

Stadt Stadtallendorf
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau,
Umwelt und Landwirtschaft
- Der Vorsitzende -

35260 Stadtallendorf, 11.09.2006
Postfach 1420
Tel.: (0 64 28) 707-308
Fax.: (0 64 28) 707-400

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

Sitzungstermin:	Donnerstag, 07.09.2006
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr
Sitzungsende:	20:25 Uhr
Ort, Raum:	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 Winand Koch
Herr Jörg Linker
Herr Jochen Metz
Frau Ulrike Quirmbach
Herr Stefan Rhein
Herr Christian Somogyi
Herr Manfred Thierau

Stadtverordnetenvorsteher:

Herr Hans-Georg Lang

Stellv. STVVorsteher/in:

Frau Ilona Schaub

Fraktionsvorsitzende:

Herr Werner Hesse
Herr Klaus Ryborsch

Stadträtin/Stadtrat:

Herr Helmut Hahn

Von der Verwaltung:

Herr Manfred Vollmer
Herr Klaus Hütten

Schriftführer:

Nikolaus Petri

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Beratung von eingegangenen Anträgen
Beschlüsse
- 3 "Stadtumbau in Hessen" - Förderprogramm des Hessischen Ministeriums für
Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Interkommunale Allianz Kirchhain-Rauschenberg-Stadtallendorf
Hier: Zusammenschluss der Städte Kirchhain, Rauschenberg und Stadtallendorf
als Kommunale Arbeitsgemeinschaft gemäß des Gesetzes über kommunale
Gemeinschaftsarbeit vom 16.12.1969 (GVBl. S. 307)
Vorlage: FB4/2006/0081
- 4 B 454/Tieferlegung der B 454 in Stadtallendorf mit Anschluss der
Lilienthalstraße und Wetzlarer Straße (2. Bauabschnitt);
hier: Grundstücksangelegenheit Gebrüder Schwarz GmbH & Co. KHKG
Vorlage: FB4/2006/0045
- 5 Weiterentwicklung der Stadtmitte
hier: Realisierung des Investorenkonzepts der IPC Vermögensanlagen GmbH,
Köln/Eschwege
Vorlage: FB4/2006/0055
Kenntnisnahmen
- 6 Mitteilungen
- 7 Verschiedenes

Inhalt der Verhandlungen:

Zu 1 Eröffnung und Begrüßung

Der Vorsitzende, Herr Otmar Bonacker, begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt ist. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Zu 2 Beratung von eingegangenen Anträgen

Es liegen keine Anträge vor.

Zu Beschlüsse:

**Zu 3 "Stadtumbau in Hessen" - Förderprogramm des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Interkommunale Allianz Kirchhain-Rauschenberg-Stadtallendorf
Hier: Zusammenschluss der Städte Kirchhain, Rauschenberg und Stadtallendorf als Kommunale Arbeitsgemeinschaft gemäß des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vom 16.12.1969 (GVBl. S. 307)
Vorlage: FB4/2006/0081**

Ausschussmitglied, Herr Koch, weist auf seine grundsätzlich positive Einstellung zu diesem Vorhaben hin. Seine Fragen zum Ausschreibungsverfahren sowie zur Kostenverteilung werden von Fachbereichsleiter Hütten hinreichend beantwortet.

Ausschussmitglied, Herr Somogyi, hebt die Notwendigkeit der Einbindung der Stadtverordneten in die Kompetenzstruktur hervor. Fachbereichsleiter, Herr Hütten, weist auf die zwischen den beteiligten Städten abzuschließende Vereinbarung hin, mit der die Aufgabenverteilung und Kompetenzen geregelt werden. Zentrales Organ der Arbeitsgemeinschaft ist dabei der Arbeitsausschuss als Projektsteuerungsgruppe, der über die gemeinsamen Maßnahmen zu beraten und Empfehlungen für die Mitgliedsgemeinden zu beschließen hat. Der Arbeitsausschuss besteht aus den Bürgermeistern der Mitgliedsgemeinden und bereitet die Einrichtung einer Lenkungsgruppe vor, deren Aufgabe in der fachlichen Abstimmung und Beratung der städtebaulichen Gesamtkonzeption liegt. Über die Zusammensetzung der Lenkungsgruppe entscheiden Magistrat und Stadtverordnete. Über die umzusetzenden Maßnahmen entscheiden Magistrat sowie letztlich die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Entscheidungsgremium.

Auf den Einwand von Herrn Somogyi, dass im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen Zielkonflikte nicht auszuschließen sind, weist Bürgermeister Vollmer darauf hin, dass es auf diesem Gebiet bisher keine örtlichen Erfahrungen gibt. Dagegen wird sicherlich jedes Mitglied seine Wünsche und Vorstellungen einbringen, gegen deren Umsetzung sich sicherlich niemand wehren wird.

Auf entsprechende Frage von Herrn Somogyi bestätigte Bürgermeister Vollmer, dass über die Zusammensetzung der Lenkungsgruppe eine entsprechende Vorlage vorbereitet und den Stadtverordneten zur Beschlussfassung vorgelegt werden wird.

Auf Nachfrage wird von Bürgermeister Vollmer nochmals bekräftigt, dass die zu treffenden Entscheidungen von der Stadtverordnetenversammlung als oberstes Organ beschlossen werden.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

1. Die Planungsleistungen für die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts werden durch das Büro ANP (Architektur +

Nutzungsplanung), Kassel, durchgeführt.

Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Städte Kirchhain, Rauschenberg und Stadtallendorf bilden eine kommunale Arbeitsgemeinschaft im Sinne des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vom 16.12.1969 (GVBl. S. 307).
2. Der Vertragsentwurf zur Bildung einer kommunalen Arbeitsgemeinschaft im Sinne des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vom 16.12.1969 (GVBl. S. 307) ist der Vorlage beigelegt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen
 3 Enthaltungen

Zu 4 B 454/Tieferlegung der B 454 in Stadtallendorf mit Anschluss der Lilienthalstraße und Wetzlarer Straße (2. Bauabschnitt); hier: Grundstücksangelegenheit Gebrüder Schwarz GmbH & Co. KHKG Vorlage: FB4/2006/0045

Fragen werden nicht gestellt.

Beschluss:

1. Der Magistrat gewährt der Gebrüder Schwarz GmbH & Co. KHKG eine notariell beurkundete Option auf den Erwerb einer für die Firma Schwarz geeigneten Fläche in dem noch zu erschließenden Gewerbegebiet Nord-Ost in einer Größe von ca. 10.000 m² unter der Voraussetzung des Verkaufs einer ca. 250 m² großen Teilfläche aus dem Bereich des Betriebsgrundstücks an der Marburger Straße. Die Option auf den Erwerb ist befristet auf 24 Monate nach Mitteilung über die Fertigstellung der Erschließung des Gewerbegebiets (Kanal- und Wasseranschluss sowie Baustraße).
2. Der Preis für das künftige Gewerbegrundstück beträgt maximal 70,- €/m². Er entspricht dem Preis, den die Firma Schwarz für die Abtretung der vom Ausbau der B 454 benötigten Fläche pro m² erhält. Der Maximal/Kaufpreis wird für 5 Jahre, ab Datum der Beurkundung des Kaufvertrages über den Erwerb der Teilflächen, festgeschrieben. Danach kann eine Angleichung des Maximalkaufpreises von beiden Vertragsparteien verlangt werden. Als Basis dient dabei der Richtwert des derzeitigen Betriebsgrundstückes der Fa. Schwarz, der vom Gutachterausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf aktuell mit 70,-€/m² festgestellt wurde. Verändert sich der Richtwert durch eine Neubewertung des Gutachterausschusses – die alle zwei Jahre vorgenommen wird – um mehr als 5 % - gerechnet auf den Wert aus 2006 – wird eine Anpassung des Maximalkaufpreises auf den – zum Zeitpunkt des Kaufvertrages der Gewerbefläche – gültigen Richtwert, vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zu 5

Weiterentwicklung der Stadtmitte

hier: Realisierung des Investorenkonzepts der IPC Vermögensanlagen GmbH, Köln/Eschwege

Vorlage: FB4/2006/0055

Der Vorsitzende, Herr Bonacker, weist auf die in dieser bedeutenden Angelegenheit durchgeführten gemeinsamen Veranstaltungen hin. Er hebt die gemeinsame Besichtigungsfahrt am 17.08.2006 zu den REWE-Märkten nach Hungen und Laubach sowie die Expertensitzung am 24.08.2006 hervor.

Er ergeben sich zu diesem Tagesordnungspunkt keine Fragen.

Ausschussmitglied, Herr Koch, gibt für seine Fraktion bekannt, dass in der heutigen Sitzung noch keine Entscheidung getroffen werden kann, da der interne Meinungsbildungsprozess noch nicht abgeschlossen ist.

Ausschussmitglied, Herr Somogyi erklärt, dass für die SPD-Fraktion weiterhin noch viele Fragen offen sind. Man habe sich mit den Einzelhändlern zusammengesetzt und durchaus sehr viele Vorteile auch von IPC finden können. Ein großer Nachteil sei jedoch das Fehlen abschließender und ausführlicher Pläne. Darüber hinaus ist nach Auffassung der SPD-Fraktion eine konzeptionelle und finanzielle Verbesserung für den Tunnelausbau notwendig, da mit den augenblicklich vorliegenden Überlegungen die erhoffte Funktion angezweifelt wird.

Weiterhin wird die Richtigkeit der Bebauung der Kurzzeitparkplätze angezweifelt. Ebenso wäre es wünschenswert, dass eine Abstimmung hinsichtlich des Produkt- und Sortimentsangebotes gemeinsam mit Bürgermeister, Investor und den Einzelhändlern vorgenommen wird. Die bereits in der Vergangenheit gestellte Forderung, vom Betreiber konkrete Verträge vorzulegen, sei darüber hinaus ebenfalls nicht erfüllt.

Zum Ärztehaus wird von Herrn Somogyi darauf hingewiesen, dass dieses auch in der jetzigen Stadtmitte errichtet werden könnte, um in diesem Bereich eine Attraktivierung zu erzielen. Er beanstandet weiterhin das Fehlen eines klaren Nutzungskonzeptes des Ärztehauses.

Ausschussmitglied, Herr Erber, weist darauf hin, dass vorliegendes Konzept seit langer Zeit schon bekannt ist. Er begrüßt, dass mit dieser Maßnahme nicht, wie in anderen Städten, auf die grüne Wiese gebaut wird, sondern die Bedeutung der Stadtmitte gefestigt wird. Auch die CDU hat sich die Entscheidung nicht leicht gemacht, jedoch sei die Zeit sehr wohl ausreichend gewesen, um nunmehr eine Entscheidung treffen zu können. Aus diesem Grund werden sich auch die CDU-Mitglieder für das Vorhaben entsprechend Vorlage entscheiden.

Auf den Einwand von Ausschussmitglied, Herrn Thierau, dass sich im Stadtforum jeder der vertretenen Parteien für den Investor IPC ausgesprochen hat, entgegnet Herr Somogyi, dass jeder Stadtverordnete seine Entscheidung für sich zu treffen habe und es durchaus im Rahmen eines lückenhaften Entscheidungsprozesses zu anderen Vorstellungen im Rahmen der Entscheidungsfindung kommen kann.

Frau Schaub sieht die Stadtmitte als eine Einheit. Mit dem vorliegenden Konzept ist nicht nur eine Weiterentwicklung auf dem Busbahnhof, sondern auch eine Fortführung der Entwicklung in der jetzigen Stadtmitte verbunden. Weitere Verzögerungen sind nur schädlich, deshalb ist heute eine Entscheidung zu treffen.

Herr Somogyi beanstandet nochmal das Fehlen vernünftiger Planunterlagen. Was hier vorliegt, sind lediglich Handskizzen. Zudem werden die Einzelhändler außen vorgehalten.

Ausschussvorsitzender, Herr Bonacker, weist auf die dem Ausschuss vorliegende Vorlage hin, über die der Ausschuss zu entscheiden hat und lässt darüber abstimmen.

Beschluss:

Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

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: 6 Ja
 3 Nein
 2 Enthaltungen

Zu Kenntnisnahmen:

Zu 6 Mitteilungen

- K e i n e -

Zu 7 Verschiedenes

Ausschussvorsitzender, Herr Bonacker, gibt bekannt, dass die von Ausschussmitglied, Herrn Behler, angebotene Baustellenbesichtigung B 454 am 15.09.2006 stattfindet. Treffpunkt ist um 16.30 Uhr auf dem Parkplatz vor dem Freibad. Einladungen zu dieser Besichtigungsveranstaltung ergehen gesondert.

Der Vorsitzende

Der Schriftführer

Bonacker

Petri