

## **Stadt Stadtallendorf**

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

35260 Stadtallendorf, 24.03.2015

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>	Mittwoch, 18.03.2015
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:33 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	20:40 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Besprechungsraum 1, Zimmer-Nr. 2.29, Bahnhofstraße 2 (Rathaus), 35260 Stadtallendorf

---

#### **Anwesend sind:**

Herr Nils Runge  
Herr Hans-Jürgen Back (Vertreter für Frau Quirmbach)  
Herr Frank Drescher  
Herr Werner Hesse  
Herr Levent Kurt  
Herr Hans-Georg Lang  
Herr Reinhard Paul  
Herr Stefan Rhein  
Herr Klaus Ryborsch  
Herr Wolfgang Salzer (Vertreter für Frau Özgüven)  
Herr Manfred Thierau

#### **Fraktionsvorsitzende:**

Herr Michael Feldpausch

#### **Stadträtin/Stadtrat:**

Herr Helmut Hahn

#### **Bürgermeister:**

Herr Christian Somogyi

#### **Entschuldigt fehlen:**

Herr Jochen Metz  
Herr Winand Koch  
Frau Handan Özgüven  
Frau Ulrike Quirmbach

#### **Stellv. STVVorsteher/in:**

Herr Frank Hille

#### **Stadtverordnetenvorsteherin**

Frau Ilona Schaub

#### **Gäste:**

Frau Dr. Buchenauer  
Herr Dr. Buchenauer

## Schriftführer:

Herr Klaus Hütten

## Tagesordnung:

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Beratung von eingegangenen Anträgen  
**Beschlüsse:**
- 3 Erwerb der Grundstücke Niederklein Flur 8, Flurstück 26 und 27, "Am Holzweg"  
Vorlage: FB4/2015/0010  
**Kenntnisnahme:**
- 4 Städtebauliches Förderprogramm für die historischen Ortskerne der Stadt Stadtalendorf; Sachstandsbericht  
Vorlage: FB4/2015/0027
- 5 Mitteilungen
- 6 Verschiedenes

## Inhalt der Verhandlungen:

### **Zu 1 Eröffnung und Begrüßung**

Der Ausschussvorsitzende Nils Runge eröffnet die Sitzung und begrüßt die anwesenden Mitglieder sowie die Vertreter des Magistrats – an der Spitze Herrn Bürgermeister Somogyi. Sein besonderer Gruß gilt Herrn Levent Kurt als neues Mitglied des Fachausschusses. Schließlich begrüßt er Frau Dr. und Herrn Dr. Buchenauer vom gleichnamigen Beratungsbüro sowie den Schriftführer, Herrn Hütten.

Die Einladung ist form- und fristgerecht ergangen. Einwände ergeben sich nicht.

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

Es liegt ein Antrag der CDU-Fraktion vor. Herr Stadtverordneter Lang erläutert, dass der Antrag in seinem Inhalt selbsterklärend sei. Wunsch der CDU-Fraktion sei es, dass eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Waldparkplatzes an der B 454 erfolge. Eine ergänzende Begründung erfolgt durch die Stadtverordnete, Frau Quirnbach, im Rahmen der Stadtverordnetensitzung.

Herr Stadtverordneter Hesse teilt mit, dass es hierzu einen Änderungsantrag der SPD-Fraktion gebe, der in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht werde. Seines Erachtens ist unbeschadet der Tatsache, dass eine Einrichtung eines Wanderparkplatzes sinnvoll sei, dennoch vorab die Fragestellung zu klären, welcher Aufwand erforderlich ist und welche Voraussetzungen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu erfüllen seien. Daher wurde der Änderungsantrag gestellt, der als Prüfauftrag an den Magistrat verstanden werden könne. Weitere Erläuterungen erfolgen nicht.

## **Beschlüsse:**

### **Zu 3 Erwerb der Grundstücke Niederklein Flur 8, Flurstück 26 und 27, "Am Holzweg" Vorlage: FB4/2015/0010**

Herr Bürgermeister Somogyi stellt die Gesamtsituation bezüglich der Neuentwicklung von Baugebieten dar. Herr Hütten ergänzt die Ausführungen des Bürgermeisters dahingehend, dass die Prüfung zur Ausweisung eines Neubaugebiets in Niederklein von der Verwaltung durchgeführt wurde. Der nunmehr vorgeschlagene Grundstückserwerb der Teilfläche in südlicher Lage zum Ortskern stelle ein sinnvolles Neubaugebiet dar. Vorabstimmungen haben mit der Oberen Planungsbehörde (Regierungspräsidium Gießen) stattgefunden. Hier wurde die Neuausweisung nicht abgelehnt, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen aus Sicht der Verwaltung geschaffen werden können.

Herr Stadtverordneter Paul bittet um Erläuterung, warum der Kaufpreis in Niederklein höher liege als bei den in Erksdorf erworbenen Flächen. Darüber hinaus bittet er um Auskunft, ob die Abwassersituation in diesem Bereich geprüft wurde.

Herr Hütten erläutert, dass sich das Preisgefüge für Wohnbauland in Niederklein höher darstellt als in Erksdorf (Bodenrichtwerte). Darüber hinaus wurden Verhandlungen mit verschiedenen Grundstückseigentümern geführt. Dabei wurden durchaus Preisvorstellungen geäußert, die über dem vereinbarten Kaufpreis von 13,00 € liegen. Es gab Kaufpreisvorstellungen, die bis zu 18,00 €/m<sup>2</sup> lagen. Insofern erscheint der vereinbarte Kaufpreis plausibel und realistisch. Die Fragestellung der Abwassersituation wurde von der Verwaltung nicht abschließend geprüft. Grundsätzlich fanden Vorgespräche mit den Stadtwerken statt, bei denen eine grundsätzliche Realisierung der Abwasserableitung bestätigt wurde. Genaue Informationen sind erst dann möglich, wenn eine konkrete Entwurfsplanung für ein Neubaugebiet vorliegt.

Darüber hinaus erläutert Herr Hütten die Situation bezogen auf die Zahl der Bewerber für Baugrundstücke. Derzeit liegen im gesamten Stadtgebiet 60 bis 80 Anfragen vor. Für den Stadtteil Niederklein sind derzeit 5 bis 10 Interessenten realistisch.

Herr Bürgermeister Somogyi ergänzt die grundsätzlichen Ausführungen von Herrn Hütten und betont die Sinnhaftigkeit des Vorgehens.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadt Stadtallendorf erwirbt die Grundstücke
  - a) **Niederklein, Flur 8, Flurstück 26**, Am Holzweg, Ackerland in Größe von 8.542 m<sup>2</sup>.
  - b) **Niederklein Flur 8 Flurstück 27**, Am Holzweg, Ackerland in Größe von 13.158 m.
- 2.
3. Desweiteren übernimmt die Stadt alle anfallenden Kosten, die zur Durchfüh-

zung der Kaufverträge entstehen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig dafür

### **Kenntnisnahme:**

**Zu 4 Städtebauliches Förderprogramm für die historischen Ortskerne der Stadt Stadtallendorf; Sachstandsbericht  
Vorlage: FB4/2015/0027**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Runge, bittet das Planungs- und Beratungsbüro Dr. Buchenauer, Marburg, den Sachstandsbericht vorzutragen. Eine entsprechende Dokumentation des Sachstandes „Förderprogramm Historische Ortskerne 2011 bis 2014“ wird den Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Frau Dr. Buchenauer erörtert anhand einer Power-Point-Präsentation die wesentlichen Inhalte und Ziele des Programms und erläutert anhand von Kenndaten den Programmverlauf. Sie weist darauf hin, dass unter den geförderten Maßnahmen zum einen ein Träger des Hessischen Denkmalschutzpreises 2013 existiert, darüber hinaus wurde vom Denkmalbeirat des Landkreises Marburg-Biedenkopf ein weiteres Objekt in der „Altstadt“ für den Denkmalschutzpreis 2015 nominiert. Zusammenfassend stellt Frau Dr. Buchenauer dar, dass durch dieses kommunale Förderprogramm wichtige Impulse zur Nutzung historischer Bausubstanz gegeben werden können. Es ist davon auszugehen, dass das Programm Wirkung zeigt. Die Power-Point-Präsentation ist in der Anlage dem Protokoll beigelegt.

Nach Abschluss des Vortrages bedankt sich der Fachausschussvorsitzende für die umfassende Information. Er betont, dass die dabei dargestellten erfreulichen Nachrichten für die Stadt äußerst positiv seien. Herr Stadtverordneter Ryborsch unterstreicht, dass das Ergebnis des Programms erfreulich sei und weist darauf hin, dass insbesondere die CDU-Fraktion die Aufstellung eines solchen Förderprogramms unterstützt hat. Seine Fragen gehen dahin, ob es im Programm Verbesserungsbedarf gibt. Frau Dr. Buchenauer erwidert, dass sie im Programm aktuell keinen Verbesserungsbedarf sieht und es in dieser Form weitergeführt werden kann. Herr Stadtverordneter Ryborsch fragt ergänzend, ob das Programm in dieser Form weitergeführt werden soll, auch wenn die finanzielle Lage der Stadt problematisch werden sollte. Frau Dr. Buchenauer erläutert, dass aus ihrer Sicht dieses Programm eine sinnvolle städtebauliche Funktion erfüllt. Sie betont, dass die städtebauliche Struktur in den Ortskernen eine besondere Achtsamkeit erfordert. Sie betont, dass die Innerortslagen in den ländlichen Bereichen gefährdet sind. Insbesondere Leerstände sind vermehrt zu erkennen. Nach Auffassung von Frau Dr. Buchenauer sollte dieses Thema weiter verfolgt werden und zur strukturellen Stärkung das Programm am Leben erhalten bleiben. Die guten Erfolge in den vergangenen vier Programmjahren dienen der städtebaulichen Aufwertung. In Teilen besitzen sie sogar Vorbildcharakter.

Herr Hütten ergänzt, dass die Stadt Stadtallendorf durch die Kombination des Programms „Stadtumbau in Hessen“ (Leerstandsmanagement), das im Zusammenspiel mit den Kommunen Rauschenberg und Kirchhain durchgeführt wird, und dem kommunalen Förderprogramm Stadtallendorf eine besondere Situation ge-

schaffen hat. Hier können Synergien genutzt werden in der Bearbeitung der beiden städtebaulichen Programme. Die Stadt Stadtallendorf ist in der Lage, den Interessenten, die in historische Bausubstanz investieren wollen, einen Anreiz zu liefern. Hierdurch können durchaus Impulse für städtebauliche Aufwertungen erfolgen. Herr Bürgermeister Somogyi ergänzt, dass die Stadt Stadtallendorf natürlich immer dann zusätzliche Probleme im städtebaulichen Bereich erhält, wenn Eigentümer historischer Bausubstanz nicht bereit sind, die städtische Gesamtsituation realistisch zu betrachten. So existieren zum Teil unrealistische Preisvorstellungen bei Immobilien, die eine Weiterentwicklung durchaus hindern.

Abschließend bedankt sich der Fachausschussvorsitzende Runge bei den Vortragenden und wünscht dem Programm weiterhin eine erfolgreiche Wirkung. Weitere Hinweise werden nicht gegeben.

### **Kenntnisnahme:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf hat im Dezember 2010 eine Richtlinie für die Förderung von baulichen Maßnahmen für die historischen Ortskerne in der Stadt Stadtallendorf beschlossen. Für die Umsetzung dieser Richtlinie wurden in den Haushaltsjahren 2011 bis 2014 jeweils Fördermittel in Höhe von 100.000,00 € bereitgestellt. Ziel des Programms ist es, den vermehrt auftretenden baulichen und funktionalen Mängeln in den historischen Ortskernen entgegen zu treten. Das Programm beinhaltet eine Förderung von Maßnahmen zur Unterstützung der Substanzerhaltung bei entsprechenden Objekten.

Seit Mai 2011 erfolgt die Umsetzung des Förderprogramms. Wesentliche Grundlage für die Förderung einer Maßnahme ist dabei eine eingehende Beratung der Bauherren. Durch die Stadt Stadtallendorf wurde das Planungsbüro Dr. Buchenauer, Marburg, mit den Beratungsaufgaben betraut. Im Rahmen der Sitzung des Fachausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Landwirtschaft soll nunmehr ein Überblick über das Programm geliefert werden. Der Sachstandsbericht wird durch das Planungsbüro Dr. Buchenauer, Marburg, vorgelesen.

**Abstimmungsergebnis:** Zur Kenntnis genommen

## **Zu 5 Mitteilungen**

Die Verwaltung informiert den Fachausschuss über die Anliegerversammlung Wildbachstraße im Stadtteil Hatzbach. Herr Hütten gibt insbesondere Hinweise über das Baugrundgutachten, das im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme erarbeitet wurde. Darüber hinaus erläutert er die Kostensituation bei der Straßenbaumaßnahme und stellt dar, in welcher Relation Kosteneinsparungen bei

1. einer Verringerung des Straßenaufbaus ermöglicht werden können und darüber hinaus bei einer
2. Veränderung der Oberflächenbeläge im Gehwegbereich in Form von Asphaltbelägen.

Herr Hütten stellt dar, dass hier Kostenreduzierungen von rd. 15.000,00 bzw. 20.000,00 € erzielt werden könnten; dies bei Gesamtbaukosten von rd. 560.000,00 € für die Straße. Insofern liegen diese bei 2 bis 4 % der Gesamtkosten.

Herr Bürgermeister Somogyi ergänzt, dass diese Kosteneinsparungen sehr gering seien. Insbesondere die Ausführung in Asphaltbauweise in den Gehwegen ist seines Erachtens absolut nicht zielführend.

Herr Stadtverordneter Hesse fragt nach, ob im Zusammenhang mit dem Bau-Grundgutachten andere Bereiche als die bereits existierende Kanaltrasse untersucht wurden. Herr Hütten bejaht dies.

Herr Stadtverordneter Thierau erkundigt sich nach der Anzahl der Anlieger der Straße. Hier sind insgesamt 29 private Anlieger betroffen und darüber hinaus die Stadt Stadtallendorf als Anlieger und der Landkreis Marburg-Biedenkopf. Herr Stadtverordneter Drescher betont, dass die Auswahl des Pflasters durch den Arbeitskreis Dorferneuerung auch unter der Prämisse stattgefunden hat, dass der zur Ausführung bestimmte Pflasterstein der Günstigste für die Maßnahme gewesen sei. Weitere Wortmeldungen ergeben sich nicht.

## **Zu 6      Verschiedenes**

Herr Stadtverordneter Thierau erkundigt sich nach den Erkenntnissen des Wohnungsbrandes im Iglauer Weg. Herr Bürgermeister Somogyi erläutert kurz den Sachstand. Weitere Wortmeldungen ergeben sich nicht. Der Fachausschussvorsitzende Runge bedankt sich bei den Ausschussmitgliedern und schließt die heutige Sitzung.

**Der Vorsitzende**

**Der Schriftführer**

**(Runge)**

**(Hütten)**

<p><b>Einzelne Passagen in diesem Protokoll wurden in der veröffentlichten Fassung aus datenschutzrechtlichen Gründen gestrichen.</b></p>
---