug des Investors
Vorlage: FB4/2024/0103
- 8 Verpachtung einer Fläche im Gewerbegebiet Nordost,
Ladepunkte im Rahmen des Projekts Deutschlandnetz
Vorlage: FB4/2024/0093
- 9 Beschlusskontrolle
- 10 Berichte aus den Verbandsversammlungen
- 11 Mitteilungen
- 11.1 Sachstand A 49
- 11.2 Bahnübergang Schweinsberg "Auf dem Damm"
- 11.3 Gedenkstätte für Sternenkinder auf dem Kernstadtfriedhof
- 12 Verschiedenes
- 12.1 Ausgleichsflächen im Randbereich von Bebauungsplänen

Inhalt der Verhandlungen:

Zu 1 Ortsbesichtigung zur Erläuterung der Verkehrsuntersuchung für die Erschließung des Baugebietes St. Michael

Herr Ausschussvorsitzender Becker begrüßt am Treffpunkt an der Kirche St. Michael die Anwesenden. Diese besichtigen am dortigen asphaltierten Weg in die Flurgemarkung sowie später am geplanten Straßenverlauf durch das Kleingartengebiet „Am Galgenstrauch“ die künftige Lage der Zuwegungen. Vor Ort aufkommende Fragen werden beantwortet.

Sitzungsunterbrechung von 20.10 Uhr bis 20.23 Uhr

Herr Stv. Ryborsch hält daran fest, dass der Verkehr durch das Gewerbegebiet Nordost und nicht durch die Wohngebiete geführt werden solle.

Herr Bürgermeister Somogyi erklärt hierzu, dass man dafür zuerst Flächen kaufen müsse, um solch eine Verkehrsführung zur B 454 durchführen zu können. Hessen Mobil habe man mehrere Varianten vorgelegt. Hessen Mobil brauche allerdings einen Beschluss, in welche Richtung es weiter gehen solle.

Die Fa. Winter wolle im Gewerbegebiet noch ein Kompetenzzentrum bauen. Es war zu prüfen, ob die bestehende Verkehrsinfrastruktur den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aufnehmen könne, weswegen ein Verkehrsgutachten beauftragt wurde. Dieses hatte ergeben, dass der „Mini-Kreisel“ Am Bahnhof/Am Lohpfad den Verkehr aufnehmen könne.

Herr Stv. Ryborsch moniert, dass nicht alles, was geprüft wurde, auch sinnvoll sei. Eine Zuwegung über das Gewerbegebiet wäre machbar und sinnvoll. Hessen Mobil müsse die Interessen der Stadt wahrnehmen. Er sehe einen Verkehrsfluss über die Straße „Am Lohpfad“ sowie die Wohngebiete nach wie vor problematisch.

Frau Stadtverordnetenvorsteherin Schaub zeigt sich verwundert über das Verkehrsgutachten. Die Straße „Am Lohpfad“ sei eng und sie sehe hier ebenfalls Bedenken, da das Nadelöhr letztendlich die Bahnhofstraße werde. Man solle lieber vorausschauend planen und nicht im Nachgang reagieren.

Herr Stv. Goetz möchte einer Verkehrsanbindung an das Gewerbegebiet nicht zustimmen, weil solch eine Anbindung nach seiner Meinung den Verkehr nur anziehe.

Herr Stv. Hesse bringt auf den Punkt, dass man hier auf verschiedenen Levels rede. Ein Verkehrsanschluss sei momentan planungsrechtlich nicht vorgesehen. Man solle sich allerdings die Möglichkeit für weitere Verkehrsanbindungen in Richtung Gewerbegebiet offenhalten. Die nächsten fünf bis 10 Jahre bekomme man so eine Straße planungsrechtlich sowieso nicht gebaut.

Herr Stv. Ryborsch gibt Herrn Stv. Hesse teilweise Recht. Man müsse sich seiner Meinung nach Optionen offenhalten, indem man Grundstücke ankaufe für eine evtl. spätere Verkehrsanbindung.

Herr Stv. Goetz hält es ebenfalls für einen guten Weg. Für ihn sei es ein guter Kompromiss, wenn man sich Möglichkeiten für eine spätere Anbindung offenhalte.

Laut Herrn Bürgermeister Somogyi müsse man sich über alternative Wege noch Gedanken machen und auch Flächen dafür ankaufen. Aber erst dann, wenn die Planung für das Wohngebiet fortgeführt und beauftragt werde. Es müsse hier ein Schritt nach dem anderen gemacht werden.

Herr Stv. Schönhals möchte noch wissen, ob die Kosten einer evtl. Straße durch das Gewerbegebiet auf die Grundstückspreise umgelegt würden.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Sitzungsverlauf wurde über die Verkehrsführung nach TOP 3 diskutiert. Die Beiträge werden wegen des Sachzusammenhangs jedoch hier dargestellt.

Zu 2 Eröffnung und Begrüßung

Der Ausschussvorsitzende Markus Becker führt um 20.23 Uhr die Sitzung fort und begrüßt die anwesenden Mitglieder, die Stadtverordnetenvorsteherin Schaub und ihre Vertreter, die Mitglieder des Magistrats, an der Spitze Herrn Bürgermeister Somogyi, von der Verwaltung Herrn Komkowski, Herrn Schunk, Herrn Pinhard sowie die Schriftführerin, Frau Back. Außerdem begrüßt er die anwesenden Gäste Frau Dipl.-Ing. Anne Jüttner sowie Frau Romina Hafner. Die Einladung ist form- und fristgerecht ergangen.

Zu 3 Sachstand Kommunale Wärmeplanung – Vortrag des beauftragten Planungsbüros

Herr Bürgermeister Somogyi leitet in das Thema ein und gibt das Wort an Frau Jüttner, die die Bestands- und Potentialanalyse präsentiert.

Eine Zwischenfrage von Frau Stv. Baader wird von Frau Jüttner insofern beantwortet, dass bei den Analysen in dieser Präsentation nur die Hauptheizung zugrunde gelegt wurde und Mischformen hier nicht berücksichtigt seien.

Im Anschluss an die Präsentation bittet Herr Ausschussvorsitzender Becker um Fragen.

Herrn Stv. Goetz interessiert, was diese Präsentation denn nun für unsere Wärmeplanung bedeute.

Frau Jüttner erklärt, dass man zurzeit prüfe, wo sich ein Wärmenetz eigne und dass man auch die Energieversorger mit ins Boot nehmen werde. Bisher beruhe alles nur auf nackten Zahlen.

Herr Stv. Goetz möchte wissen, wie hier zeitlich weiter verfahren werde.

Frau Jüttner teilt mit, dass man öffentliche Veranstaltungen plane, bei denen man die Wärmeplanung vorstellen wolle. Danach gäbe es einen Zwischenbericht, zu dem die Bürgerinnen und Bürger sich äußern können. Finale Antworten könne es frühestens ab ca. Mitte 2025 geben.

Herr Stv. Goetz merkt weiterhin an, dass die Fa. Winter durch ihr bestehendes Wärmenetz schon weiter sei.

Herr Stv. Hesse stellt fest, dass hier alles umfassend und systematisch dargestellt wurde, jedoch der Stadtteil Schweinsberg gar nicht erwähnt wurde. Sie habe die Möglichkeit eines Flusswasserkraftwerkes als zu gering im Potential dargestellt. Dieser Kritik schließt sich auch Frau Stadtverordnetenvorsteherin Schaub an.

Frau Jüttner erklärt hierzu, dass alles Geplante hier mit einbezogen werde. Planungen in Schweinsberg seien zwar schon weiter gediehen, aber im Kontext der Gesamtstadt sei das Potential gering, auch weil neben der „Ohm“ kein weiterer geeigneter Fluss zur Verfügung stehe.

Der Ausschussvorsitzende Becker bedankt sich für den Vortrag und verabschiedet die Gäste.

Zu 4 Beratung von eingegangenen Anträgen

Es liegen keine Anträge vor.

Zu Beschlüsse

**Zu 5 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf;
Bebauungsplan Nr. 5a "Hauptzentrum, 5. Änderung" in der Kernstadt
1. Abwägungsbeschluss,
2. Satzungsbeschluss,
3. Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
Vorlage: FB4/2024/0101**

Herr Bürgermeister Somogyi leitet in das Thema ein.

Herr Pinhard spricht zur Sache.

Herr Stv. Goetz merkt an, dass man ja bereits begonnen habe (Blend) und moniert, dass man dort die eigentlich vorhandene Barrierefreiheit verändert habe, indem ein Teil der Rampe zurückgebaut wurde, und möchte wissen, wie denn nun Menschen mit Rollstuhl in das Eiscafé gelangen können.

Herr Bürgermeister Somogyi antwortet, dass die bestehende Rampe entlang der Gastronomie geführt werde. Dies könne auch noch gemeinsam festgelegt werden.

Herr Stv. Goetz möchte weiterhin wissen, wo sich denn die Ladesäulen für E-Bikes in der Stadtmitte befänden, ob hier eigentlich ausreichender Klimaschutz vorgesehen sei und ob man z. B. auch eine Zisterne geplant habe.

Herr Bürgermeister Somogyi antwortet hierzu, dass der Investor alles erneuern wolle. Daher sei davon auszugehen, dass er sich vermutlich auch mit Solaranlagen etc. befassen werde.

Herr Stv. Goetz stellt hierzu fest, dass man sich selbst doch auch Gedanken machen müsse und warum dies hier nicht getan werde. Er möchte nochmals wissen, ob die Ladesäulen nun vorgesehen seien.

Herr Pinhard wird die Angelegenheit prüfen.

Beschluss:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 5a "Hauptzentrum, 5. Änderung" in der Kernstadt 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

Zu 6 Auftragsvergabe für Grundwassermessstellen als außerplanmäßige Ausgabe
Vorlage: FB4/2024/0102

Herr Schunk erläutert die Vorlage.

Es ergeben sich keine Fragen.

Beschluss:

1. Die Stadt Stadtallendorf beauftragt die Firma Wendt Bohrgesellschaft mbH, Vor der Höhe 3 a, 35428 Langgöns, mit der Errichtung von Grundwassermessstellen laut Angebot vom 04.10.2024 mit einer Angebotssumme von 82.002,90 € (brutto).
2. Die außerplanmäßige Ausgabe von 82.002,90 € wird genehmigt. Als Deckungsvorschlag dient der nicht ausgeschöpfte Teil des Budgets der Produkte 4001 bis 4012.

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

Zu Kenntnisaufnahmen

Zu 7 Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Niederrheinische Straße“; Rückzug des Investors
Vorlage: FB4/2024/0103

Herr Schunk erläutert die Vorlage.

Es ergeben sich keine Fragen.

Kenntnisaufnahme:

Für den Bereich des ehemaligen Baubetriebshofs (Niederrheinische Straße 15) wurde auf Antrag eines Investors eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen, mit dem Ziel, dort eine Wohnbaufläche zu schaffen. Hier sollte eine Anlage vorwiegend für Single-Wohnungen entstehen. (FB4/2021/0057: Verwendung des Grundstücks "Alter Baubetriebshof" (...); FB4/2021/0065: (...) Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss; FB4/2022/0097: (...) Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss).

Nachdem ursprünglich eine Zusammenarbeit von örtlichen Investoren das Projekt getragen hatte, änderte sich die vorgesehene Trägerschaft im Laufe des Verfahrens. Es musste vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens ein Durchführungsvertrag geschlossen werden. Nachdem dies auch auf mehrfache Nachfrage nicht geschah, hat der Investor schließlich mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben nicht umgesetzt wird.

Das B-Planverfahren ist inhaltlich abgeschlossen, der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung wurde seit September 2022 wegen des noch fehlenden Durchführungsvertrages (FB4/2022/0097) jedoch noch nicht herbeigeführt.

Die Verwaltung schlägt vor, die Angelegenheit zunächst ruhen zu lassen und die weitere Entwicklung abzuwarten. Die bereits durchgeführten Vorarbeiten behalten Gültigkeit und können für mögliche andere Überlegungen verwendet werden.

Die bisher im Rahmen des Verfahrens entstandenen Kosten werden, wie vereinbart, von dem Antragsteller getragen, unabhängig vom Erfolg. Hierzu besteht eine Kostenübernahmeerklärung.

Beratungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

**Zu 8 Verpachtung einer Fläche im Gewerbegebiet Nordost, Ladepunkte im Rahmen des Projekts Deutschlandnetz
Vorlage: FB4/2024/0093**

Herr Schunk erläutert die Vorlage.

Es ergeben sich keine Fragen.

Kenntnisnahme:

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Freigabe seitens des Bundes zur Standortvergrößerung im Rahmen des Deutschlandnetzes an dem Standort in Stadallendorf mit der Begründung „Eine Vergrößerung der Standortkategorie auf L im Suchraum-ID 33366 bewirkt keine Verbesserung der nachfragegerechten Abdeckung.“ abgelehnt worden. Dies bedeutet, dass im Rahmen des geförderten Aufbaus im Deutschlandnetz die geforderten 8 Ladepunkte aufgebaut werden müssen.

Gleichzeitig kann die Möglichkeit offengehalten werden, den Standort zu einem späteren Zeitpunkt, um weitere 4 Ladepunkte zu erweitern.

Beratungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

Zu 9 Beschlusskontrolle

Es ergeben sich keine Fragen.

Zu 10 Berichte aus den Verbandsversammlungen

Es liegen keine Berichte vor.

Zu 11 Mitteilungen

Zu 11.1 Sachstand A 49

Herr Bürgermeister Somogyi gibt eine Kurzinfo zum aktuellen Bautenstand Oktober 2024:

Die Arbeiten an der Fahrbahn, an den Bauwerken und den Regenrückhaltebecken sind abgeschlossen. Es finden entlang der gesamten Strecke an diesen noch Ausstattungsarbeiten (Irritationsschutzwände, Fahrzeugrückhaltesysteme etc.) statt. Im Bereich von BW 22 finden Restarbeiten statt.

Nach Fertigstellung der Betonfahrbahn wird die Baustelleneinrichtung bei AS STA Nord rückgebaut und die Anschlussstelle errichtet. Im Bereich Anschlussstelle STA Süd werden Restarbeiten durchgeführt.

Übergaben an dritte Baulastträger – unter anderem auch mit der Stadt – werden vorbereitet und durchgeführt.

Obige Angaben verstehen sich unter dem Vorbehalt der witterungsbedingten Arbeitsausführung.

Herr Stv. Kurt möchte wissen, ob es schon einen Eröffnungstermin gebe.

Herr Bürgermeister Somogyi antwortet, dass noch kein konkreter Termin bekannt sei.

Zu 11.2 Bahnübergang Schweinsberg "Auf dem Damm"

Herr Bürgermeister Somogyi teilt mit, dass man 36 Planungsbüros angeschrieben habe. 16 Büros haben eine Durchführung abgelehnt und die anderen haben sich gar nicht erst gemeldet. Man gehe hier von Kosten von ca. 100.000 € aus und 15 Jahre Planungs- und Bauzeit.

Herr Stv. Ryborsch möchte wissen, ob das nicht eigentlich die Bahn machen müsse. Herr Bürgermeister Somogyi verneint dies und erklärt, dass die Bahn hier nie etwas zugesagt habe.

Zu 11.3 Gedenkstätte für Sternenkinder auf dem Kernstadtfriedhof

Herr Bürgermeister Somogyi teilt mit, dass die Gedenkstätte für Sternenkinder im Oktober von dem beauftragten Steinmetz errichtet wurde. Eine offizielle Einweihung plane er für Frühjahr 2025.

Zu 12 Verschiedenes

Zu 12.1 Ausgleichsflächen im Randbereich von Bebauungsplänen

Herr Stv. Schönhals bittet um eine Darstellung, wie mit Ausgleichsflächen im Randbereich von Bebauungsplänen umgegangen werde, da hier offensichtlich verschiedene Modelle existierten.

Antwort der Verwaltung:

Aus der Vergangenheit bestehen in unterschiedlichen Bebauungsplänen unterschiedliche Konzeptionen der Ortsrandeingrünungen in den einzelnen Stadtteilen und bestimmten Bereichen der Kernstadt.

Ortsrandeingrünungen erfüllen in der Regel zwei Funktionen. Zum einen bieten sie einen aufgelockerten Übergang vom Bereich der Bebauung in die Feldgemarkung, indem sie die Bebauung visuell abschirmen und sie somit besser an das vorhandene Landschaftsbild anpassen, zum anderen werden die Flächen der Ortsrandeingrünung in den neu aufgestellten Bebauungsplänen als Flächen für den Eingriffsausgleich genutzt, ohne auf externe Ausgleichsflächen zurückgreifen zu müssen.

In den letzten Jahren (ca. seit 2018/ 2019) wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen von ausgewiesenen Ortsrandeingrünungen auf privaten Flächen Abstand genommen, da sich die Umsetzung der Bepflanzung nur schwer steuern lässt und diese Flächen oftmals von den Eigentümern in nicht vorgesehener Weise genutzt und bepflanzt werden. Man ist dazu übergegangen,

städtische Eingrünungstreifen zu schaffen, auf denen die Eingriffs-, Ausgleichsmaßnahmen wie geplant umgesetzt werden. Eine solche Umsetzung auf städtischen Flächen wird auch im Bebauungsplanverfahren während der Behördenbeteiligung (Träger öffentlicher Belange) durch die Naturschutzbehörden befürwortet, da eine Umsetzung der Eingriffs-, Ausgleichsplanung wahrscheinlicher ist als bei einer Umsetzung auf Privatflächen. Eine Pflege dieser Flächen wird durch den Baubetriebshof umgesetzt, dies ist aus der Erfahrung weniger zeitintensiv als die Abstimmungen und Kontrollen mit den einzelnen Anwohnern. Dabei wird auch bewusst in Kauf genommen, dass die öffentliche Pflege selbstverständlich nicht in der Intensität wie bei privaten Eigentümern üblich wahrgenommen werden kann.

Herr Ausschussvorsitzender Becker schließt um 22:20 Uhr die Sitzung und wünscht allen Anwesenden noch eine schöne Restwoche.

Markus Becker
Vorsitzender

Sabine Back
Schriftführer