

Stadt Stadtallendorf

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

35260 Stadtallendorf, 12.06.2008
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, 05.06.2008
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr
Sitzungsende:	20:15 Uhr
Ort, Raum:	Besprechungsraum 1, Zimmer-Nr. 2.29, Bahnhofstraße 2 (Rathaus), 35260 Stadtallendorf,

Anwesend sind:

Herr Otmar Bonacker
Herr Jürgen Behler
Herr Dieter Erber
Herr Werner Hesse
Herr Jörg Linker
Herr Jochen Metz
Frau Ulrike Quirnbach
Herr Stefan Rhein
Herr Nils Runge (Vertreter für Herrn Drescher)
Herr Christian Somogyi
Herr Manfred Thierau

Stadtverordnetenvorsteher:

Herr Hans-Georg Lang

Stellv. STVVorsteher/in:

Frau Ilona Schaub
Herr Helmut Salzer

Fraktionsvorsitzende:

Herr Klaus Ryborsch

Stadtrat:

Herr Helmut Hahn

Von der Verwaltung:

Herr Manfred Vollmer

Schriftführer:

Herr Nikolaus Petri

Entschuldigt fehlt:

Herr Frank Drescher

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: Integriertes Handlungskonzept Kirchhain-Rauschenberg-Stadtallendorf
Vorlage: FB4/2008/0049
- 4 Angebot zum Erwerb der "Alten Mainzer Kellerei", Leide 28 im alten Dorf
Vorlage: FB4/2008/0038
- 5 Postimmobilie Stadtallendorf
Vorlage: FB4/2008/0048
- 6 Kinderspielplatz auf dem Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde
Christkönig, Niederkleiner Straße/Egerländer Straße
Vorlage: FB4/2008/0046
Kenntnisnahmen
- 7 Informationen über den Fortgang der Innenstadtentwicklung;
hier: Sachstandsbericht 2
Vorlage: FB4/2008/0047
- 8 Mitteilungen
- 9 Verschiedenes

Inhalt der Verhandlungen:

- 1 Eröffnung und Begrüßung**
Der Vorsitzende des Fachausschusses, Herr Otmar Bonacker, eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

- 2 Beratung von eingegangenen Anträgen**
Es liegen keine Anträge vor.

Beschlüsse

- 3 "Stadtumbau in Hessen" - Förderprogramm des Hessischen Ministeriums für
Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Interkommunale Allianz Kirchhain-Rauschenberg-Stadtallendorf;
hier: Integriertes Handlungskonzept Kirchhain-Rauschenberg-
Stadtallendorf
Vorlage: FB4/2008/0049**

Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt das „Integrierte Handlungskonzept Kirchhain-Rauschenberg-Stadtallendorf“ in der Fassung vom Mai 2008. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung.

Fragen zu diesem TOP werden nicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**4 Angebot zum Erwerb der "Alten Mainzer Kellerei", Leide 28 im alten Dorf
Vorlage: FB4/2008/0038**

Fachbereichsleiter Hütten erläutert die Vorlage und begründet die ablehnende Entscheidung des Magistrats zum Angebot des Hessischen Immobilienmanagement, das Gebäude „Alte Mainzer Kellerei“, Leide 28, im alten Dorf zu erwerben.

Das Hessische Immobilienmanagement hat mit Schreiben vom 09.04.2008 dem Magistrat der Stadt Stadtallendorf das Angebot unterbreitet, das Gebäude „Alte Mainzer Kellerei“, Leide 28, im alten Dorf zu einem symbolischen Kaufpreis zu erwerben.

Das Land sieht sich nicht im Stande, Mittel für eine ordnungsgemäße Herstellung des Objekts bereitzustellen.

Bei der „Alten Mainzer Kellerei“ handelt es sich sicherlich um ein Gebäude von kulturhistorischer Bedeutung für das alte Dorf und um ein Gebäude, das aus städtebaulicher Sicht besondere Prägnanz besitzt.

Aus städtischer Sicht besteht kein Bedarf für weitere Nutzflächen, die einer öffentlichen Nutzung dienen. Hierfür scheinen das Gebäude und das Grundstück ungeeignet. Vielmehr wäre eine Wohnnutzung des Objektes die sinnvollste Nutzungsvariante. Nach Auffassung der Verwaltung wäre es daher die sinnvollste Lösung für das Gebäude, einen Eigentümer zu finden, der die Substanz des Gebäudes ertüchtigt und eine adäquate Wohnnutzung ermöglicht. Insofern schlägt die Verwaltung vor, das Angebot des Hessischen Immobilienmanagements zum Ankauf des Gebäudes abzulehnen.

Fragen zu diesem TOP ergeben sich nicht.

1. Der Magistrat nimmt das Angebot des Hessischen Immobilienmanagements zum Erwerb der „Alten Mainzer Kellerei“, Leide 28, im alten Dorf zur Kenntnis.
2. Aufgrund der mangelhaften Nutzungsmöglichkeiten, des fehlenden Nutzungskonzeptes sowie des hohen Sanierungsbedarfs wird das Angebot zum Erwerb der Liegenschaft abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Postimmobilie Stadtallendorf**Vorlage: FB4/2008/0048**

Bürgermeister Vollmer erläutert ausgiebig den Sachverhalt zur Verkaufssituation der Postimmobilie in Stadtallendorf, Bahnhofstraße.

Mit Kaufvertrag vom 01.04.2008 hat die Deutsche Post insgesamt 1.237 Immobilienobjekte in Deutschland an den US-Investor Lone Star verkauft.

Zu diesem Immobilienpaket gehört auch das Postgelände in Stadtallendorf, Bahnhofstraße 1, Flur 29, Flst. 51/13, mit einer Flächengröße von 9.216 qm. Der Kaufpreis für das Postgrundstück beträgt 1.130.031,- € Der den Vertrag beurkundete Notar hat den Magistrat vom 16.04.2008 (Eingang 17.04.2008) um eine Bestätigung darüber gebeten, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß BauGB nicht besteht oder aber, dass von einem etwa bestehenden gesetzlichen Vorkaufsrecht kein Gebrauch gemacht wird (Negativzeugnis).

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte sind geregelt in § 24 – Allgemeines Vorkaufsrecht – und § 25 – Besonderes Vorkaufsrecht – BauGB. Nach § 24 steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, soweit es sich um Flächen handelt, die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3 festgesetzt sind (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz).

Das neben dem Allgemeinen Vorkaufsrecht in § 25 BauGB geregelte „Besondere Vorkaufsrecht“ ist anwendbar, wenn

1. das Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes begründet ist und
2. in Gebieten, in denen städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen sind, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnet sind.

Das Postgrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 a „Hauptzentrum“ und ist dort als Fläche für den Gemeinbedarf –Post – gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Bezüglich der weiteren Nutzung der Immobilie in Stadtallendorf gab die Post als Verkäufer dem Magistrat bekannt, „das sich durch den Verkauf der Immobilie an der postalischen Nutzung des Objektes als Postfiliale oder Zustellstützpunkt/Zustellbasis nichts ändern wird. Die Deutsche Post hat mit dem Käufer einen langfristigen Mietvertrag über die derzeit postalisch genutzten Flächen abgeschlossen. In diesen Mietvertrag müsste die Stadt eintreten, wenn sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen würde. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt hinsichtlich der postalischen Nutzung Änderungen ergeben, so würde diese rein aus unternehmenspolitischen Gründen erfolgen und stünden nicht im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie an Lone Star“.

Damit ist zwar nach Meinung des Magistrats die zukünftige postalische Nutzung der Immobilie für eine gewisse Zeitdauer gewährleistet, jedoch wäre eine darüber hinaus gehende Verwendung durch den neuen Eigentümer nicht abgesichert. Die

Lage der Postimmobilie ist nach Auffassung des Magistrats aber so exponiert, dass die Verkaufssituation zum Anlass genommen werden soll, das Objekt selbst zu erwerben.

Aufgrund dieser Überlegungen wurde die Möglichkeit der Wahrnehmung des Vorkaufsrechts geprüft.

Die Ausübung eines durch Satzung begründeten Vorkaufsrechts scheidet aus, da eine solche nicht vorliegt.

Eine rückwirkende Beschlussfassung einer entsprechenden Satzung ist unzulässig.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB muss es sich um Flächen handeln, die u. a. im Bereich eines Bebauungsplanes liegen. Dies ist hier der Fall. Gemäß § 24 Abs. 3 darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Außerdem ist der Verwendungszweck bei der Ausübung des Vorkaufsrechts anzugeben.

Der Magistrat beabsichtigt die Ausübung des Vorkaufsrechts damit zu begründen, dass der Käufer nicht zwingend eine geordnete städtebauliche Entwicklung in gleicher Weise erwarten lässt wie die Stadt.

Die Nutzung des Postgeländes als solches soll gewahrt werden.

Eine Erklärung zur Ausübung des Vorkaufsrechts ist binnen zwei Monaten nach Bekanntwerden (Posteingang) des Kaufvertrages abzugeben.

Der Magistrat bittet weiter um Ermächtigung, den Ankauf neben der Ausübung des Vorkaufsrechts alternativ gleichzeitig auf dem Verhandlungsweg wahrzunehmen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist eine notwendige Maßnahme, um den derzeitigen Betrieb der Poststation zu sichern. Sollten die Verhandlungen mit Käufer und Verkäufer zu einer einvernehmlichen Erwerbsmöglichkeit führen, kann auf die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts verzichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat mit der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB – hinsichtlich des Postgeländes – in Stadtallendorf, Bahnhofstraße 1, Flur 29, Flst. 51/13, das mit Kaufvertrag vom 01.04.2008 vor dem Notar S. Obermann, Frankfurt, UR-Nr.: 356/2008, an den U.S. Investor Lone Star verkauft wurde.

Das Vorkaufsrecht wird zu dem im Kaufvertrag genannten Kaufpreis in Höhe von 1.130.031,-- € wahrgenommen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich, da der Käufer des Postgeländes eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zwingend in gleicher Weise erwarten lässt wie die Stadt.

2. Die Stadtverordnetenversammlung ermächtigt den Magistrat, losgelöst von

der Ausübung des Vorkaufsrechts, Verhandlungen über den Ankauf des Objektes zu führen.

3. Die zum Erwerb des Postgeländes notwendigen Haushaltsmittel werden außerplanmäßig zur Verfügung gestellt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

6 Kinderspielplatz auf dem Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde Christkönig, Niederkleiner Straße/Egerländer Straße

Vorlage: FB4/2008/0046

Bürgermeister Vollmer erläutert, dass die zwischenzeitliche positive Entwicklung eine Entscheidung gemäß Vorlage nicht mehr erfordert. Die Vorlage wird aus diesem Grund zurückgezogen.

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass die Katholische Kirchengemeinde das Angebot der Stadt, das derzeit als Spielplatz genutzte Kirchgrundstück in der Niederkleiner Straße/Egerländer Straße, zum Kaufpreis von 142.440,--- € zu erwerben, abgelehnt hat.

Ferner nimmt die Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis, dass die Katholische Kirchengemeinde Christkönig es abgelehnt hat, den Pacht- und Nutzungsvertrag als Grundlage für die weitere Nutzung des Kirchgrundstückes als Spielplatz auf die Dauer von 15 Jahren zu verlängern.

2. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat, kurzfristig auf dem städtischen, zum Kinderhort Iglauer Weg 8, gehörenden Grundstück Flur 42, Flst. 335, einen neuen Ersatzspielplatz zu planen und zu realisieren.
3. Zur Realisierung des Spielplatzes auf dem städtischen Grundstück Iglauer Weg werden die Haushaltsmittel für die Sanierung des Spielplatzes Niederkleiner Straße/Egerländer Straße bereit gestellt.
4. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt einer vorzeitigen Kündigung mit einer einjährigen Kündigungsfrist entsprechend § 5 (3) des Pacht- und Nutzungsvertrages vom 01.12.1976 zu.

Abstimmungsergebnis: zurückgezogen

Kenntnisnahmen

Zu 7 Informationen über den Fortgang der Innenstadtentwicklung; hier: Sachstandsbericht 2 Vorlage: FB4/2008/0047

Fachbereichsleiter Hütten informiert über die Entwicklung und den Fortgang hinsichtlich der Bebauung des Busbahnhofs.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss in ihrer Sitzung am 06.03.2008, dass über die Entwicklung des Projektes „Erweiterung und Ergänzung der Stadtmitte“ bis zu dessen Fertigstellung in jeder Stadtverordnetenversammlung ein aktueller Sachstandsbericht erstattet werden soll. In diesem Bericht sollen dargestellt werden:

- a) Die aktuellen Planungsstände der Projektbereiche „Ehemaliger Busbahnhof“, „Einkaufsbereich Parkplatz Straße des 17. Juni“ und „Ärztehaus“,
- b) aktueller Stand der Verhandlungen mit den unterschiedlichen Betreibern und
- c) Stand der Vertragsabschlüsse.

Vom Investor gestellte Bauvoranfragen für das gesamte Projekt wurden bereits positiv beschieden.

Der erste Bauantrag für den Bereich Busbahnhof (ohne Ärztehaus) wurde im April 2008 fertig gestellt. Der Investor hat den Bauantrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf im Mai 2008 eingereicht.

Erste Gespräche zur Modifizierung der Erschließungssituation auf das Einkaufszentrum (Wegfall des Kreisverkehrsplatzes) wurden mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen geführt. Ersatzweise soll ein zusätzlicher Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Herrenwaldstraße/Wetzlarer Straße entstehen.

Mit folgenden Betreibern steht der Investor in Verhandlung bzw. sind die Verhandlungen abgeschlossen:

1. Für das Einkaufszentrum im Bereich des ehemaligen Busbahnhofs:
 - Lebensmittelvollsortimenter Fa. REWE (Verhandlungen abgeschlossen)
 - Lebensmitteldiscounter Fa. Aldi (Verhandlungen abgeschlossen)
 - Kleinkaufhaus Drogeriemarkt Fa. Müller (Verhandlungen abgeschlossen)
2. Die Mietvertragsentwürfe für die Praxenmietverträge wurden den Ärzten vom Investor vorgelegt. Derzeit laufen die Mietvertragsverhandlungen.
3. Für den Fachmarkt im Bereich der Stellplatzanlage „Straße des 17. Juni“ führt der Investor derzeit Verhandlungen mit interessierten Anbietern.

Der Kaufvertragsentwurf ist grundsätzlich endverhandelt. Der Notartermin ist für den 19.06.2008 terminiert.

Die Frage von Ausschussmitglied Somogyi zu den Mietverträgen bezüglich des Ärztehauses beantwortet Bürgermeister Vollmer dahingehend, dass Verhandlungen mit 7 Ärzten geführt werden. Die Gestaltung der Mietverträge gestaltet sich schwierig. Man stehe jedoch kurz vor einer vertraglichen Regelung.

Die Frage von Ausschussmitglied Metz zur Kubatur des Ärztehauses wird von Herrn Hütten dahingehend beantwortet, dass diese feststehe und die Entwurfsplanung weitgehend abgeschlossen ist.

Auf die Frage zur Situation in Stadtmitte von Herrn Somogyi antwortet Herr Hütten, dass weiterhin Gespräche mit Investoren geführt werden. Geplant sind zwei bis drei Fachmärkte an dieser Stelle.

Abstimmungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

8 **Mitteilungen**
Keine.

9 **Verschiedenes**
Keine Wortmeldungen.

Der Vorsitzende

Der Schriftführer

Bonacker

Petri