

Stadt Stadtallendorf

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau,
Umwelt und Landwirtschaft

35260 Stadtallendorf, 07.06.2006

Postfach 1420

Tel.: (0 64 28) 707-0

Fax.: (0 64 28) 707-400

Niederschrift

öffentliche Sitzung des Fachausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Landwirtschaft

Sitzungstermin:	Donnerstag, 01.06.2006
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr
Sitzungsende:	20:54 Uhr
Ort, Raum:	Besprechungsraum 1, Zimmer-Nr. 2.29, Bahnhofstraße 2 (Rathaus), 35260 Stadtallendorf,

Anwesend sind:

Herr Jürgen Behler
Herr Frank Drescher
Herr Dieter Erber
Herr Winand Koch
Herr Jörg Linker
Herr Jochen Metz
Frau Ulrike Quirnbach
Herr Stefan Rhein
Herr Christian Somogyi
Herr Manfred Thierau

Vom Magistrat:

Herr Manfred Vollmer

Fraktionsvorsitzende:

Herr Klaus Ryborsch
Frau Rabea Schuchardt

Schriftführer:

Nikolaus Petri

Ausländerbeirat:

Herr Mehmet Ceylan

Stadtverordnetenvorsteher:

Herr Hans-Georg Lang

Stellv. Stadtverordnetenvorsteher:

Herr Wolfgang Salzer

Entschuldigt fehlte:

Herr Otmar Bonacker

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Beratung von eingegangenen Anträgen
- 3 Verkauf eines Grundstückes in der Schillerstraße (Flur 44, Flurstücke 564/14 und 547/5) in der Kernstadt Stadtallendorf
Vorlage: FB4/2006/0036
- 4 Berichtswesen gemäß § 28, Entwurf der GemHVO
Vorlage: FB1/2006/0035
- 5 Gestaltungskonzept "Stadtmitte Stadtallendorf"
Vorlage: FB4/2006/0026
- 6 Anfrage zur planungsrechtlichen Absicherung von Wohnbauflächen im Bereich des Kirchhainer Weges (Gemarkung Stadtallendorf, Flur 25, Flurstück 31/5, 31/6, 31/7), Eigentümer Herr Edmund Konrad Pfeiffer
Vorlage: FB4/2006/0038
- 7 Sicherheitsüberprüfungen öffentlicher Gebäude;
Zuständigkeit und Verantwortlichkeit
Vorlage: DuI/2006/0023
- 8 Statische Überprüfung von städtischen Gebäudedächern
Vorlage: FB4/2006/0018
- 9 Dokumentation über den weiteren Ausbau der Bundesstraße B 454 und der Bundesautobahn A 49
Vorlage: FB4/2006/0009
- 10 Mitteilungen
- 11 Verschiedenes

Inhalt der Verhandlungen:

Zu 1 Eröffnung und Begrüßung

Der stellvertretende Vorsitzende, Herr Jürgen Behler, begrüßt die Anwesenden und entschuldigt das Fehlen des Vorsitzenden, Herrn Otmar Bonacker. Herr Behler stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt ist. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Zu 2 Beratung von eingegangenen Anträgen

Herr Behler bemerkt zu diesem Tagesordnungspunkt, dass dieser nur dann einen Sinn macht, wenn tatsächlich auch Anträge der Fraktionen eingereicht und besprochen werden. Dies sei bisher in der Vergangenheit nicht der Fall gewesen. Er gibt zu bedenken, dass mit der Möglichkeit der Beratung von Anträgen im Ausschuss möglicherweise die Diskussionen in der Stadtverordnetenversammlung wesentlich verkürzt werden könnten. Der Vorschlag wird von den Ausschussmitgliedern grundsätzlich positiv gesehen. Nach kurzer Diskussion wird entschieden, den Vorschlag in den einzelnen Fraktionen zu besprechen und in der nächsten Sitzung nochmals darüber abzustimmen.

Zu 3

Verkauf eines Grundstückes in der Schillerstraße (Flur 44, Flurstücke 564/14 und 547/5) in der Kernstadt Stadtallendorf

Vorlage: FB4/2006/0036

Auf Bitte von Herrn Behler stellt Herr Hütten die Vorlage vor und gibt Hinweise auf den Werdegang des Vorgangs. Besonders wird auf die Dringlichkeit des Vorhabens hingewiesen, zumal der Investor noch im Herbst 2006 mit dem Vorhaben beginnen will. Dieser Aspekt der Dringlichkeit sowie die mit dem Vorhaben verbundene bauliche Bereicherung waren mitverantwortlich für die Überlegung, dem Unternehmen Optimum ein Baugrundstück anzubieten. Obwohl dem Unternehmen auch andere Grundstücke angeboten wurden, war unter anderem die zentrale Lage des Grundstücks Schillerstraße für die Wahlentscheidung zu diesem Grundstück maßgeblich. Auf die ehemals angedachte Nutzung des Grundstücks als Bettenhaus angesprochen, antwortet Herr Bürgermeister Vollmer, dass die Firma Winter hierzu angesprochen wurde. Auf den Grundstückspreis angesprochen entgegnet Bürgermeister Vollmer, dass dieser geringfügig über den Grundstückspreis nach der Richtwerttafel liegt.

Weitere Fragen, wie beispielsweise zum Nutzungskonzept sowie der vorgesehenen Stellplätze, werden hinreichend beantwortet.

Zur Absicherung einer vertragsgerechten Nutzung des Grundstücks werden folgende Ergänzungen bzw. Bedingungen für den Abschluss des Kaufvertrages vorgenommen bzw. erfüllt:

1. Nachweis einer Finanzierungsbestätigung,
2. Vorlage eines Nutzungs- und Planungskonzepts,
3. Festschreibung der Nutzung auf fünf Jahre.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Stadtallendorf verkauft in der Kernstadt folgendes Grundstück in der Schillerstraße, Flur 44, Flurstück 564/14 sowie 547/5, mit einer Gesamtgröße von 2684 m² an die Firma Optimum Franchise GmbH, vertreten durch Herrn Fred Andree (Geschäftsführer), Im Sportzentrum 4, Auf der Glockenspitze, 57610 Altenkirchen.
2. Der Kaufpreis beträgt 70,-- €/m², somit insgesamt 187.880,-- €
3. Die Erwerberin ist verpflichtet, das Grundstück innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss mit einem Fitnessstudio/Sportclub zu bebauen. Grundlage für die Bebauung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 „Hinter der Waldstraße“.
4. Die Lage des Grundstücks ist aus dem Lageplan in der Anlage zu ersehen. (Anlage 1)
5. Zur Absicherung einer vertragsgerechten Nutzung des Grundstücks werden folgende Ergänzungen bzw. Bedingungen für den Abschluss des Kaufvertrages vorgenommen bzw. erfüllt:
 1. Nachweis einer Finanzierungsbestätigung,

2. Vorlage eines Nutzungs- und Planungskonzepts,
3. Festschreibung der Nutzung auf fünf Jahre.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**Zu 4 Berichtswesen gemäß § 28, Entwurf der GemHVO
Vorlage: FB1/2006/0035**

Bürgermeister Vollmer erläutert diese Vorlage und weist auf die damit verbundene Optimierung der Informationen hin.

Auf die Frage des Ausschussmitgliedes, Herrn Drescher, zur Berichtsmöglichkeit über den land- und forstwirtschaftlichen Bereich erläutert Herr Bürgermeister Vollmer, dass dieser Aufgabenbereich keine so gewichtige Aussagefunktion habe, die eine haushaltsmäßige Nachsteuerung erfordert.

Der Hinweis von Ausschussmitglied, Herrn Somogyi, zur jederzeitigen Möglichkeit einer Ergänzung des Berichtswesens wird auch von den übrigen Ausschussmitgliedern so gesehen.

Beschlussvorschlag:

Nach Einführung des doppischen Haushaltswesens ist es angezeigt, das Berichtswesen den veränderten Bedingungen anzupassen. Es wird ab 2006 ein Berichtswesen mit den Stichtagen 31.05., 31.08. und zum 31.12. festgelegt. Ergänzt werden die einzelnen Produktberichte an die Gremien durch einen Fachbereichsbudgetbericht und evtl. Abweichungsberichte.

Im Einzelnen wird über folgende Produkte berichtet:

Fachbereich 1

- Produkt 1005 – Finanzmanagement
- Produkt 1006 – Steuern und sonstige Abgaben

Fachbereich 2

- Produkt 2001 – Stadtmarketing/Wirtschaftsförderung
- Produkt 2005 – Stadthalle
- Produkt 2008 – Förderung sozialer Einrichtungen
- Produkt 2009 – Einrichtung der Jugendarbeit
- Produkt 2011 – Sportförderung

Fachbereich 3

- Produkt 3001 – Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen
- Produkt 3002 – Allgemeine Sicherheit und Ordnung
- Produkt 3009 – Gefahrenabwehrmaßnahmen

Fachbereich 4

- Produkt 4001 – Grundstücksverkehr
- Produkt 4003 – Umwelt- und Naturschutz
- Produkt 4005 – Städtebauliche Planung
- Produkt 4007 – Bau und Betrieb von Verkehrswegen und –anlagen

- Produkt 4009 – Bau und Betrieb von Grün-, Park- und Freizeitanlagen
- Produkt 4010 – Friedhofs- und Bestattungswesen

Darüber hinaus werden – falls erforderlich – für Produkte, über die nicht regelmäßig berichtet wird, entsprechende Abweichungsberichte erstellt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zu 5 Gestaltungskonzept "Stadtmitte Stadtallendorf"
Vorlage: FB4/2006/0026

Auf Bitte von Herrn Behler gibt Herr Hütten einige Informationen zur Vorlage. Auf den Hinweis von Herrn Behler, dieses Büro als leistungsstark zu kennen, jedoch dazu neige, besonders teure Materialien zu verwenden, entgegnet Bürgermeister Vollmer, dass letztlich die Entscheidungen hierfür von den städtischen Gremien getroffen werden.

Weitere Fragen werden hinreichend beantwortet.

Kenntnisnahme:

1. Der Magistrat beauftragt die Arbeitsgemeinschaft der Planungsbüros Sommerlad Haase Kuhli (SHK), Gießen und Meurer Architekten Stadtplaner, Frankfurt/M., mit der Erarbeitung eines Gestaltungskonzepts für die Innenstadt Stadtallendorfs.
2. Die Kosten für die Planungen belaufen sich gemäß beigefügtem Honorarangebot auf €27.300,00 zzgl. MWSt.

Abstimmungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

Zu 6 Anfrage zur planungsrechtlichen Absicherung von Wohnbauflächen im Bereich des Kirchhainer Weges (Gemarkung Stadtallendorf, Flur 25, Flurstück 31/5, 31/6, 31/7), Eigentümer Herr Edmund Konrad Pfeiffer
Vorlage: FB4/2006/0038

Auf entsprechende Frage von Herrn Behler wird darauf hingewiesen, dass ein Erwerb der betroffenen Grundstücke nicht möglich gewesen ist. Bürgermeister Vollmer ergänzt, dass diese Vorlage zwar ungewöhnlich sei, jedoch zukünftig davon auszugehen ist, dass immer mehr Anträge solcher Art gestellt werden.

Kenntnisnahme:

1. Der Magistrat stimmt der baulichen Entwicklung der Flurstücke, Gemarkung Stadtallendorf, Flur 25, Flurstück 31/5, 31/6 und 31/7 zu. Die bauliche Nutzung umfasst die Entwicklung von drei Baugrundstücken für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser.
2. Der Magistrat beschließt folgende Eckpunkte als Voraussetzung zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Kirchhainer Weg durch die Delta Planungs- und Grundbesitz GmbH, Marburg:

- a) Die Durchführung und Kostenübernahme sämtlicher Erschließungsmaßnahmen für Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen und sonstiger Infrastruktur obliegt dem Vorhabenträger.
 - b) Es erfolgt eine Kostenübernahme des Bauleitplanverfahrens durch den Investor.
 - c) Es erfolgt eine Kostenübernahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch den Investor.
 - d) Der Investor verpflichtet sich zur Abstimmung der Planung und Ausführung des Vorhabens mit der Stadt Stadtallendorf.
3. Der Magistrat beauftragt die Verwaltung, die vertraglichen Regelungen durch einen städtebaulichen Rahmenvertrag abzusichern und das Verfahren für eine Bauleitplanung einzuleiten. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans obliegt der Stadtverordnetenversammlung.

Abstimmungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

**Zu 7 Sicherheitsüberprüfungen öffentlicher Gebäude;
Zuständigkeit und Verantwortlichkeit
Vorlage: DuI/2006/0023**

Bürgermeister Vollmer erinnert in diesem Zusammenhang an den Vorfall in Bad Reichenhall. Nicht nur aus versicherungsrechtlichen Gründen ist deshalb die Aufbereitung und sehr genaue Untersuchung der Gebäudesubstanz erforderlich.

Kenntnisnahme:

Im Jahr 2002 trat die neue Hessische Bauordnung in Kraft. Ziel der Novellierung war der Schritt weg von der allumfassenden staatlichen Kontrolle hin zur stärkeren Eigenverantwortung der Bauherrschaft. Betroffen hiervon ist auch der öffentliche Bauträgerbereich. Welche Folgen die geänderte Hessische Bauordnung für Städte und Kommunen hat, wird oft unterschätzt.

Bis zum Inkrafttreten der HBO (01.10.2002) bestand für die Bauaufsichtsämter die Pflicht, private und kommunale Sonderbauten regelmäßig einer wiederkehrenden Sicherheitsprüfung zu unterziehen. Nunmehr obliegt der Bauaufsicht nur noch die Pflicht, private Sonderbauten zu prüfen, während Städte und Kommunen als öffentliche Bauherrschaft dafür verantwortlich sind, dass

- die ordnungsgemäße Bauausführung,
- der Zustand ihrer baulichen Anlagen und
- der Betrieb ihrer baulichen Anlagen

- den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen,
- Überprüfungen und Nachprüfungen regelmäßig durchgeführt und
- Mängel umgehend beseitigt werden.

Die Stadt Stadtallendorf verfügt mit Sporthallen, Bürgerhäusern, Kindergärten und sonstigen Gemeinschaftseinrichtungen über eine Vielzahl von Sonderbauten. Wiederkehrende Prüfungen und Nachprüfungen liegen im ihrem Zuständigkeits- und Verantwortungsbereich. Die Bauaufsicht des Landkreises Marburg - Biedenkopf hat keine Befugnis mehr, durch Verfügungen und Auflagen die Stadt zur Beseitigung von Schäden und Mängeln an Gebäuden anzuhalten, die in ihrer Trägerschaft sind. Dritte müssen sich bei Beeinträchtigungen und Rechtsverletzungen unmittelbar an die Stadt wenden.

Ausgenommen hiervon ist lediglich die im Rahmen des Brandschutzes durchzuführende Gefahrenverhütungsschau nach § 15 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz, die nach wie vor der Bauaufsicht obliegt.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung hat im Jahr 2003 noch einmal klar gestellt, dass Bauaufsichtsbehörden verpflichtet sind, in verschiedenen Zeitabständen, in der Regel alle fünf Jahre, wiederkehrende Sicherheitsüberprüfungen an Sonderbauten durchzuführen, um Sicherheitsdefizite rechtzeitig zu erkennen und Schaden abzuwenden. Es wurde ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Bauaufsicht die alleinige Verantwortung trifft – auch in strafrechtlicher Hinsicht – wenn sie grundsätzlich von der Überprüfung absieht. Mit Erlass vom 28.01.2003 – VII 1 – 64b 06/05 – 309/2003 hat das Ministerium den Behörden eine Checkliste zur wiederkehrenden bauaufsichtlichen Sicherheitsüberprüfung an die Hand gegeben. Die damalige Checkliste enthielt allerdings keine Prüfungskriterien zur Beurteilung der Standsicherheit von Gebäuden und zur Tragkonstruktion. Durch die tragischen Unfälle in diesem Jahr hat das Ministerium die Notwendigkeit gesehen, den Prüfungskatalog zu erweitern.

Ab 01.03.2006 liegt eine erweiterte Checkliste vom HMWVL vor, die nunmehr die Bereiche der Gebäudekonstruktions- und Tragwerksprüfung einbezieht.

Ihre Anwendung ist für öffentliche Bauträger zwar nicht verbindlich, es wird jedoch empfohlen, den Prüfungskatalog zu übernehmen. Die Ausführungen des HMWVL gegenüber den Bauaufsichtsbehörden zur Verantwortung und Haftung gelten für Städte und Kommunen gleichermaßen, wenn sie Eigentümer von Sonderbauten sind.

Aufgrund der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung, bestimmte Gebäude der Stadt vorrangig einer Prüfung zu unterziehen, wurde mit den ersten Sicherheitsüberprüfungen begonnen. Dabei wird erkennbar, dass jahrzehntelange Einflüsse auf eine Gebäudesubstanz Spuren hinterlassen und Baumängel ohne weitergehende Sichtprüfungen nicht erkennbar wären. Bei bestehenden Gebäuden stellen sehr häufig zugebaute und verkleidete Bauteile ein Hindernis bei der Überprüfung dar. Bei künftigen Baumaßnahmen ist deshalb ein Augenmerk darauf zu legen, gute und freie Zugangsmöglichkeiten zu Konstruktionsteilen zu schaffen.

Über das Ergebnis der Sicherheitsprüfungen wird gesondert berichtet.

Abstimmungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

Zu 8

Statische Überprüfung von städtischen Gebäudedächern Vorlage: FB4/2006/0018

Es ergeben sich keine Fragen.

Kenntnisnahme:

Der Magistrat wird um Kenntnisnahme gebeten, dass die Verwaltung das Ing.-Büro Nolte aus Frankenberg auf der Grundlage der vom DuI erstellten Gebäudedatei und der darin vorgegebenen Priorität mit der Überprüfung der Dachkonstruktion von nachstehenden Gebäuden

- Hallenbad,
- Sporthalle,
- Markthalle,
- Feuerwehrgerätehaus Kernstadt,
- Bürgerhaus Schweinsberg,
- Tribünengebäude Herrenwaldstadion

beauftragt hat.

Die Abrechnung der Ing.-Leistung erfolgt nach Zeitaufwand mit einem Ing.-Stundensatz vom Inhaber von 65,-- € und 1 Mitarbeiter Ing. von 54,-- €

Zum Verfahren:

Dem Ing.-Büro Nolte wurden bereits die Statiken der vorgenannten Gebäude zur Begutachtung übergeben.

Das Büro wird auf der Grundlage der Statischen Berechnung das jeweilige Gebäude durch Inaugenscheinnahme überprüfen und gegebenenfalls erforderliche notwendige Sicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Verwaltung einleiten.

Sowie das Ergebnis der Überprüfung vorliegt, wird dem Magistrat darüber berichtet.

Abstimmungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

Zu 9

Dokumentation über den weiteren Ausbau der Bundesstraße B 454 und der Bundesautobahn A 49 Vorlage: FB4/2006/0009

Ausschussmitglied Koch regt in diesem Zusammenhang an, die Ergebnisse der Verkehrszählung aus dem Jahr 2005 den Ausschussmitgliedern zur Verfügung zu stellen. Bürgermeister Vollmer sagt zu, soweit das ASV zustimmt.

Kenntnisnahme:

Die Stadtverordnetenversammlung hatte in ihrer Sitzung vom, TOP 8, beschlossen, dass die Verwaltung die bestehende Dokumentation aus 1988 fortschreiben soll. Diese Dokumentation ist dem Fachausschuss zur Beratung vorzulegen.

Die Verwaltung hat daraufhin die Dokumentation über die B 454 und die A 49 so aufgebaut, dass alle Beschlüsse seit 1999 bis heute darin enthalten sind. Des Weiteren wurden in die Dokumentation Pläne und Auszüge aus den vorliegenden Planungen eingefügt. Es wird um Kenntnisnahme gebeten.

Abstimmungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

Zu 10 Mitteilungen

Keine Mitteilungen.

Zu 11 Verschiedenes

Auf entsprechende Frage von Frau Schaub antwortet Herr Hütten, dass die Zuständigkeit für das Beheben von Straßenschäden in der Rheinstraße – Nähe Ferrero – beim Baulastträger liegt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Kreisstraße.

Auf den Hinweis von wildem Parken in der Straße Am Lohpfad sagt Bürgermeister Vollmer Überprüfung des Sachverhaltes zu.

Auf die entsprechende Frage von Herrn Somogyi antwortet Herr Hütten, dass die Pläne zu Tagesordnungspunkt 5 spätestens im III. Quartal diesen Jahres vorliegen würden.

Ausschussmitglied, Herr Metz, weist auf die Neubepflanzung des Kreisels in Schweinsberg und den damit verbundenen Pflegeaufwand hin.

Ausschussmitglied, Herr Thierau, bittet nochmals um die Durchführung einer Anliegerversammlung zum Ausbau der B 454. Er sei in diesem Zusammenhang von einigen Anliegern angesprochen worden. Bürgermeister Vollmer entgegnet, dass in dieser Sache bereits am 31.05. eine Informationsveranstaltung durchgeführt wurde, an der eine Großzahl der Anlieger anwesend waren. Er bittet Herrn Thierau um konkrete Angabe darüber, wer von den Anliegern noch einzuladen ist. Herr Thierau konkretisiert und bittet, die direkt an der B 454 angrenzenden Grundstückseigentümer ab Anwesen Schmidt bis Kronring 36 einzuladen. Bürgermeister Vollmer sagt zu, in dieser Sache mit dem ASV zu sprechen.

Der stellv. Vorsitzende

Der Schriftführer

Behler

Petri

