

## **Stadt Stadtallendorf**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau,  
Umwelt und Landwirtschaft

35260 Stadtallendorf, 12.07.2006

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**

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, 06.07.2006
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	21:40 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Besprechungsraum 1, Zimmer-Nr. 2.29, Bahnhofstraße 2 (Rathaus), 35260 Stadtallendorf,

---

#### **Anwesend sind:**

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

#### **Stadtverordnetenvorsteher:**

Herr Hans-Georg Lang

#### **Stellv. Stadtverordnetenvorsteher:**

Herr Wolfgang Salzer

#### **Fraktionsvorsitzende:**

Herr Klaus Ryborsch  
Frau Rabea Schuchardt

#### **Vom Magistrat:**

Herr Helmut Hahn  
Herr Manfred Vollmer

#### **Schriftführer:**

Nikolaus Petri

## **Tagesordnung:**

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Beratung von eingegangenen Anträgen
- 3 Weiterentwicklung der Stadtmitte  
hier: Realisierung des Investorenkonzepts der IPC Vermögensanlagen GmbH,  
Köln/Eschwege  
Vorlage: FB4/2006/0055
- 4 63. Änderung des Flächennutzungsplans ("Ergänzungsbereich Hauptzentrum") in  
der Kernstadt  
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB  
Vorlage: FB4/2006/0054
- 5 Bebauungsplan Nr. 89 "Ergänzungsbereich Hauptzentrum" in der Kernstadt;  
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB (FNP-Änderung)  
Vorlage: FB4/2006/0053
- 6 Städtebauförderprogramm: Die Soziale Stadt  
hier: Beschluss zur Erweiterung des Projektgebiets  
Vorlage: FB4/2006/0056
- 7 61. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Neuer Unterhof" im  
Stadtteil Schweinsberg  
hier:  
a) Behandlung der während des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Bedenken  
und Anregungen  
b) Beschlussfassung  
Vorlage: FB4/2006/0058
- 8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuer Unterhof" im Stadtteil Schweinsberg;  
hier:  
a) Behandlung der während des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Bedenken  
und Anregungen  
b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: FB4/2006/0057
- 9 Controlling/Berichtswesen zum 31.05.2006  
Vorlage: FB1/2006/0053
- 10 (neu) Mitteilungen
- 11 (neu) Verschiedenes

## **Inhalt der Verhandlungen:**

### **Zu 1 Eröffnung und Begrüßung**

Der Vorsitzende des Fachausschusses, Herr Otmar Bonacker, eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Besonders begrüßt er die anwesenden Gäste, darunter namentlich Herrn Peter Lauritis von „Mein Stadtallendorf“.

Bürgermeister Vollmer zieht den Tagesordnungspunkt 10 zurück, da dieser irrtümlich auf die Tagesordnung aufgenommen wurde.

## **Zu 2 Beratung von eingegangenen Anträgen**

Ausschussmitglied, Herr Somogyi, weist darauf hin, dass der Antrag keiner weiteren Ergänzungen bedarf.

## **Zu 3 Weiterentwicklung der Stadtmitte hier: Realisierung des Investorenkonzepts der IPC Vermögensanlagen GmbH, Köln/Eschwege Vorlage: FB4/2006/0055**

Bürgermeister Vollmer weist darauf hin, dass die Vorlage in eine Kenntnisnahme umgewandelt wird.

Auf Bitten des Ausschussvorsitzenden gibt Fachbereichsleiter, Herr Hütten, einen Überblick zum Planungsprozess. Herr Hütten erläutert, dass es bei der Vorlage um eine Entscheidung über die Realisierung der ab dem Jahre 2003 durchgeführten Investorenbeteiligung geht. Diese Entscheidung stellt einen maßgeblichen Beitrag zur „Umsetzung des sogenannten Innenstadtkonzepts“ dar. Herr Hütten stellt weiterhin die Planungsüberlegungen in den zeitlichen Kontext.

Ausgangspunkt für die Überlegungen zum Innenstadtkonzept war das 1999/2000 beauftragte Einzelhandelsgutachten, das durch die GMA, Köln, bearbeitet wurde. Im Juli 2001 lagen die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens vor und wurden den Gremien und der Öffentlichkeit vorgestellt. In erster Linie war das Gutachten eine Einzelhandelsstrukturuntersuchung. Dabei wurde der Standort unter versorgungsstrukturellen/städtebaulichen Aspekten untersucht und Entwicklungsperspektiven dargestellt. Der Gutachter stellte u. a. fest, dass die zentralörtliche Bedeutung Stadtallendorfs als Mittelzentrum derzeit nicht erfüllt werde. Hierbei zeigt der Standort eine Vielzahl unterdurchschnittlicher Kennwerte auf. Als besonders gravierend wird im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden ähnlicher Größenordnung die geringe Kaufkraftbindungsquote hervorgehoben.

Das GMA-Gutachten führte zu der Überlegung, eine „Konzeption bzw. Handlungsempfehlung“ zu entwickeln. Die Wohnstadt, Kassel, wurde mit der Entwicklung eines „Innenstadtkonzepts“ beauftragt. Dieses sollte Handlungsansätze im Bereich Städtebau, Stadtgestaltung, Versorgungsstruktur, Aufwertung des Image und eine Reihe weitere Aspekte untersuchen. Das Innenstadtkonzept soll als Ansatz und Rahmen für die Weiterentwicklung der Innenstadt betrachtet werden. Beraten wurde das Innenstadtkonzept im dafür gegründeten Arbeitskreis „Forum Innenstadt“. Für die Stadtmitte wurde u. a. folgendes Ziel formuliert:

- Bebauung des Busbahnhofs mit einem Magnetbetrieb (kurzfristiger Bedarf)
- Anbindung an die vorhandene Stadtmitte durch eine Attraktivierung des Fußgängertunnels
- Aufwertung der Stadtmitte durch eine Fachmarktansiedlung auf der Stellplatzanlage „Straße des 17. Juni“

Dieses Konzept wurde gutachterlich durch die GMA beurteilt und als zielführend betrachtet. Daraufhin wurde das Innenstadtkonzept von der Stadtverordnetenversammlung im November 2004 einstimmig beschlossen.

Parallel zur Erarbeitung des Innenstadtkonzepts wurde eine Investorenbeteiligung in zwei Stufen durchgeführt, wobei der Arbeitskreis Innenstadtforum Anfang 2005 mehrheitlich eine Empfehlung für die Realisierung des Konzepts der IPC Vermögensanlagen GmbH abgegeben hat. Bestandteile der Konzeption sind ein Verbrauchermarkt mit ca. 3.500 qm Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich, ergänzende Einzelhandelsangebote und darüber hinaus eine Disco und ein Ärztehaus auf dem Busbahnhof. Auf der Stellplatzfläche vor dem tegut soll ein Fachmarkt entstehen.

Diese Konzeption wurde mehrfach in Abstimmung mit der Verwaltung und den Investoren modifiziert und im Rahmen des Forums Innenstadt diskutiert. Darüber hinaus wurde im Forum Innenstadt die Betreiberfrage erörtert, nachdem grundsätzlich ein mehrheitliches Votum für das Konzept IPC abgegeben war. Ursprünglich sah das Innenstadtkonzept eine Realisierung mit dem ortsansässigen Händler, Firma Kostial, vor, um im Rahmen dieser lokalen Lösung eine langfristige Perspektive zu entwickeln. Es wurde vereinbart, dass der favorisierte Investor IPC mit der Firma Kostial Verhandlungen aufnehmen sollte. Als weitere Betreiber für den Lebensmittelbereich wurde die Firma Aldi favorisiert. Der Investor IPC wurde mit der Firma Aldi relativ schnell handelseinig. Aus betriebswirtschaftlichen Überlegungen scheiterten die Verhandlungen mit dem örtlichen Betreiber Kostial im Oktober 2005. Daraufhin wurde der Investor aufgefordert, die Umsetzbarkeit seines Konzepts nachzuweisen. In der Folge gab es Interesse zur Realisierung eines Lebensmittelverbrauchermarktes von den Firmen REWE, tegut und Kaufland. Mit der Firma REWE konnte letztendlich eine Einigung erzielt werden. Insofern konnte der Investor die Realisierungsfähigkeit des Konzepts in Bezug auf die Betreiberfrage nachweisen.

Neben der Betreiberfrage stellte sich die Stellplatzfläche vor *tegut* als bedeutsame Ergänzung der Innenstadt heraus. Die nunmehr vorliegenden Überlegungen ermöglichen den Erhalt von 15 Stellflächen der bisherigen 40.

Ein weiterer wichtiger Impuls für die Innenstadt wird in der Errichtung eines Ärztehauses gesehen. Hierzu laufen Verhandlungen, deren Entwicklung sich derzeit als vielversprechend darstellt.

Mit der vorliegenden Konzeption wird eine starke Bindung der Kaufkraft erwartet. Nach dieser Einführung in die Thematik stellt Herr Vorsitzender Bonacker die Angelegenheit zur Diskussion.

Ausschussmitglied, Herr Erber, unterstützt die vorliegende Konzeption als gut durchdacht und weist auf den zeitlichen Engpass und damit eine möglichst schnelle Entscheidung in dieser Angelegenheit hin.

Ausschussmitglied, Herr Somogyi, begrüßt die Änderung der Vorlage in eine Kenntnisnahme. Ihm ist eine Diskussion in breiter Öffentlichkeit wichtig, eine Entscheidung, die nach seiner Auffassung auch in diesem Jahr getroffen werden soll, ist ihm jedoch erst nach Vorliegen von Alternativen möglich.

Ausschussmitglied, Herr Koch, weist auf die Notwendigkeit von Alternativen hin. Darüber hinaus vertritt er die Auffassung, dass vor einer Entscheidung durch die Gremien der städtebauliche Verpflichtungsvertrag mit dem Investor inhaltlich ausgearbeitet vorliegen sollte. Mit Hinweis auf die Niederlassungsbeschränkungen der Ärztekammer bezweifelt er den Bedarf eines Ärztehauses. Auf entsprechende Frage antwortet Bürgermeister Vollmer, dass es durchaus bereits mit interessierten Ärzten positive Gespräche für ein Ärztehaus gegeben hat, jedoch derzeit keine konkreten Namen öffentlich genannt werden können. Solange keine Grundsatzentscheidung getroffen ist, können keine konkreten Angaben über zukünftige Nutzer des Ärztehauses gemacht werden. Auf den Einwand des Ausschussmitgliedes, Herrn Koch, dass lt. Fachärztlicher Vereinigung eine Überversorgung im Landkreis vorliegt, entgegnet Bürgermeister Vollmer, dass ortsansässige Interessenten neue Formen des ärztlichen Angebotes suchen müssen und hierdurch sehr wohl ein Bedarf begründet wird. Die Formulierung eines Verpflichtungsvertrages vor einer Grundsatzentscheidung wird von Bürgermeister Vollmer abgelehnt.

Die grundsätzliche Bedeutung eines Ärztehauses wird von Ausschussmitglied, Frau Quirnbach, nochmals ausführlich dargestellt.

Arztpraxen in der bisherigen Form sind ineffizient, über ein Ärztehaus können Leistungen gebündelt werden. Eine Überversorgung liege derzeit nach ihrer Meinung nicht vor.

Auf den Einwand von Ausschussmitglied, Herrn Somogyi, dass eine Entscheidung mangels hinreichender Informationen derzeit nicht getroffen werden kann, wird von Bürgermeister Vollmer auf die bisher stattgefundenen Veranstaltungen in dieser Sache hingewiesen. Ausschussmitglied, Frau Schuchardt, bekräftigt die Erforderlichkeit weiterer Informationen der Ausschussmitglieder.

Nachdem die Ausschussmitglieder grundsätzlich sich darüber einig werden, zur Erweiterung des Informationsstandes eine Expertenanhörung durchzuführen, wurde auf Vorschlag von Ausschussmitglied, Frau Quirnbach, die Sitzung um 21.00 Uhr unterbrochen. Nach Fortführung der Sitzung um 21.10 Uhr fassen die Ausschussmitglieder nach einvernehmlicher Abstimmung folgenden Beschluss:

Für eine Informationsveranstaltung sollen folgende Experten geladen werden:

Herr Faulenbach von der Landesplanung,  
1 Vertreter des Gutachters GMA, Köln  
1 Vertreter der Ärzteschaft und  
1 Vertreter des Einzelhandelsverbandes.

Der Vorschlag von Frau Schuchardt, einen Vertreter von IPC zu laden, hält Bürgermeister Vollmer zum jetzigen Zeitpunkt nicht für angebracht.

Als Termin für diese Informationsveranstaltung einigen sich die Ausschussmitglieder auf die 34. Woche plus/minus zwei Tage.

Weiterhin vereinbaren die Ausschussmitglieder die Besichtigung eines

bestehenden REWE-Marktes. Als Termin wird der 15. sowie der 17. August vorgeschlagen, wobei jedoch der 17. präferiert wird. Als Abfahrtszeit wird 15.00 Uhr festgelegt. Es wird von einer Teilnehmerzahl von 10 bis 15 Personen ausgegangen.

### **Kenntnisnahme:**

Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung um folgende Kenntnisnahme:

1. Der Investor IPC Vermögensanlagen GmbH, Köln/Eschwege, hat im Rahmen der Investorenbeteiligung die städtebaulich, gestalterisch, funktional und versorgungsstrukturell beste Konzeption erarbeitet.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zur Realisierung des vorliegenden Investorenkonzepts einzuleiten und die Umsetzung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags (Verpflichtungsvertrag) abzusichern.
3. Nach Abschluss des Verpflichtungsvertrags verkauft die Stadt Stadtallendorf, die für die Realisierung der Investorenkonzepts erforderlichen Teilflächen an die IPC Vermögensanlagen GmbH, Köln/Eschwege. Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgt durch ein Wertgutachten des Gutachterausschusses des Amts für Bodenmanagement, Marburg. Hierzu ergeht ein gesonderter Beschluss.
4. Der Investor verpflichtet sich zur Finanzierung folgender Maßnahmen:
  - Aufwertung der Bahnunterführung gemäß vorgelegter Konzeption
  - Erarbeitung der erforderlichen Bauleitplanung
  - Erstellung der Stellplätze und Grünanlagen
  - Anpassung der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur.

**Abstimmungsergebnis:** Zur Kenntnis genommen

**Zu 4**      **63. Änderung des Flächennutzungsplans ("Ergänzungsbereich Hauptzentrum") in der Kernstadt  
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB  
Vorlage: FB4/2006/0054**

Es ergeben sich keine Wortmeldungen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (8) BauGB die Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplans („Ergänzungsbereich Hauptzentrum“) in der Kernstadt.
2. Der Geltungsbereich der 63. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der Anlage ersichtlich.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

**Zu 5      Bebauungsplan Nr. 89 "Ergänzungsbereich Hauptzentrum" in der  
Kernstadt;  
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB (FNP-Änderung)  
Vorlage: FB4/2006/0053**

Es ergeben sich keine Wortmeldungen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Ergänzungsbereich Hauptzentrum“ in der Kernstadt.
2. Der Geltungsbereich ist in der Anlage ersichtlich.

**Abstimmungsergebnis:**            einstimmig

**Zu 6      Städtebauförderprogramm: Die Soziale Stadt  
hier: Beschluss zur Erweiterung des Projektgebiets  
Vorlage: FB4/2006/0056**

Es ergeben sich keine Fragen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Das Projektgebiet für das Projekt Soziale Stadt Stadtallendorf wird erweitert. In das Projektgebiet wird:

- a) das Jugendzentrum am Röntgenweg mit zugehörigen Freiflächen,
- b) der Heinz-Lang-Park inkl. Stellplatzanlage und Freiflächen an der Herrenwaldstraße,

räumlich einbezogen. Das neu festgelegte Projektgebiet ist in der Plananlage (Anlage 1) dargestellt.

**Abstimmungsergebnis:**            einstimmig

**Zu 7      61. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Neuer Unterhof" im Stadtteil Schweinsberg**

**hier:**

**a) Behandlung der während des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Bedenken und Anregungen**

**b) Beschlussfassung**

**Vorlage: FB4/2006/0058**

Es ergeben sich keine Fragen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die in der Anlage dargelegte Abwägung über die eingegangenen Anregungen und Hinweise im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 61. Änderung des Flächennutzungsplans.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die 61. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung und Umweltberichts.

**Abstimmungsergebnis:**            einstimmig

**Zu 8      Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuer Unterhof" im Stadtteil Schweinsberg;**

**hier:**

**a) Behandlung der während des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Bedenken und Anregungen**

**b) Satzungsbeschluss**

**Vorlage: FB4/2006/0057**

Es ergeben sich keine Fragen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die in der Anlage dargelegte Abwägung über die während des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise. Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen werden abgewogen. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuer Unterhof“ im Stadtteil Schweinsberg in der Fassung von Juni 2006 als Satzung. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan inkl. Umweltbericht wird gebilligt.

3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommenen Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

**Zu 9      Controlling/Berichtswesen zum 31.05.2006  
Vorlage: FB1/2006/0053**

Die Frage von Ausschussmitglied, Herrn Somogyi, zu der Darstellung des Zahlenwerks wird hinreichend beantwortet.

Das als Anlage beigefügte Berichtswesen zum 31.05.2006 wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 28 der neuen Gemeindehaushaltsverordnung Doppik ist die Gemeindevertretung mehrmals jährlich über den Stand des Haushaltsvollzugs zu unterrichten. Auf Vorschlag der Verwaltung haben Magistrat und Fachausschüsse beschlossen, aus Gründen der Effektivität und der zeitnahen informativen Berichterstattung ab dem Haushaltsjahr 2006 eine Vorlage mit den Stichtagen 31.05., 31.08. und zum 31.12. vorzusehen.

Mit Einführung des doppischen Haushaltsplans muss auch das Berichtswesen inhaltlich angepasst werden. Das als Anlage beigefügte Berichtswesen beinhaltet neben dem Budgetbericht des jeweiligen Fachbereiches einzelne Budgetberichte von ausgewählten Produkten. Die Struktur des Berichtes ist an den Gesamt-/Teilergebnisplan des neuen doppischen Haushaltsplans angepasst worden. Weiterhin wird über die einzelnen Investitionen – soweit bei den Produkten vorhanden – berichtet. Magistrat und Fachausschuss 1 erhalten darüber hinaus eine Finanzübersicht über alle Fachbereiche und eine Übersicht der Personalaufwendungen.

Da der Gesamt-/Teilergebnisplan mit dem bisherigen kameralen Verwaltungshaushalt vergleichbar ist, die einzelnen Ertrags- bzw. Aufwendungsarten jedoch andere Bezeichnungen haben, werden in der beigefügten Anlage nochmals Beispiele genannt.

**Abstimmungsergebnis:** Zur Kenntnis genommen

**Zu 10      Mitteilungen**

K e i n e .

**Zu 11      Verschiedenes**

Ausschussmitglied, Herr Behler, lädt den Fachausschuss zur Besichtigung der B 454 ein. Es wird vereinbart, dass diese Besichtigung nach den Sommerferien durchgeführt werden soll. Ein Termin hierfür soll noch vereinbart werden.

**Der Vorsitzende**

**Der Schriftführer**

B o n a c k e r

P e t r i