

## **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**

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, 18.09.2014
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:35 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	21:00 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	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 m<sup>2</sup>  
Vorlage: FB4/2014/0063
  - 10 Pacht und Erwerb des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 44, Flurstück 365/9 in Größe von 1.266 m<sup>2</sup>; Übergabe des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 44, Flurstück 628/2 in Größe von 23 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup> wird Eigentum der Firma EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH
  - b) Die Fläche Nr. 2 mit einer Größe von rd. 3.500 m<sup>2</sup> wird Eigentum der Stadt Stadtallendorf
  - c) Die Fläche Nr. 3 mit einer Größe von rd. 2.900 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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,-- €/m<sup>2</sup> (Erschließungsbeitragsfrei/Voll erschlossen).

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig dafür

**Zu 4 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Donaustraße/Mildenauer 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/Mildenauer Weg“, 2. 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

**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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>.

**Abstimmungsergebnis:**            einstimmig dafür

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat beschließt den Erwerb des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 44, Flurstück 365/9 in Größe von 1.266 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> des Grundstückes Gemarkung Stadtallendorf, Flur 20 Flst. 12 „In den Kronäckern“, Ackerland in Größe von 7.080 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> im Tausch mit folgenden städtischen landwirtschaftlichen Grundstücken:

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

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig dafür

**Der Vorsitzende**

**Der Schriftführer**

**(Runge)**

**(Schunk)**