

Stadt Stadtallendorf

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

35260 Stadtallendorf, 23.09.2014
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, 18.09.2014
Sitzungsbeginn:	19:35 Uhr
Sitzungsende:	21:00 Uhr
Ort, Raum:	Besprechungsraum 1, Zimmer-Nr. 2.29, Bahnhofstraße 2 (Rathaus), 35260 Stadtallendorf,

Anwesend sind:

Herr Nils Runge
Herr Jochen Metz
Herr Hans-Jürgen Back
Herr Michael Dickhaut
Herr Frank Drescher
Herr Werner Hesse
Frau Annemarie Hühn
Herr Winand Koch
Frau Maria März
Frau Handan Özgüven
Herr Reinhard Paul
Herr Klaus Ryborsch
Herr Manfred Thierau

Vertreter für Frau Stv. Quirmbach
Vertreter für Frau Stv. Schneider

Vertreterin für Herrn Stv. Rhein

Vertreterin für Herrn Stv. Klenner

Stellv. STVVorsteher/in:

Frau Ilona Schaub
Herr Frank Hille
Herr Wolfgang Salzer

Stadträtin/Stadtrat:

Herr Helmut Hahn

Bürgermeister:

Herr Christian Somogyi

Entschuldigt fehlen:

Herr Stephan Klenner
Frau Ulrike Quirmbach
Herr Stefan Rhein
Frau Hannelore Schneider

Stadtverordnetenvorsteher:

Herr Hans-Georg Lang

Fraktionsvorsitzender:

Herr Michael Feldpausch

Von der Verwaltung

Herr Klaus Hütten (Fachbereichsleiter 4)

Schriftführer:

Herr Peter Schunk

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung und Begrüßung
 - 2 Beratung von Anträgen
 - 2.1 Bauaufsicht effektiv gewährleisten; Antrag gem. § 14 der GO der CDU-Fraktion vom 09.09.2014 (eingegangen am 09.09.2014)
Vorlage: CDU/2014/0004
- Beschlüsse:**
- 3 Weiterentwicklung der Innenstadt; Errichtung eines Lebensmittelmarktes der Firma EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH, Melsungen; Vertragliche Regelungen
Vorlage: FB4/2014/0088
 - 4 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Donaustraße/Mildenauer Weg" in der Kernstadt
 - a) Aufstellungsbeschluss
 - b) OffenlegungsbeschlussVorlage: FB4/2014/0089
 - 5 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf; Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Iglauer Weg" in der Kernstadt;
 - a) Aufstellungsbeschluss
 - b) OffenlegungsbeschlussVorlage: FB4/2014/0090
- Kenntnisnahme:**
- 6 Controlling/Berichtswesen zum 31.08.2014
Vorlage: FB1/2014/0115
 - 7 Mitteilungen
 - 8 Verschiedenes
- Nicht öffentliche Tagesordnungspunkte:**
- 9 Erwerb des Grundstückes Gemarkung Erksdorf Flur 8, Flst. 65/1 in Größe von 19.853 m²
Vorlage: FB4/2014/0063
 - 10 Pacht und Erwerb des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 44, Flurstück 365/9 in Größe von 1.266 m²; Übergabe des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 44, Flurstück 628/2 in Größe von 23 m²
Vorlage: FB4/2014/0069
 - 11 Erwerb des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 20 Flst. 14 u. 15 "In den Kronäckern"
Vorlage: FB4/2014/0078/1
 - 12 Erwerb des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 20 Flst. 12 "In der Kronäckern"
Vorlage: FB4/2014/0077
 - 13 Erwerb des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 20, Flurstück 16/1 "In den Kronäckern"
Vorlage: FB4/2014/0076/1

Inhalt der Verhandlungen:

Zu 1 Eröffnung und Begrüßung

Herr Ausschussvorsitzender Nils Runge eröffnet die Sitzung. Er begrüßt die anwesenden Mitglieder, die Vertreter des Magistrats, an der Spitze Herrn Bürgermeister Somogyi, Herrn Hütten von der Verwaltung und den Schriftführer, Herrn Schunk, außerdem Herrn Rinde als Vertreter der Presse.

Die Einladung ist form- und fristgerecht ergangen. Einwände ergeben sich nicht. Herr Ausschussvorsitzender Runge bittet, die Vorlage

„Controlling/Berichtswesen zum 31.08.2014“

auf die Tagesordnung zu nehmen. Die Vorlage wird unter TOP 6 behandelt, die anderen Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend. Dagegen ergibt sich kein Widerspruch.

Beschlüsse:

Zu 2 Beratung von Anträgen

Zu 2.1 Bauaufsicht effektiv gewährleisten; Antrag gem. § 14 der GO der CDU-Fraktion vom 09.09.2014 (eingegangen am 09.09.2014) Vorlage: CDU/2014/0004

Herr Stadtverordneter Metz erläutert für seine Fraktion den Antrag. Dieser diene dazu, künftig Mängeln, so wie sie jetzt aufgetreten seien, vorzubeugen.

Herr Stadtverordneter Hesse teilt grundsätzlich die Intention des Antrags. Es handele sich jedoch um eine derart komplizierte Materie, die sich nicht über einen einfachen Antrag lösen lasse. Nach seiner Meinung sei ein gemeinsamer Prüfauftrag der richtige Weg, um eine Lösung zu finden.

Frau Stadtverordnete März verweist auf die Sitzung ihrer Fraktion, bei der dieser Vorschlag beraten werden solle.

Herr Stadtverordneter Koch spricht von einem sehr vielschichtigen Komplex. Die Verwaltung solle die Leistungsphase 9 einem Architekten übergeben. Er habe den Eindruck, dass dies in der Vergangenheit nicht immer gemacht wurde. Das Thema müsse insgesamt gründlich diskutiert werden.

Herr Bürgermeister Somogyi verweist darauf, dass die Mängel nicht aktueller Art, sondern 20 Jahre alt seien. Es gehe hier um den künftigen Umgang mit Baumaßnahmen.

Herr Stadtverordneter Thierau sieht einen erheblichen Einspareffekt durch die künftige Vermeidung von Baumängeln und begrüßt es, dass dieses Thema wieder aufgegriffen werde.

Antragstext:

1. Der Magistrat wird beauftragt, für Bauvorhaben (Neubauten, Sanierungen, Reparaturen, Erweiterungen) oder sonstige Infrastrukturvorhaben vorab ein Qualitätssicherungskonzept zu entwickeln, das eine dokumentierte Bauaufsicht (Planung, Ausführung, Endabnahmen) ermöglicht. Ziel ist es, Planungs- und Ausführungsmängel so rechtzeitig zu erkennen, dass der Stadt oder den Eigenbetrieben keine Schäden durch solche Mängel entstehen.
2. Kosten für eine solche Bauaufsicht sind zu ermitteln und in einer Beschlussvorlage mit aufzuführen.
3. Die Bauabnahme soll künftig bei Projekten, deren Finanzbedarf bei über 100.000 € liegt, durch einen externen Dritten erfolgen. Dieses Verfahren ist zunächst bei der Hallenbadsanierung, bei der Sanierung des Gemeinschaftszentrums, beim Neubau des Baubetriebshofes und bei der Sanierung des Schweinsberger Bürgerhauses zu erproben.
4. Das Ergebnis ist den Betriebskommissionen der Eigenbetriebe

Abstimmungsergebnis: Kenntnis genommen

Zu 3 Weiterentwicklung der Innenstadt; Errichtung eines Lebensmittelmarktes der Firma EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH, Melsungen; Vertragliche Regelungen Vorlage: FB4/2014/0088

Herr Bürgermeister Somogyi erläutert die Vorlage. Der Ausgleich der Mehr- und Minderflächen erfolge grundsätzlich nach dem Bodenwert. Insgesamt ergebe sich, dass die Stadt von EDEKA noch ca. 1.200 bis 1.300 qm erwerben müsse. Als Erbbaurechtszins wurden 8.500,-- € pro Jahr vereinbart.

Herr Stadtverordneter Hesse zeigt sich mit dem Ergebnis der Verhandlungen sehr zufrieden, sowohl bezogen auf die Struktur der Eigentumsverhältnisse als auch in finanzieller Hinsicht.

Herr Bürgermeister Somogyi bekräftigt auf Nachfrage von Herrn Stadtverordneten Metz, dass die Fläche Nr. 4 zunächst liegen bleibe.

Herr Stadtverordneter Koch hält die Lösung für die Fläche Nr. 3 für optimal.

Herr Bürgermeister Somogyi möchte über den Satzungsbeschluss im November abstimmen lassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat wird beauftragt, die Umsetzung der baulichen Konzeption zur Realisierung des Lebensmittelmarktes der Firma EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH, Melsungen, durch einen Verpflichtungsvertrag abzusichern. Folgende Flächenverteilung soll vertraglich vereinbart werden.

- a) Die Fläche Nr. 1 mit einer Größe von rd. 8.500 m² wird Eigentum der Firma EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH
 - b) Die Fläche Nr. 2 mit einer Größe von rd. 3.500 m² wird Eigentum der Stadt Stadtallendorf
 - c) Die Fläche Nr. 3 mit einer Größe von rd. 2.900 m² wird Eigentum der Stadt Stadtallendorf. Diese Fläche wird der Firma EDEKA zur Errichtung einer Stellplatzfläche im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages übertragen. Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages beträgt 30 Jahre.
 - d) Die Fläche Nr. 4 mit einer Größe von rd. 1.250 m² wird Eigentum der Stadt Stadtallendorf.
2. Die Grundstückszuordnung ist im Anhang dargestellt (Anlage 1, Stand: 22.08.2014).
 3. Der Wertausgleich bezogen auf die Mehr- und Minderflächen erfolgt durch Anwendung des Bodenrichtwertes. Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2014 gemäß Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Marburg-Biedenkopf 130,-- €/m² (Erschließungsbeitragsfrei/Voll erschlossen).

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

Zu 4 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Donaustraße/Mildenaauer Weg" in der Kernstadt

a) Aufstellungsbeschluss

b) Offenlegungsbeschluss

Vorlage: FB4/2014/0089

Herr Hütten erläutert die Vorlage. Rückfragen ergeben sich nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Donaustraße/Mildenaauer Weg“, 2. Änderung. Der räumliche Geltungsbereich ist im beigegeführten Planteil des Bebauungsplanentwurfs dargestellt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf beschließt die Durchführung des erforderlichen Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren).
3. Gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen.
4. Der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

Zu 5 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf, Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Iglauer Weg" in der Kernstadt;
a) Aufstellungsbeschluss
b) Offenlegungsbeschluss
Vorlage: FB4/2014/0090

Herr Hütten erläutert die Vorlage. Die Maßnahme sei städtebaulich sinnvoll. Auf Rückfrage von Herrn Stadtverordneten Paul erläutert er, dass die nahegelegene Spielhalle nicht in das Plangebiet falle, aber ansonsten ohnehin Bestandsschutz genießen würde.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Iglauer Weg, 4. Änderung“. Der räumliche Geltungsbereich ist im beigefügten Planteil des Bebauungsplanentwurfs dargestellt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf beschließt die Durchführung des erforderlichen Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren).
3. Gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen.
4. Der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

Kenntnisnahme:

Zu 6 Controlling/Berichtswesen zum 31.08.2014
Vorlage: FB1/2014/0115

Herr Schunk erläutert die mit rot gekennzeichneten Posten des Fachbereiches 4. Herr Stadtverordneter Metz fragt nach, warum die Mieten an DuI bereits für das ganze Jahr bezahlt seien. Herr Schunk erläutert, dass diese zu Beginn eines Jahres komplett, aber mit unterschiedlichen Fälligkeiten gebucht würden und daher bereits komplett in der Buchhaltung erschienen.

Herr Stadtverordneter Hesse ist irritiert, dass ein Posten, der am 31.08. bereits zu 99 % ausgeschöpft sei, in der Bewertung noch mit grün ausgewiesen werde. Beim Kreis gebe es ein „Ampelsystem“.

Kenntnisnahme:

Der als Anlage beigefügte Bericht zum Stand des Haushaltsvollzuges 31.08.2014 wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

Zu 7 Mitteilungen

Nicht-öffentliche Beratung über Tagesordnungspunkte des Fachausschusses und der Stadtverordnetenversammlung

Herr Bürgermeister Somogyi erläutert die Gründe für die Nichtöffentlichkeit der Vorlagen bzgl. Grundstückserwerbs.

Übergabe des Förderbescheides betr. Feuerwehrgerätehaus Hatzbach durch Herrn Finanzminister Schäfer

Herr Bürgermeister Somogyi gibt bekannt, dass am Tag der Sitzung der Förderbescheid für das Feuerwehrgerätehaus durch Herrn Finanzminister Schäfer persönlich übergeben wurde.

Sachstand „Bürgerwindpark“

Herr Hütten gibt einen Überblick über den Sachstand bzgl. des Bürgerwindparks. Frau Stadtverordnete Schaub fragt nach, ob das ebenfalls von der Stadt Neustadt in Angriff genommene Gebiet „Dreiherrnstein“ in der Nähe des Bürgerwindparks liege, was Herr Hütten verneint. Dieses Gebiet befinde sich östlich von Neustadt.

Herr Stadtverordneter Hille geht auf etwa bereits bestehende Genossenschaften im Gebiet des Windparks ein und fragt nach, ob deren Ausgestaltungen bei der „Wind-Genossenschaft“ übernommen werden müssten. Herr Hütten antwortet, dass dies auf die konkrete Ausgestaltung und die Form der neuen Gesellschaft ankomme.

Herr Stadtverordneter Metz hält den Komplex „Flurbereinigung“ für besonders kompliziert, dass hier bei Eigentümerwechseln möglicherweise Personen in den Genuss von Anteilen kämen, deren Grundstücke gar nicht mehr im Bereich des Windparks lägen. Zur Sache sprechen noch die Stadtverordneten Metz und Paul.

Herr Hütten ergänzt, dass die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den derzeitigen Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetzes durchaus günstig ausfiele.

Beschlusskontrolle

Die Ausschussmitglieder werden auf die Zusammenstellung der Verwaltung bezüglich der Beschlusskontrolle verwiesen

Zu 8 Verschiedenes

Straßenschäden an den Bahngleisen über die Niederkleiner Straße

Herr Stadtverordneter Ryborsch verweist auf die Straßenschäden an der Niederkleiner Straße entlang der Bahngleise auf Höhe der Egerländer Straße und schlägt einen Ortstermin mit dem Ausschuss vor. Herr Ausschussvorsitzender Runge verweist darauf, dass es bei den kommenden Sitzungen bereits dunkel und ein Ortstermin daher wenig sinnvoll sei. An dem Termin soll je ein Vertreter der Bahn und von Hessen-Mobil teilnehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen geeigneten Termin zu finden.

Nicht öffentliche Tagesordnungspunkte:

- Zu 9 Erwerb des Grundstückes Gemarkung Erksdorf Flur 8, Flst. 65/1 in Größe von 19.853 m²
Vorlage: FB4/2014/0063**

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat beschließt den Erwerb des Grundstückes Gemarkung Erksdorf, Flur 8, Flst. 65/1, mit einer Größe von insgesamt 19.853 m².

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

- Zu 10 Pacht und Erwerb des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 44, Flurstück 365/9 in Größe von 1.266 m²; Übergabe des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 44, Flurstück 628/2 in Größe von 23 m²
Vorlage: FB4/2014/0069**

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat beschließt den Erwerb des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 44, Flurstück 365/9 in Größe von 1.266 m².

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

- Zu 11 Erwerb des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 20 Flst. 14 u. 15 "In den Kronäckern"
Vorlage: FB4/2014/0078/1**

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Stadtallendorf erwirbt ein Teilstück der Grundstücke Gemarkung Stadtallendorf, Flur 20, Flurstücke 14 und 15 „In den Kronäckern“, Ackerland in Größe von ca. 4.217 m².

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

Zu 12 Erwerb des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 20 Flst. 12 "In der Kronäckern"
Vorlage: FB4/2014/0077

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Stadtallendorf erwirbt ein Teilstück in Größe von ca. 5.480 m² des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 20 Flst. 12 „In den Kronäckern“, Ackerland in Größe von 7.080 m².

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

Zu 13 Erwerb des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 20, Flurstück 16/1 "In den Kronäckern"
Vorlage: FB4/2014/0076/1

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Stadtallendorf erwirbt das Grundstück Stadtallendorf Flur 20 Flurstück 16/1 „In den Kronäckern“, Ackerland in Größe von 3.331 m² im Tausch mit folgenden städtischen landwirtschaftlichen Grundstücken:

- a) Stadtallendorf Flur 2 Flst. 131, Kippeläcker, Ackerland in Größe von 5.470 m²
- b) Stadtallendorf Flur 2 Flst. 133, Kippeläcker, Ackerland in Größe von 1.113 m²
- c) Stadtallendorf Flur 2 Flst. 134, Kippeläcker, Ackerland in Größe von 10.522 m²
- d) Stadtallendorf Flur 2 Flst. 135, Kippeläcker, Ackerland in Größe von 2.666 m²
- e) Stadtallendorf Flur 2 Flst. 136, Kippeläcker, Ackerland in Größe von 2.191 m².

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

Der Vorsitzende

Der Schriftführer

(Runge)

(Schunk)