

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 10. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz mit Zuladung des Ortsbeirates Ostheim und dem Arbeitskreis Nahmobilität
am Montag, 25.04.2022, 19:30 Uhr bis 22:13 Uhr
Veranstaltungsort: Bürgerhaus Ostheim, Sitzungssaal
Hanauer Str. 1, 61130 Nidderau Ostheim

Teilnehmer

Vorsitz:

Brück, Helmut (SPD)

Anwesend:

Koczkowiak, Tim (B 90/ Die Grünen)

Abel, Anette (FWG)

Bailey, Vinzenz (SPD)

Frech, Hans-Günter (CDU)

Doppelfunktion auch OBR Ostheim

Kanzler, Beate (B 90/ Die Grünen)

Lochner, Matthias (CDU)

Maier, Markus (SPD)

Warlich, Thomas (CDU)

Dassinger, Bernd

Bär, Andreas (SPD)

Vogel, Rainer (B 90/ Die Grünen)

Hollerbach, Georg (B 90/ Die Grünen)

Studebaker, Phil (CDU)

Löber, Otto (B 90/ Die Grünen)

OBR Ostheim (ab 20:52 Uhr)

Heißig, Kurt (CDU)

OBR Ostheim

Mehrling, Klaus (SPD)

Ortsvorsteher OBR Ostheim

Runde, Michael (SPD)

OBR Ostheim

Blättermann, Jörg

AK Nahmobilität

Tien, Dieter

AK Nahmobilität

Entschuldigt fehlten:

Bischoff, Herbert (SPD)

Czekalla, Rosemarie (SPD)

Dillmann, Markus (SPD)

Wagner, Winfried (FWG)

Wörner, Otmar (CDU)

Brindl, Jörg

AK Nahmobilität (beratend)

Brum-Seidel, Margret

AK Nahmobilität (beratend)

Büdel-Hartmann, Karoline

AK Nahmobilität (beratend)

Dill, Christian

AK Nahmobilität (beratend)

Ehlert, Reinhard

AK Nahmobilität (beratend)

Gutmann, Karl

AK Nahmobilität (beratend)

Holzwarth, Ronald

AK Nahmobilität

Klöppel, Hans-Joachim	AK Nahmobilität (beratend)
Klüppel, Barbara	AK Nahmobilität (beratend)
Konrad, Pascal	AK Nahmobilität (beratend)
Dr. Milke, Eugen	AK Nahmobilität
Noe, Angela	AK Nahmobilität
Osier, Petra	AK Nahmobilität (beratend)
Rekers, Willy	AK Nahmobilität
Schmidtke, Henrik	AK Nahmobilität (beratend)
Schmitt, Peter	AK Nahmobilität (beratend)
Schneider, Günter Robert	AK Nahmobilität (beratend)
Stein, Susanne	AK Nahmobilität
Weiner, Alexander	AK Nahmobilität (beratend)

Zugeladen:

Büro Stadt Land Bahn, Herr Andreas Roll

Von der Verwaltung waren anwesend:

Adams, Katja (FB 70)

Gäste:

8 Personen

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Umgestaltungsentwurf Bahnhofsgelände Ostheim (VL-91/2022)
3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlweide“; Entwurf und Offenlagebeschluss (VL-221/2021)
4. Antrag der FWG-Fraktion betreffend „Zukünftige Sicherstellung bezahlbarer Wohnraum“ (AT-6/2022)
5. Antrag der FWG-Fraktion betreffend Baulandmodell (AT-7/2022)
6. Rückmeldungen der Verwaltung zu laufenden Vorgängen
7. Verschiedenes
8. Bauanträge Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz; vorsorgliche Aufnahme in die Tagesordnung (DWV) (VL-87/2022)

Sitzungsverlauf

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

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

Frau Anette Abel wünscht die Absetzung des TOP 2, da der Magistrat sich nicht zuvor mit der Vorlage befasst habe. Herr Brück führt aus, dass nach seiner Auffassung die Behandlung des TOP (bereits vor der Magistratsbefassung) nach dem Mündlichkeitsprinzip der HGO, nach § 12 (1) der Geschäftsordnung und mangels entgegenstehender Vorschriften im Übrigen rechtlich zulässig sei. Frau Abel vertritt diesbezüglich eine andere Auffassung. Sie wird eine Anfrage zur Überprüfung der Geschäftsordnung stellen.

Herr Bürgermeister Bär schlägt vor, den Top in der heutigen Sitzung inhaltlich zu behandeln und erst in der nächsten Sitzung am 09.05.2022 darüber abzustimmen.

An der Diskussion beteiligen sich Frau Anette Abel, Herr Vinzenz Bailey, Herr Helmut Brück und Herr Bürgermeister Andreas Bär.

Beschluss

Die Tagesordnung wird mit folgender Änderung angenommen.

Unter TOP 2 findet ausschließlich eine Information und Beratung statt. Eine Beschlussfassung erfolgt in der nächsten Ausschusssitzung.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(8)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (0), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(1)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (1), FDP (0)
Enthaltungen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

2. Umgestaltungsentwurf Bahnhofsgelände Ostheim

VL-91/2022

Herr Erster Stadtrat Rainer Vogel und Herr Dipl. Ing. Andreas Roll vom Büro slb aus Boppard stellen die Studie zur Umgestaltung des Bahnhofs Ostheim vor.

Herr Roll erläutert die Planung und die berücksichtigten örtlichen und nutzungsbedingten Rahmenbedingungen sowie die geltenden Fördermöglichkeiten.

Im Nachgang beantwortet er Fragen aus den Gremien.

Im Rahmen der Diskussion erteilt Herr Bürgermeister Andreas Bär Frau Katja Adams das Rederecht für die Verwaltung.

An der Diskussion beteiligen sich Frau Anette Abel, Frau Beate Kanzler, Herr Hans-Günter Frech, Herr Helmut Brück, Herr Michael Runde, Herr Jörg Blättermann, Herr Erster Stadtrat Rainer Vogel, Herr Bürgermeister Andreas Bär und Frau Katja Adams.

Frau Adams wird eine überarbeitete Kostenschätzung erstellen, welche dem Protokoll angehängt wird.

Beschluss:

Beratungsergebnis:

Zurückverwiesen

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)

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

VL-221/2021

Im Rahmen der Diskussion erteilt Herr Bürgermeister Andreas Bär Herrn Bernd Dassinger das Rederecht für die Verwaltung.

An der Diskussion beteiligen sich Frau Anette Abel, Herr Hans-Günter Frech, Herr Helmut Brück, Herr Thomas Warlich, Herr Bürgermeister Andreas Bär und Herr Bernd Dassinger.

Die Behandlung der Vorlage soll vertagt werden, bis durch den FB 60 weitere Informationen zum Erwerb der beiden Grundstücke, zur Machbarkeit einer eigenen Umsetzung von Maßnahmen auf den beiden Grundstücken und zur weiteren Beplanung des gesamten Bereiches vorgelegt wird.

Beschluss:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlweide“ 1. Änderung im Stadtteil Ostheim.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Bebauungsplanentwurf, der Bestandteil dieses Aufstellungsbeschlusses ist.

2. Verfahrensbeschluss

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

3. Entwurfsbeschluss

Der vorliegende Bebauungsplan des Planungsbüro Werneke aus Hanau inkl. Begründung und Textlichen Festsetzungen wird als Basis für das weitere Verfahren anerkannt und als Entwurf beschlossen.

4. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden

Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

5. Bekanntmachung

Der Aufstellungsbeschluss und der Offenlegungsbeschluss sind ortsüblich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis:

Zurückverwiesen

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. Antrag der FWG-Fraktion betreffend „Zukünftige Sicherstellung bezahlbarer Wohnraum“ AT-6/2022

An der Diskussion beteiligen sich Frau Anette Abel, Herr Vinzenz Bailey, Herr Thomas Warlich, Herr Helmut Brück, Herr Tim Koczkowiak, Herr Markus Maier, und Herr Bürgermeister Andreas Bär.

Antrag

Bei Wohnungsbauvorhaben ab acht Wohneinheiten, die Planungsrecht erfordern bzw. bei denen ein städtebaulicher Vertrag neu geschlossen werden kann oder muss, wird in allen Fällen eine min. 30%ige Quote von geförderten Wohnungen mit Belegungsrecht festgelegt bzw. vereinbart, die innerhalb des Vorhabens zu errichten sind.

Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, inwiefern auch entsprechende Bauvorhaben nach § 34 BauGB berücksichtigt werden können.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(1)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(8)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

5. Antrag der FWG-Fraktion betreffend Baulandmodell AT-7/2022

An der Diskussion beteiligen sich Frau Anette Abel, Herr Vinzenz Bailey, Herr Thomas Warlich, Herr Helmut Brück, Herr Matthias Lochner, Frau Kanzler und Herr Bürgermeister Andreas Bär. Herr Brück händigt einen Bericht aus der Frankfurter Neuen Presse vom 15.02.2022 aus, welcher dem Protokoll angehängt wird.

Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt ein Baulandmodell (analog Dresden, München u.a.) zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(3)	SPD (0), Grüne (0), CDU (2), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(5)	SPD (3), Grüne (2), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(1)	SPD (0), Grüne (0), CDU (1), FWG (0), FDP (0)

6. Rückmeldungen der Verwaltung zu laufenden Vorgängen

7. Verschiedenes

Im Rahmen der Diskussion erteilt Herr Bürgermeister Andreas Bär Herrn Bernd Dassinger das Rederecht für die Verwaltung.

An der Diskussion beteiligen sich Frau Anette Abel, Herr Hans-Günter Frech, Herr Helmut Brück, Herr Markus Maier, Herr Thomas Warlich, Herr Bürgermeister Andreas Bär und Herr Bernd Dassinger.

Es wurden versehentlich Unterlagen mit der Einladung versandt, welche nicht Bestandteil der Tagesordnung sind.

Die Sondersitzung des Ausschusses zu den Machbarkeitsstudien zur Baulandentwicklung der Baulandoffensive sollte noch vor der Sommerpause stattfinden.

Fragen zum Sachstand des Neubaus der Kindertagesstätte in Heldenbergen, der Baugebietsentwicklung Mühlweide II in Ostheim, des APZ in Erbstadt, des Funkturms in Erbstadt und des MVZ in Eichen wurden beantwortet.

Beschluss

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)

8. Bauanträge Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz; vorsorgliche Aufnahme in die Tagesordnung (DWV)

VL-87/2022

Beschluss:

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)

Ausschussvorsitzende/r Helmut Brück schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz um 22:13 Uhr und bedankt sich bei den Zuschauern für Ihre Teilnahme.

Nidderau, 02.05.2022

Helmut Brück
Ausschussvorsitzende/r

Bernd Dassinger
Schriftführer

Finanzielle Auswirkungen



Betreff: Umgestaltungsentwurf Bahnhofsgelände Bhf Ostheim

Es ist davon auszugehen, dass die meisten Maßnahmen im Zeitraum des Doppelhaushaltes 2023 und 2024 durchgeführt werden. Heißt in der Haushaltsplanung werden die Mittel für die Ausgaben und für die Einnahmen in Ansatz gebracht. Falls in 2022 noch Mittel benötigt werden stünde untenstehender Haushaltsansatz zur Verfügung.

Auftragssumme Brutto: rund 2.464.189,23,-€		
	Nummer	Bezeichnung
Investitions- Nr.:	521-547-2	Bau einer Bushaltestelle mit Wendepplatz
Kostenstelle:	70-300-00	FD ÖPNV
Kostenträger:	547-10-06	Infrastruktur
Sachkonto:	0960010	
Haushaltsansatz:	50.000,-€	
Noch verfügbare Mittel:	50.000,-€	

Eigenanteil für die Kommune: rund 369,628,40-€

Fördermittel/Zuschüsse: möglicherweise 85% , also rund 2.094.560,80-€		
	Nummer	Bezeichnung
Investitions- Nr.:		
Kostenstelle:	70-300-00	FD ÖPNV
Kostenträger:	547-10-06	Infrastruktur
Sachkonto:		
Haushaltsansatz:	0,00,-€	
Noch verfügbare Mittel:	0,00,-€	

Budgetdeckung/Mittelübertragung/Betrag:		
	Nummer	Bezeichnung
Investitions- Nr.:		
Kostenstelle:		
Kostenträger:		
Sachkonto:		
Haushaltsansatz:		
Noch verfügbare Mittel:		

Sichtvermerk Finanzverwaltung:

gez. Andrea Bassermann
(Freigabe per E-Mail am 28.04.2022)
Unterschrift FB 20

FNP 15.02.2022

CDU kritisiert Symbolpolitik

Baulandbeschluss wird nicht angewendet – Investoren wandern lieber ab

Frankfurt – Der Baulandbeschluss der Stadtverordneten von 2020 ist bisher offenbar noch bei keinem einzigen Baugebiet angewendet worden. Das räumt Planungsdezernent Mike Josef (SPD) allerdings nur indirekt ein: Er erklärt auf eine Nachfrage lediglich, bei welchen aktuell in der Planung befindlichen Baugebieten darüber verhandelt werde.

Der Baulandbeschluss vom Mai 2020 legt die Kosten für die Erschließung neuer Baugebiete zu großen Teilen auf die Investoren und damit indirekt auf die Käufer von Wohnungen und künftigen Mieter um. Dadurch will die Stadt – seinerzeit von einer Koalition aus CDU, SPD und Grünen regiert – die Bodenpreise dämpfen, die zuletzt stark gestiegen waren. Außerdem macht die Stadt damit strenge Vorgaben für größere Vorhaben: Zu 70 Prozent müssen Investoren etwa Sozialwohnungen, günstige Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie preisgedämpfte Eigentumswohnungen bauen. Vor dem Beschluss und auch seitdem gibt es scharfe Kritik von Investoren, Industrie- und Handelskammer (IHK) und Eigentümern wie dem Verband Haus & Grund. Sie fürchten, dass dadurch Investitionen aus Frankfurt fernbleiben trotz der Wohnungsknappheit in der Stadt.

Wie aber hat der Baulandbeschluss nach mehr als anderthalb



Albrecht Kochsiek
FOTO: CDU

Jahren nun konkret gewirkt? Albrecht Kochsiek, planungspolitischer Sprecher der CDU-Fraktion im Römer, hat dazu in der jüngsten Fragestunde des Stadtparlaments nachgehakt. Unter anderem forderte er Dezernent Josef auf, konkrete Bauvorhaben zu benennen, bei denen die Vorgaben des Beschlusses angewendet wurden. Schließlich habe der Gutachterausschuss kürzlich festgestellt, dass die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen im vorigen Jahr um zwölf Prozent auf 6500 Euro je Quadratmeter angestiegen seien.

In diesem Zusammenhang hatte Mike Josef betont, dass sich die Steigerung der Baulandpreise abgeschwächt habe, was auf den Baulandbeschluss zurückzuführen sei. „Er

kann sich aber nur messbar auswirken, wenn er auch angewendet wird.“ Wo das denn gewesen sei und wie es sich ausgewirkt habe, fragt Kochsiek.

In seiner Antwort bleibt Josef eine konkrete Antwort schuldig. Der Baulandbeschluss gelte nur für neue Baugebiete. Für jene, die in der Planung schon fortgeschritten seien, gelte eine „vertrauensschützende Übergangsregelung“ erläutert der Dezernent.

Stadt will nachverhandeln

Allerdings verhandele der Magistrat seit dem Beschluss für die laufenden Verfahren mit den Investoren, ob diese zumindest „Komponenten“ anwenden, etwa die Quoten für den geförderten Wohnungsbau. Das geschehe bei den Baugebieten Hilgenfeld am Frankfurter Berg, „Nordöstlich der Anne-Frank-Siedlung“ in Eschersheim und „Südlich Am Riedsteg“ in Nieder-Erlenbach.

Dämpfend wirke der Beschluss indirekt, erklärt Josef: Die städtischen Quoten schränkten den Investor „in Hinblick auf die wirtschaftliche Verwendung der Baumaßnahme“ ein. Damit sei er gezwungen, einen Bodenwert mit dem Alteigentümer auszuhandeln, der niedriger sei als der Bodenwert des freien Marktes.

Die Antworten des Dezernenten empfindet Planungspolitiker Kochsiek als Offenbarungseid. „Mike Josef drückt sich um eine Antwort, denn die Vorgaben wurden noch nirgendwo umgesetzt. Der CDU-Politiker vermutet sogar, dass die Stadt die Vorgaben auch gar nicht anwenden könnte. „Projektentwickler und Bauherren lehnen ihn ab, das ist nun eine Abstimmung mit den Füßen.“ Offensichtlich wanderten die Investitionen ab in andere Orte.

Solange der Beschluss aber noch nicht angewendet worden sei, sei auch nicht zu verstehen, wie er sich dämpfend auf die Baulandpreise auswirken solle. „Es besteht da kein nachvollziehbarer Zusammenhang“, sagt Kochsiek. Er sieht sogar Anzeichen für negative Folgen durch den Beschluss: „Der Beschluss scheint sogar Vorhaben zu verzögern, weil die Stadt verzweifelt versucht, wenigstens Teile der Vorgaben schon in nahezu baureife Vorhaben hineinzuverhandeln.“

Als Beispiel nennt der CDU-Politiker das Hilgenfeld. Hier und in anderen fertig geplanten Baugebieten könnten Wohnungen nun erst mit jahrelanger Verzögerung entstehen. Die Folgen „dieser Symbolpolitik“, kritisiert Albrecht Kochsiek, müssten nun die Menschen ausbaden, die händeringend eine Wohnung suchen. **DENNIS PFEIFFER-GOLDMANN**