

PROTOKOLL

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung
am Montag, dem 12. Oktober 2015

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.10 Uhr

Anwesend:

Ausschussvorsitzender	Prof. Dr. h. c. Braun, Ludwig Georg
Ausschussmitglied	Schmoll, Günther
Ausschussmitglied	Hoppe, Sven
Ausschussmitglied	Hiebenthal, Günter
Ausschussmitglied	Börner, Ralf
Ausschussmitglied	Kothe, Phil
Ausschussmitglied	Kühn, Lars
Ausschussmitglied	Mänz, Karlbernd
Ausschussmitglied	Gille, Martin

Es fehlt:

Außerdem anwesend:

Bürgermeister	Boucsein, Markus
Leiter Haupt- und Personalamt	Garde, Thomas
Stadtverordnetenvorsteher	Schicker, Albin
Fraktionsvorsitzender	Wagner, Volker
Fraktionsvorsitzender	Lanzenberger, Bernhard
Stadträtin	Hund, Ulrike
Stadträtin	Rößler, Christiane
Stadtrat	Schiffner, Claus
Stadtrat	Voit, Fritz
Leiter Bauamt	Dohmann, Martin
Technische Angestellte	Thein, Christa (zugl. Protokollführerin)

Tagesordnung

TOP 153:

Entwicklung Baugebiet „Huberg“ – Vorstellung der Planung durch Büro GEG, Schwalmstadt

TOP 154:

Antrag der CDU-Fraktion vom 02.09.2015 betr. „ Ermittlung Kosten für mögliche Baugebiete“

TOP 155:

Antrag der FWG-Fraktion vom 19.05.15 betr. „Ausweisung Friedhofserweiterungsfläche als Wohnbaufläche

TOP 156:

Antrag der SPD-Fraktion vom 28.05.15 betr. „Baugebiet im Stadtteil Schwarzenberg

TOP 157:

Antrag der CDU-Fraktion vom 05.08.15 betr. „Baugebiet Rhönstraße“

TOP 158:

Bauleitplanung der Stadt Melsungen;
Bebauungsplan Nr. 99 „Am Hilgershäuser Weg“; Kernstadt
Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

TOP 159:

Aktuelles – Berichte, Wünsche, Anregungen

Der Ausschussvorsitzende Herr Braun begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit sowie die form- und fristgerechte Einladung fest. Weiterhin werden die zahlreich erschienenen Bürgerinnen und Bürger begrüßt.

Zu TOP 153:

Entwicklung Baugebiet „Huberg“ – Vorstellung der Planung durch Büro GEG, Schwalmstadt

Herr Ausschussvorsitzender Braun verweist auf den Beschluss der Sitzung der Stadtverordneten am 06.04.2015 (TOP 8) mit dem die Ausweisung und Vorbereitung eines neuen, großen Baugebietes mit 19:7 Stimmen abgelehnt wurde. Die Fraktionen des Ausschusses werden gefragt, ob sie in der Zwischenzeit zum Themenkomplex Baugebietsausweisung eine neue Position einnehmen als die Konsenzlösung nach kleineren Ergänzungen im Stadtgebiet zu suchen und hierzu, wie in den nachfolgenden Tagesordnungspunkten zu ersehen, den Kostenaufwand und die Verfügbarkeit zu überprüfen. Sollte hier keine Mehrheitsänderung erkennbar sein, würde der Ausschuss auf eine weitere Behandlung zu TOP 153 verzichten. Die Sprecher von SPD, FWG, Grünen und FDP erklären, dass sie eine Ausweisung eines großen Neubaugebietes nicht für erforderlich halten. Herr Lanzenberger erklärt für die CDU, dass man vor Ablehnung des TOP 153 diesen durch die erstellende Firma dargestellt bekommen sollte. Die CDU sei für ein weiteres Baugebiet in Melsungen, auch wenn es größer sei. Der Ausschussvorsitzende teilt mit, dass keine Gründe dagegen sprechen würden, wenn sich die CDU mit dem Thema auseinandersetzen wollen.

Die Planung wird nicht vorgestellt.

7 dafür, 2 dagegen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 154:

Antrag der CDU-Fraktion vom 02.09.2015 betr. „ Ermittlung Kosten für mögliche Baugebiete“

Die Ausschussmitglieder verständigen sich darauf, dass die Tagesordnungspunkte 155 – 157 einzeln kurz vorgestellt werden. Hier wird auch auf die geschätzten Kosten eingegangen.

Zu TOP 155:

Antrag der FWG-Fraktion vom 19.05.15 betr. „Ausweisung Friedhofserweiterungsfläche als Wohnbaufläche

Herr Dohmann erläutert, dass die Fläche im Flächennutzungsplan als „Friedhofserweiterungsfläche“ ausgewiesen wurde. Entstehen könnten ca. 11 kleinere Bauplätze. Die vorläufige Kostenschätzung beträgt ca. 120,-€/m². Der Ausschussvorsitzende bittet darum, dass die Kostenberechnungen, auch für die anderen Gebiete, dem Protokoll beigelegt werden sollen.

Der Ausbau des Sälzer Weges wurde in die Berechnung miteinbezogen und ergibt somit eine Erschließungseinheit mit dem künftigen Stichweg. Herr Gille hält einen Ausbau des Sälzer Weges nicht für erforderlich. Der derzeitige Feldweg würde aus seiner Sicht eine geringe Mehrbelastung noch auffangen können. Auf Nachfrage beim Hess. Städte- und Gemeindebund wurde die bestätigt, dass es sich hier um eine Erschließungseinheit handelt.

Nach kurzer Diskussion wird sich darauf verständigt, dass beim Städte- und Gemeindebund eine schriftliche Stellungnahme bezüglich der Frage, was eine Erschließungseinheit ist, einzuholen.

Eine Beschlussfassung erfolgt nicht, da dieser TOP nochmals in den Fraktionen behandelt werden soll.

Zu TOP 156:

Antrag der SPD-Fraktion vom 28.05.15 betr. „Baugebiet im Stadtteil Schwarzenberg

Herr Dohmann erklärt, dass sich die Fläche „Über den Gärten“ im Privateigentum befindet und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde. Die Planung sieht vor, das Gebiet über einen neuen Stichweg zu erschließen. Die vorläufige Kostenschätzung beträgt ca. 95,-€/m². Herr Ausschussvorsitzende Braun weist auf den SPD Antrag vom 28.05.15 hin. Im Antrag wurde folgende Vorgehensweise vorgeschlagen: „Die Stadt Melsungen bietet für interessierte Bauherrn in dem auszuweisenden Bereich Grundstücke zum Vorverkauf an und stellt 70% des voraussichtlichen Kaufpreises inklusive der voraussichtlichen Erschließungskosten bei Unterzeichnung des Kaufvertrages sofort fällig. Die restlichen 30% werden mit Erteilung der Baugenehmigung fällig. Die Stadt Melsungen beginnt mit den Erschließungsmaßnahmen umgehend, wenn 80% der Grundstücke verkauft sind.“

Eine Beschlussfassung erfolgt nicht, da dieser TOP nochmals in den Fraktionen behandelt werden soll.

Zu TOP 157:

Antrag der CDU-Fraktion vom 05.08.15 betr. „Baugebiet Rhönstraße“

Herr Dohmann teilt mit, dass es sich hier laut Flächennutzungsplan um eine Mischbaufläche handelt. Daher wurden auch in der Planung zum Teil größere Grundstücke „festgelegt“. Ein Lärmschutzwall findet in der Planung bereits Berücksichtigung. Die vorläufige Kostenschätzung beträgt ca. 81,-€/m². Der relativ niedrige Preis resultiert auf die

Ermittlung der bebauten Flächen (größere Baugrundstücke in der Mischbaufläche). Die Erschließung mit Wasser und Kanal stellt kein Problem dar.

Herr Ausschussvorsitzende Braun weist auf das Schreiben von einer der Eigentümerin der Grundstücke hin, die bereit wäre, die Grundstücke zu verkaufen. Da jedoch die andere Eigentümerin nicht bereit ist zu verkaufen, würde es auf eine Auseinandersetzungsversteigerung hinauslaufen, was jedoch nicht im Sinne der Stadt ist. Folgende Punkte müssten bis zur neuen Wahlperiode 2016 berücksichtigt werden:

- Kostenschätzungen (Anlage des Protokolls)
- Es müssen Gespräche mit den Eigentümern geführt werden
- Rechtliche Fragen müssen geklärt werden

Herr Lanzenberger fragt nach, wie viele Bauinteressenten es gibt. Herr Bürgermeister Boucsein teilt hierzu folgendes mit:

Derzeit liegen 14 Anfragen für ein Baugrundstück vor. Darüber hinaus gibt er folgende Zahlen bekannt:

Einwohnerentwicklung der Stadt Melsungen:

2012: 13293 2013: 13309 2014: 13334 EW

Eigentümerwechsel (nur Häuser)

2014: 100 Kaufverträge bis 9/2015: 83 Kaufverträge

Genehmigungsfähige, genehmigte und im Bau befindliche Maßnahmen (alle noch nicht bezogen) in Kernstadt und Stadtteilen (Stand 10/2015):

106 Wohnungen (in 2014: 40 Wohnungen), 36 Häuser bzw. Doppelhaushälften.

Herr Kühn ist der Meinung, dass dieses Gebiet aus seiner Sicht eine bevorzugte Lage darstellt. Herr Lanzenberger regt an, dass die Stadt Melsungen offensiv an das Thema Baulandausweisung, analog wie in Körle, aufgreifen muss, da er glaubt, dass die Menschen auf diese Aktion warten.

Eine Beschlussfassung erfolgt nicht, da dieser TOP nochmals in den Fraktionen behandelt werden soll.

Zu TOP 158:

Bauleitplanung der Stadt Melsungen;

Bebauungsplan Nr. 99 „Am Hilgershäuser Weg“; Kernstadt

Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Nach kurzer Diskussion und dem Hinweis, dass die Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden sollen, wird wie folgt abgestimmt

Der Ausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, nachstehenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Am Hilgershäuser Weg“ für die Grundstücke in der Gemarkung Melsungen, Flur 26, Flurstücke 59/1 und 103/4 soll gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4 c

BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) wird ebenso nicht angewendet. Weiterhin ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Des Weiteren wird die Offenlegung gem. § 3 (2) beschlossen.

7 dafür, 1 dagegen, 1 Enthaltung

Zu TOP 159:

Aktuelles – Berichte, Wünsche, Anregungen

Herr Ausschussvorsitzender Braun teilt mit, dass die Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat vom Magistrat noch in diesem Jahr verabschiedet werden soll.

Frau Thein erläutert, dass der Bebauungsplan Nr. 96 „An der Stöcke“ im Stadtteil Adelshausen aufgrund einer Änderung der Verkehrsführung zum Baugrundstück erneut öffentlich ausgelegt werden muss und die Träger öffentlicher Belange eine erneute Stellungnahme zu diesem Punkt abgeben sollen. Ein formeller Beschluss ist hierzu nicht notwendig.

Prof. Dr. h. c. Ludwig Georg Braun
Vorsitzender

Thein
Protokollführerin