

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 3. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz
am Montag, 13.09.2021, 19:30 Uhr bis 22:45 Uhr
Veranstaltungsort: Willi-Salzman-Halle
Heldenberger Straße 16-18, 61130 Nidderau Windecken

Teilnehmer

Vorsitz:

Brück, Helmut (SPD)

Anwesend:

Stahlberg, Nicole (B 90/ Die Grünen)vertritt Koczowskiak, Tim (B 90/ Die Grünen)

Abel, Anette (FWG)

Bär, Michael (SPD)vertritt Oehl, Jan Lennard (SPD)

Frech, Hans-Günter (CDU)

Kanzler, Beate (B 90/ Die Grünen)

Lochner, Matthias (CDU)

Dr. Maurer, Horst (SPD)vertritt Maier, Markus (SPD)

Warlich, Thomas (CDU)

Bär, Andreas (SPD)

Vogel, Rainer (B 90/ Die Grünen)

Entschuldigt fehlten:

Koczowskiak, Tim (B 90/ Die Grünen)

Maier, Markus (SPD)

Oehl, Jan Lennard (SPD)

Bischoff, Herbert (SPD)

Dillmann, Markus (SPD)

Hollerbach, Georg (B 90/ Die Grünen)

Studebaker, Phil (CDU)

Wagner, Winfried (FWG)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Margraf, Verena

Hartenfeller, Jürgen

Wißner, Daniela

Gäste: 43 Personen

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Start eines Bietverfahrens; Bebauung am Mühlberg (VL-248/2021)
3. Marktplatzkonzept (Beteiligungsverfahren Marktplatz) (VL-275/2021)
Hier: Vorstellung des neuen Entwurfs zur Umgestaltung des Marktplatzes
4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlweide“; Entwurf und (VL-221/2021)
Offenlagebeschluss
5. Bauvorhaben Friedberger Straße (VL-271/2021)
6. Änderung des Bebauungsplans „Die Spitzäcker“; Entwurf und (VL-220/2021)
Offenlagebeschluss
7. Ausbau weiterer Parkplätze auf dem Friedhof Heldenbergen (MI-53/2021)
8. Verschiedenes und Rückmeldungen aus der Verwaltung SIK 13.09.2021

Sitzungsverlauf

Ausschussvorsitzender Helmut Brück eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz um 19:39 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzender Helmut Brück eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Die Ordnungsmäßigkeit der Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses wird festgestellt. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Beschluss

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(9)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

2. Start eines Bietverfahrens; Bebauung am Mühlberg

VL-248/2021

An der Beratung dieses Tagesordnungspunktes beteiligten sich Frau Abel, Bürgermeister Bär, Herr Brück, Frau Kanzler und Herr Warlich.

Das Vorhaben wird von den Beteiligten begrüßt. Jedoch wird der von der Verwaltung vorgeschlagene Mindestkaufpreis von 250€/m² diskutiert. Die Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes sei nach § 34 BauGB zu beurteilen, da für dieses Grundstück kein Bebauungsplan vorhanden ist. Frau Abel sieht darin einen Grund für eine mögliche baurechtliche Verunsicherung der Biet-Interessenten und schlägt deshalb eine vorsorgliche Anpassung des Mindestkaufpreises auf 150€/m² vor.

Bürgermeister Bär lässt bis zur STVV klären, ob die Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises das Vorhaben nach §34 BauGB als unbedenklich erachtet.

Zudem wird von Herrn Warlich die Frage nach einer vom Bieter freiwillig zu leistenden, zusätzlichen Infrastrukturabgabe aufgeworfen.

Bürgermeister Bär und der Ausschussvorsitzende Herr Brück erläuterten dazu, dass keine zusätzliche Infrastrukturabgabe verhandelt wird, da der Verkaufserlös des Grundstückes zu 100 % in die Stadtkasse fließt und zum anderen die Angebote der Bieter vergleichbar bleiben müssen.

Frau Kanzler begrüßt das Vorhaben ebenso, vor allem den sozialen Aspekt und regt an, die ökologischen Faktoren, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, Zisternen, Bepflanzung zu berücksichtigen.

Zu diesem TOP waren zudem Anwohner der Mühlbergstraße hinzugeladen. Der Ausschuss beschloss einstimmig, ein Rederecht für die Anregungen der interessierten Anwohner zu erteilen.

Von Seiten der Anwohner wurden folgende Fragen gestellt. Bürgermeister Bär und der Ausschussvorsitzende Herr Brück beantworteten diese direkt:

1. Ist die aufgeführte „angepasste Bauweise“ nach §34 BauGB bereits definiert, gibt es hierzu Rahmenwerte?
Bürgermeister Bär erläuterte dazu, dass sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein muss.

2. Ferner bittet der Anwohnersprecher um die Definition von „Vollgeschoss“ in diesem Zusammenhang:
Der Ausschussvorsitzende Herr Brück erläutert, dass ein Kellergeschoss zwar aus Grund und Boden herausragen kann, deshalb aber nicht zu einem Vollgeschoss werde. Ein Keller müsse im Prinzip unter der Erdoberfläche sein. Eine Hangseite weist natürlich eine unterschiedliche Höhe, auf, richte sich jedoch nach der Geländegegebenheit. Ob es ein Kellergeschoss überhaupt geben werde, sei zum derzeitigen Zeitpunkt nicht absehbar. Die Bewerber reichen ihre Vorschläge ein. Erst dann könne eine Entscheidung herbeigeführt werden.

Bürgermeister Bär verweist darauf, dass das Bietverfahren freibleibend, also so angelegt sein wird, dass es nicht eine endgültige Entscheidung über die zukünftige Bebauung rechtlich vorwegnehme.

3. Eine weitere Frage seitens der Anwohner lautete, durch wen wird endgültig innerhalb der Stadt entschieden, wie ist der weitere Ablauf?
Der Ausschussvorsitzende Herr Brück erläutert, dass die heutige Beratung des Ausschusses nur eine Empfehlung für die Stadtverordnetenversammlung darstelle und nicht rechtsverbindlich sei.
Die Entscheidung erfolge in der kommenden Stadtverordnetenversammlung.

Frau Abel stellt den Änderungsantrag, den Mindestkaufpreis auf 150€/m² zu reduzieren.

Bürgermeister Bär erläutert zu dem Änderungsantrag von Frau Abel noch, dass die städtischen Gremien am Ende des für die Stadt rechtlich „freibleibenden“ Bietverfahrens über die Grundstücksveräußerung und den Zuschlag abstimmen werden und nicht einfach der Höchstbietende automatisch den Zuschlag erhält.

Beschluss:

Für die Entwicklung einer Wohnbebauung am Mühlberg, Lausbügel, Windecken, Flur 11, Flurstück 80, wird ein für die Stadt freibleibendes Bietverfahren gestartet. Unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses empfiehlt der SIK der STVV den Mindestkaufpreis auf 150€/m² zu reduzieren. Zudem soll das Ergebnis des Bietverfahrens vor dem Zuschlag an den zukünftigen Investor nochmals in den Gremien beraten werden.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(9)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

3. Marktplatzkonzept (Beteiligungsverfahren Marktplatz)
Hier: Vorstellung des neuen Entwurfs zur Umgestaltung des Marktplatzes

VL-275/2021

Die Ausschussmitglieder stellen fest, dass die aktuelle Vorlage nicht an die Stadtverordnetenversammlung zur Beratung weitergereicht werden soll. Die im heutigen SIK eingebrachten Anregungen finden in der weitere Entwurfsplanung Berücksichtigung.

Der Ortsbeirat Windecken konnte sich aufgrund der kurzfristigen Zeitspanne nicht beratend zusammenfinden.

Der Ortsvorsteher Herr Hohmeyer berichtet daher vorwiegend aus persönlicher Sichtweise.

1. Der geplante Parkplatz an der Stadtbücherei könne wegfallen. Herr Hohmeyer empfiehlt stattdessen Fahrradabstellplätze für Kunden der Stadtbücherei.
2. Der Parkplatz an der ehemaligen Metzgerei Lebeau könnte als Behindertenparkplatz ausgewiesen werden.
3. Die restlichen vier Parkplätze an der Schleppkurve könnten als Kurzzeitparkplätze (1 Stunde) ausgewiesen werden.
4. Es fehlen Intimationen zu den geplanten Lampen auf dem zukünftigen Marktplatz.
5. Der Baum in Höhe Hausnummer 10 -12 steht in der Sichtachse, wenn man beispielsweise in Höhe Eisdiele zum alten Rathausblickt.
6. Die Verwaltung wird gebeten, eine Baumpflanzung vor der Hausnummer 20 durchzuführen.
7. Zudem einen Baum in Höhe der Glockenstraße einzuplanen.

An der weiteren Beratung beteiligten sich Frau Abel, Frau Kanzler, Bürgermeister Bär und Erster Stadtrat Vogel.

Um den Anwohnern des Marktplatzes 11 eine Zufahrt zu dem Gebäude ermöglichen zu können, bedarf es der Steuerung versenkbarer Poller. Frau Abel machte hier auf eventuellen unachtsamen Gebrauch aufmerksam

Bürgermeister Bär verweist auf den aktuellen Planungsstand, indem es zunächst um die Varianten geht, die es zukünftig seitens der Verwaltung zu verfolgen gilt.

Frau Abel verweist auf eine genaue Prüfung der Steuerung der Poller.

Frau Kanzler fragte nach einer Aussage der Denkmalschutzbehörde hinsichtlich der Bäume.

Erster Stadtrat Vogel verweist auf die Rücksprache zur Denkmalschutzbehörde, die im ersten Kontakt mitteilte, dass sie kein Problem mit einem Baum habe. Jedoch seien weitere Bäume kritisch zu betrachten, Jedoch einigte sich der Ausschuss darauf, die schriftliche Rückmeldung der Denkmalschutzbehörde final abzuwarten.

Frau Abel fragte nach einer eventuellen ersten Kostenschätzung für die Umgestaltung des Marktplatzes? Zudem regt Sie an, die vorgesehene Fahrbahn gestalterisch nicht abzusetzen.

Bürgermeister Bär erläutert, dass sich die Fahrbahn leicht abhebe, dies jedoch das gesamte Erscheinungsbild nicht sonderlich präge. Zudem sei im Hinblick auf die Bäume zu beachten, dass der Marktplatz auch ein Platz zum Verweilen sei (Weihnachtsmarkt, Marktplatzspektakel, etc.), daher könnten Bäume zum Störfaktor werden. Zudem erwähnte er, dass aktuell noch keine Kostenschätzung vorliege.

Herr Michael Bär regte an einen,

1. Schutz bei Regen unmittelbar an der Stadtbücherei anbringen zu lassen
2. kein Kopfsteinpflaster mehr, sondern glatte Fläche, für Kinderwagen, Dreirad, etc.

Den anwesenden Anwohnern wurde nun die Gelegenheit gegeben, Fragen zu stellen:

Gefragt wurde nach einer weiteren und intensiveren Beteiligung im Hinblick auf die Gestaltung des Marktplatzes.

Der Ausschussvorsitzende Herr Brück verwies auf die repräsentative Demokratie, d.h. gewählte Politiker seien gut beraten, im Zuge der Entscheidungsfindung auch der Bürgerschaft ein Ohr zu geben, um deren Wünsche und Meinungen mit einzubringen. Es handele sich aber Letztendes wie immer, so auch in diesem Fall, um eine Mehrheitsentscheidung der gewählten Mandatsträger, die naturgemäß nicht alle kontrovers diskutierten Positionen zur Zufriedenheit Aller konfliktfrei lösen könne.

Im Hinblick auf die Umgestaltung des Marktplatzes sei die Bürgerbeteiligung sehr ernst genommen worden. Von den insgesamt zahlreichen Rückmeldungen entfielen auf direkte Anwohner nur 7 Stück.

Bürgermeister Bär erläuterte, dass es aufgrund des Aufwandes, den Planungsbüros nicht möglich sei, die erwähnten Anregungen bis zur kommenden Stadtverordnetenversammlung entsprechend in die vorhandene Planung mit einzubinden.

Beschluss:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst. Die Anregungen werden zu Protokoll gegeben und werden in der weiteren Entwurfsplanung berücksichtigt.

Beratungsergebnis:

Zu diesem Tagesordnungspunkt fand keine Abstimmung statt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Nein-Stimmen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlweide“; Entwurf und Offenlagebeschluss

VL-221/2021

Zu diesem Tagesordnungspunkt gab es Wortmeldungen von Frau Abel, Herrn Hartenfeller von der Verwaltung und dem Ausschussvorsitzenden Herrn Brück.

Frau Abel und der Ausschussvorsitzende Herr Brück stellten Fragen zu den Themen Naturschutz, Hochwasser, Bebauung in der Nachbarschaft und zum Thema Gleichbehandlungsprinzip.

Zudem wurde der Wunsch geäußert, diesen Tagesordnungspunkt zunächst innerhalb der Fraktion und des Ortsbeirates Ostheim beraten zu lassen.

Der Ausschuss einigte sich deshalb darauf, diesen Tagesordnungspunkt in der übernächsten Sitzung erneut zu beraten.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmte ab, den Tagesordnungspunkt in der übernächsten Sitzung erneut zu beraten.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(9)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

5. Bauvorhaben Friedberger Straße

VL-271/2021

Zu Beginn der Beratung wurde seitens des Ausschussvorsitzenden das Rederecht für Herrn Kester vorgeschlagen. Der Ausschuss stimmte diesem einstimmig zu.

Im weiteren Verlauf der Beratung dieses Tagesordnungspunktes erhielten auch der ehemalige Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauwesen, Herr Schomburg ein Rederecht sowie der Anwohnersprecher Herr Kasimir, welches jeweils einstimmig vom Ausschuss beschlossen wurde.

An der Beratung beteiligten sich Herr Kester, Herr Schomburg, Frau Abel, Herr Lauer, Bürgermeister Bär, der Ausschussvorsitzende Herr Brück, Herr Lochner, Herr Warlich, Frau Stahlberg, Herr Kasimir.

Herr Brück führte aus, dass die Baugenehmigung von der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Main-Kinzig-Kreis nach behördeneigener Prüfung erteilt oder nicht erteilt werde. Diese habe den Sachverhalt zu prüfen und könne sich in Ausnahmefällen auch über die „Gemeindliche Stellungnahme“ hinwegsetzen, wenn diese rechtlich falsch sei. Im Grundsatz gelte: Das Einvernehmen der Gemeinde sei nur für die städtebauliche Zulässigkeit des Vorhabens vorgeschrieben, nicht dagegen für die Zulässigkeit nach dem Bauordnungsrecht. Hier stehe der Stadt kein echtes Mitwirkungsrecht zu. Ihre evtl. Stellungnahme hierzu sei für die Baugenehmigungsbehörde insoweit nur Hinweis und Anregung. Darüber hinaus habe sie keine rechtliche Wirkung und Bedeutung.

Nachdem die Beteiligten ihre Sichtweisen darlegten, beschloss der Ausschuss, keinen Beschluss über diesen Tagesordnungspunkt zu fassen. Der Magistrat habe in diesem Fall die Entscheidungsbefugnis und wird gebeten, diese entsprechend auszuüben.

Herr Bär erläuterte dazu, dass er durch die Beratung dieses Tagesordnungspunktes im SIK eine gewisse Transparenz schaffen und allen Beteiligten die Möglichkeit geben wollte, sich zu äußern.

Beschluss:

Der Ausschuss wird zu diesem Tagesordnungspunkt keinen Beschluss fassen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(9)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

Beschluss:

Beschlussvorschlag 2:

Dem vorliegenden Bauvorhaben kann kein Einvernehmen erteilt werden, da die Erschließung für die Anzahl der geplanten Wohneinheiten nicht gegeben ist.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Nein-Stimmen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

6. Änderung des Bebauungsplans „Die Spitzäcker“; Entwurf und Offenlagebeschluss VL-220/2021

Zu diesem Tagesordnungspunkt gab es Wortmeldungen von Frau Abel und Herrn Lauer.

Die Zufahrt zu dem Grundstück erscheint als zu eng. Zudem bittet der Ausschuss um Informationen hinsichtlich der geplanten Bebauung und Eigentumsverhältnisse.

Die Beratung dieses Tagesordnungspunktes wird somit auf die Folgesitzung des SIK am 20.09.2021 vertagt.

Beschluss:

Die Beratung dieses Tagesordnungspunktes wird auf die Folgesitzung des SIK am 20.09.2021 vertagt.

Redaktionelle Anmerkung des Sitzungsdienstes:

Aufgrund von notwendigen weiteren Feststellungen bittet der Fachbereich 60 darum diesen Tagesordnungspunkt auf die Sitzung des SIK am 01.11.2021 zu verschieben, was mit dem Ausschussvorsitzenden Herrn Brück auch so abgesprochen worden ist.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(9)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

7. Ausbau weiterer Parkplätze auf dem Friedhof Heldenbergen MI-53/2021

Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt es Wortmeldungen von Herrn Lauer und Frau Abel.

Die Errichtung weiterer Parkplätze wird begrüßt. Jedoch erscheint die Anzahl von 14 Parkplätzen auf dem vorhandenen Grundstück als zu viel. Die Verwaltung möge die endgültige Anzahl während der genauen Planung und Errichtung festlegen. Ein Heckenrückschnitt sei mit vorzusehen; der Baumbestand dürfe nicht verringert werden. Der weitere Gremienlauf erfolgt zudem erst in der Haushaltsberatung 2023/2024.

8. Verschiedenes und Rückmeldungen aus der Verwaltung SIK 13.09.2021

Die Verwaltung gab die Gremienmitteilung zum Thema Tiny-Houses an den SIK.

Die Gremienmitteilung wird zur Kenntnis genommen. Zukünftig wird man sich mit der Thematik weiter befassen, so der Ausschussvorsitzende.

Beschluss

Die Verwaltung möge die Anzahl der zu realisierenden Parkplätze während der genauen Planung und Errichtung festlegen. Der weitere Gremienlauf erfolgt zudem erst in der Haushaltsberatung 2023/2024.

Ausschussvorsitzende/r Helmut Brück schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz um 22:30 Uhr und bedankt sich bei den Zuschauern für Ihre Teilnahme.

Nidderau, 21.09.2021

Ausschussvorsitzende/r

Helmut Brück

Schriftführer

Verena Margraf