PROTOKOLL

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung
am **Dienstag**, dem **08. September 2015**

Beginn: **18.00 Uhr**
Ende: **19.20 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
für Ausschussmitglied Mänz, Karlbernd	Meyer-Stagneth, Burkhart
Ausschussmitglied	Gille, Martin

Es fehlt:

Ausschussmitglied	Mänz, Karlbernd

Außerdem anwesend:

Bürgermeister	Boucsein, Markus
Fraktionsvorsitzender	Wagner, Volker
Stadträtin	Rößler, Christiane
Stadtrat	Schiffner, Claus
Stadtrat	Voit, Fritz
Stadtrat	Niebeling, Ralf
Leiter Bauamt	Dohmann, Martin
Technische Angestellte	Thein, Christa (zugl. Protokollführerin)

Tagesordnung

TOP 144:
Bauvorhaben AF Invest – Neubau eines Mehrfamilienhauses,
Schloth 3 – Sachstandsbericht

TOP 145:
Bauleitplanung der Stadt Melsungen;
4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melsungen
und Bebauungsplan Nr. 100 „Lärchenweg"; Stadtteil Obermelsungen
Aufstellungsbeschluss

TOP 146:
1. Änderung der Stellplatzsatzung

TOP 147:
Antrag der FWG-Fraktion vom 19.05.15 betr. „Ausweisung Friedhofserweiterungsfläche als Wohnbaufläche (TOP 399 HFA)

TOP 148:
Antrag der SPD-Fraktion vom 28.05.15 betr. „Baugebiet im Stadtteil Schwarzenberg (TOP 403 HFA)

TOP 149:
Antrag der CDU-Fraktion vom 05.08.15 betr. „Baugebiet Rhönstraße"

TOP 150:
Antrag der FDP-Fraktion vom 30.07.15 betr. „Schlossgarten und THW-Garagen

TOP 151:
Antrag der FWG-Fraktion vom 24.08.15 betr. „Aufstellung von Bebauungsplänen oder Erteilung von Baugenehmigungen in Hochwasserüberschwemmungsgebieten"

TOP 152:
Aktuelles – Berichte, Wünsche, Anregungen

Der Ausschussvorsitzende Herr Braun begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit sowie die form- und fristgerechte Einladung fest.

Zunächst wird der Änderungsantrag der CDU vom 02.09.2015 verlesen. In dem Antrag geht es darum, dass Kosten für alle möglichen Flächen für Baugebiete ermittelt werden sollen. Unter diesem Gesichtspunkt sollen die Anträge der Fraktionen (TOP 147–149) in einer gesonderten Sitzung beraten werden. Dieser Vorschlag wird von allen Fraktionen befürwortet. In dieser Sitzung soll anhand einer Aufstellung der zu erwartenden Kosten (Erschließung etc.) mögliche Baugebiete festgelegt werden. Ziel muss sein, mögliche Baugebiete zu gleichen Bedingungen zu schaffen. Derzeit gibt es bei der Stadt Melsungen keine konkreten Antragsteller.

Zu TOP 144:
Bauvorhaben AF Invest – Neubau eines Mehrfamilienhauses, Schloth 3 – Sachstandsbericht

Der Ausschussvorsitzende Herr Prof. Braun erläutert, dass es ein Treffen mit dem Gestaltungsbeirat am 22.07.15 vor Ort gegeben hat.
Anwesend waren: Ausschussvorsitzende Herr Prof. Braun, Prof. Eichenlaub, Herr Fischer, Herr Schormann und Herr Dohmann.

Folgende Punkte wurden festgelegt:

1. Zufahrt zur Garage
Zur Verbesserung der Parksituation soll das Gebäude ca. 1,5 bis 2 m in Richtung Fritzlarer Straße verschoben werden. Hierdurch besteht die Möglichkeit, parallel zur Straße „Schloth" zu parken. Neben dem Gebäude können dann rechtwinklig zur Straße Parkplätze angeordnet werden. Eine größere Steigung in der Zufahrt zur Garage bis zu 13% kann ausreichend als gut befahren werden.

2. Mülllagerplatz
Der in der Planung angeordnete Mülllagerplatz ist für die Bewohner nicht sehr komfortabel zu nutzen. Es sollte überprüft werden, ob zwischen Rampe und Gebäude ein Mülllagerplatz, ansprechend gestaltet, hergestellt werden kann.

3. Fassadengestaltung
Um die Gebäudehöhe optisch zu reduzieren, wurde vorgeschlagen, eine umlaufende Sandsteinverblendung, wie sie an den umliegenden Gebäuden bereits vorhanden ist, anzubringen. Zur Straße „Schloth" sollte der Sockel eine Höhe von ca. 30 cm haben. An der Südseite des Gebäudes sollte möglichst das gesamte Kellergeschoss entsprechend der Nachbarbebauung mit Sandsteinverblendern verkleidet werden. Die übrige Fassade sollte in einem hellen Grauton einfarbig gestrichen werden. Das Dachgeschoss sollte in der Materialauswahl und in der Farbe dunkel abgesetzt werden.

4. Kellergeschoss
Die Höhe des Kellergeschosses sollte überprüft werden und, soweit möglich, auf eine Höhe von 2,20 - 2,40 m reduziert werden.

Herr Dohmann erläutert, dass den v. g. Wünschen bis auf das Versetzen des Gebäudes Rechnung getragen wurde. Die Verschiebung des Gebäudes stellt sich insofern als schwierig dar, da das Kellergeschoss hierdurch stärker herausragen würde und zudem der nötige Grenzabstand nicht eingehalten werden könnte.

Nach Meinung von Herrn Gille ist der Baukörper zu massiv. Er ist der Meinung, dass sich 2 kleinere Gebäude besser eingefügt hätten; analog wie in der Breslauer Straße. Er begrüßt die Empfehlung des Gestaltungsbeirates, weist aber darauf hin, dass die Planungshoheit der Stadt Melsungen obliegt.

Zu TOP 145:
Bauleitplanung der Stadt Melsungen;
4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Melsungen
und Bebauungsplan Nr. 100 „Lärchenweg"; Stadtteil Obermelsungen
Aufstellungsbeschluss

Nach kurzer Diskussion und dem Hinweis von Herrn Gille, dass die Stadt Träger der Planungshoheit ist, wird wie folgt abgestimmt.

Der Ausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, nachstehenden Beschluss zu fassen:

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Melsungen soll die Nutzungsart für den Bereich der Grundstücke der Gemarkung Obermelsungen, Flur 4, Flurstücke 23/45, 23/46, 23/53 von „Vorrangfläche für die Landwirtschaft" in „Wohnbaufläche" geändert werden.

Für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Obermelsungen, Flur 4, Flurstücke 23/45, 23/46, 23/53, 58/3 und 58/8 soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 100 „Lärchenweg".
Beide Bauleitplanverfahren sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Ergänzung: es soll nur eine Einzelbebauung vorgesehen werden.

9 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 146:
1. Änderung der Stellplatzsatzung

Herr Bürgermeister Boucsein erläutert, dass der Magistrat die Zahlung eines Geldbetrages für das gesamte Stadtgebiet auf 4.000,- Euro festgelegt hat.

Herr Gille ist der Meinung, dass hier eine Differenzierung erfolgen müsste. Er schlägt vor, dass der Ablösebetrag für die Innenstadt 2.500,- Euro und für das restliche Stadtgebiet 4.000,- Euro betragen sollte. Hierüber erfolgt eine Abstimmung.
1 dafür, 8 dagegen.

Nach kurzer Diskussion wird wie folgt abgestimmt. Der Ausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, nachstehenden Beschluss zu fassen:

Die in der Anlage beigefügte 1. Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Melsungen wird als Satzung beschlossen.

8 dafür, 0 dagegen, 1 Enthaltung

Zu TOP 147:
Antrag der FWG-Fraktion vom 19.05.15 betr. „Ausweisung Friedhofserweiterungsfläche als Wohnbaufläche (TOP 399 HFA)

Herr Dohmann erläutert, dass die Erschließungskosten für ca. 11 künftige Bauplätze schätzungsweise 520.000,- Euro betragen würden. Geht man von 30,- /m² für Bauerwartungsland aus, so würden hier ca. 730.000,- € anfallen. Somit würde der m² erschlossenes Bauland ca. 120,- € betragen. Erschließungsbeiträge für die Anwohner des Sälzer Weges würden nur bei einem kompletten Ausbau erfolgen.

Er teilt weiterhin mit, dass es für die städtische Fläche einen Interessenten gibt, der die Planung und Erschließung übernehmen möchte. Für die städtische und die angrenzenden privaten Flächen gibt es ebenfalls einen Interessenten. Demnächst will dieser Interessent ein Konzept zur Bebauung vorlegen.
Eine Abstimmung erfolgte nicht.

Zu TOP 148:
Antrag der SPD-Fraktion vom 28.05.15 betr. „Baugebiet im Stadtteil Schwarzenberg (TOP 403 HFA)

Herr Dohmann teilt mit, dass mit dem Eigentümer mehrere positive Gespräche geführt wurden. Er erwartet eine baldige Entscheidung seitens des Eigentümers. Für die Vermessung und die Bauleitplanung müsste die Stadt die entsprechenden Mittel vorfinanzieren.
Eine Abstimmung erfolgte nicht.

Zu TOP 149:
Antrag der CDU-Fraktion vom 05.08.15 betr. „Baugebiet Rhönstraße"

Herr Dohmann erläutert, dass ein Eigentümer des betreffenden Grundstückes bereits im Juni vergangenen Jahres angeschrieben wurde. Bisher erfolgte jedoch keine Reaktion. Im Auftrag einer Firma hat nun der andere Eigentümer dieser Fläche Interesse an einer Bebauung bekundet.
Bei Ausweisung eines Baugebietes sind u.a. die Faktoren Lärmschutz und Emissionen seitens der Kläranlage zu berücksichtigen.
Eine Abstimmung erfolgte nicht.

Zu TOP 150:
Antrag der FDP-Fraktion vom 30.07.15 betr. „Schlossgarten und THW-Garagen

Der Ausschussvorsitzende Herr Braun erläutert kurz den Antrag. Bei der Erneuerung der B 83 und der damit verbundenen Versetzung der Schlossgartenmauer wird sich die Schlossgartenfläche reduzieren. Wünschenswert wäre eine Verbindung zum Eisfeld zu schaffen mit Zugang zum Spielplatz. Herr Dohmann erklärt, dass das THW Pächter des Grundstückes ist, und der Vertrag erst gekündigt wird, wenn an anderer Stelle ein Neubau entsteht; dies ist aber in 2016 nicht realisierbar. Das Versetzen der Mauer muss zwar noch beschlossen werden; jedoch hat die Denkmalschutzbehörde ihre Zustimmung bereits erteilt. Der Eigentümer der Schlossmauer, das Hess. Immobilienmanagement stimmt unter der Voraussetzung zu, dass keine Kosten entstehen. Die neue Lage der Schlossmauer wird seitens des Bauamtes farblich dargestellt.
Bisher sind drei Bauabschnitte geplant, über die noch eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen werden muss. Die Bauabschnitte werden so gewählt, dass eine geringe Belastung für den Bürger entstehen soll, z.B. mit einer halbseitigen Sperrung der Straße. Der Ausschussvorsitzende Prof. Braun schlägt vor, das Versetzen der Schlossmauer vom Straßenbau zeitlich zu entkoppeln, damit ggf. eine Vollsperrung vermieden werden kann.

Herr Bürgermeister Boucsein teilt mit, dass für den Schlossgarten seitens des Citymanagers ein Nutzungskonzept erarbeitet werden soll.

Der Ausschuss hält fest, dass die Abbruchkosten als Verpflichtungsermächtigung im Haushalt eingestellt werden sollen.

9 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 151:
Antrag der FWG-Fraktion vom 24.08.15 betr. „Aufstellung von Bebauungsplänen oder Erteilung von Baugenehmigungen in Hochwasserüberschwemmungsgebieten"

Herr Dohmann erklärt, dass Bauen im Überschwemmungsgebiet nur mit Schaffung eines entsprechenden Ausgleichs möglich ist. Derzeit werden Flächen an der Grasrennbahn zur Schaffung von Retentionsraum erworben. Denkbar wäre, dass ein sog. „Retentionsraumkonto" angelegt wird. Maßnahmen werden von der Unteren Wasserbehörde überwacht.

Nach kurzer Diskussion wird der Antrag zustimmend zur Kenntnis genommen.

5 dafür , 4 Enthaltungen (SPD)

Zu TOP 152:
Aktuelles – Berichte, Wünsche, Anregungen

Die nächste Sitzung des Ausschusses findet **am Montag, den 12.10.2015 um 18.00 Uhr** statt, damit über die Anträge TOP 147 – 149 beraten werden kann. Hierfür sollen entsprechende Kosten ermittelt und in einer Übersicht deutlich dargestellt werden.

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

Thein
Protokollführerin