



STADT SELIGENSTADT
PRÄSIDIUM DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

NIEDERSCHRIFT

Gremium:	Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung
Sitzungsnummer:	23. Sitzung
Datum:	Dienstag, 26. November 2019
Beginn:	19:00 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal, Marktplatz 1
Anwesend:	siehe beigefügte Anwesenheitsliste
Zuhörer:	40
Pressevertreter:	-
Ende:	20:20 Uhr

TAGESORDNUNG

ÖFFENTLICH

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Mitteilungen des Vorsitzenden
3. Mitteilungen des Magistrats
4. Aussprache zu TOP 2 und 3

- 4.a. Bauleitplanung „Südwestlich des Westrings“
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Festlegung auf Variante 1 der städtebaulichen Konzepte als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung
- Antrag des Magistrats vom 11.11.2019
Drucks. 16-276/I/1152 16-21
- 4.b. Anordnung der Baulandumlegung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 "Südwestlich des Westrings" in der Gemarkung Seligenstadt
- Antrag des Magistrats vom 11.11.2019
Drucks. 16-277/I/1150 16-21
5. Verkauf von Grundstücken zur Wohnbebauung
- Antrag der CDU-Fraktion vom 28.09.2019 -
Drucks. 16-265/I/1107 16-21
6. Haushaltssatzung der Stadt Seligenstadt für das Haushaltsjahr 2020 mit Haushaltsplan 2020 und dem Investitionsprogramm für die Jahre 2021 bis 2023
- Antrag des Magistrats vom 14.10.2019 -
Drucks. 16-272/I/1105 16-21
7. Bericht über die Ausführung von Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung Stand 30.06.2019
- Drucks. 16-274/I/1154 16-21
8. Aufhebung des Stadtverordnetenbeschlusses 16-219/I/911 16-21 - HMS -
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 11.11.2019 -
Drucks. 16-275/I/1162 16-21

Der Ausschussvorsitzende, Stv. Rupp, eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung des Ausschusses für Bau und Stadtentwicklung und begrüßt alle Anwesenden.

Er begrüßt insbesondere Stve. Petra Funk als Nachrückerin für die ausgeschiedene Stve. Globig.

Er stellt die form- und fristgerecht ergangene Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Der Ausschussvorsitzende, Stv. Rupp, schlägt vor, die Tagesordnung wie folgt zu ändern:

TOP 5 soll von der Tagesordnung abgesetzt werden, da dieser in der letzten Sitzung an den HFWI zur Beschlussfassung delegiert wurde.

Die TOP 9 und 10 sollen als TOP 4a und 4b vorgezogen werden, da zu diesen Punkten Vertreter der Terramag GmbH und des Büros PlanQuadrat anwesend sind, um Fragen zu beantworten.

Gegen die so geänderte Tagesordnung ergehen keine Einwände. Sie gilt in dieser Form als angenommen.

NIEDERSCHRIFT

ÖFFENTLICH

Zu 1 Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 15.10.2019 wurden nicht vorgebracht, sie gilt somit als genehmigt.

Zu 2 Mitteilungen des Vorsitzenden

Der Ausschussvorsitzende, Stv. Rupp, hat keine Mitteilungen.

Zu 3 Mitteilungen des Magistrats

Der Bürgermeister hat folgende Mitteilungen:

1. Am heutigen Dienstag fand ein großer Polizeieinsatz im Backesfeld und rund um den Kapellenplatz im Rahmen der Drogenfahndung statt. Die Stadtverwaltung verfügt über keine näheren Informationen durch die Polizei.
2. Es bestehen gute Aussichten, dass die Stadt künftig den Namenszusatz „Einhardstadt“ führen darf. Es liegt eine positive Stellungnahme des Hess. Staatsarchivs vor. Die abschließende Entscheidung des Hessischen Innenministeriums steht noch aus.

Zu 4 Aussprache zu TOP 2 und 3

Es ergeben sich keine Wortmeldungen.

**Zu 4.a Bauleitplanung „Südwestlich des Westrings“
(vormals Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
TOP 9) Festlegung auf Variante 1 der städtebaulichen Konzepte als Grundlage für
die verbindliche Bauleitplanung
- Antrag des Magistrats vom 11.11.2019
Drucks. 16-276/I/1152 16-21**

**Zu 4.b Anordnung der Baulandumlegung für den Geltungsbereich des
(vormals Bebauungsplanes Nr. 86 "Südwestlich des Westrings" in der Gemarkung
TOP 10) Seligenstadt
- Antrag des Magistrats vom 11.11.2019
Drucks. 16-277/I/1150 16-21**

Aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs werden die beiden Tagesordnungspunkte gemeinsam aufgerufen.

Bürgermeister Dr. Bastian gibt einen kurzen Rückblick auf die bisherigen öffentlichen Veranstaltungen. Hierbei handelte es sich um ein nichtförmliches Vorverfahren. Durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan startet nun das förmliche Verfahren. Bürgermeister Dr. Bastian erläutert dessen Inhalte. Die Herren Ullrich und Müller von der Fa. Terramag und Herr Wöber vom Büro PlanQuadrat stehen den Ausschussmitgliedern heute für Fragen zur Verfügung.

Als Ergebnis der öffentlichen Veranstaltungen und nach Gesprächen mit den Schlüsseleigentümern hat die Entwicklungsgesellschaft eine Vorzugsvariante vorgeschlagen, die die Basis für die Bebauungsplanentwicklung bildet.

Der städtebauliche Entwurf soll Anfang 2020 der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Herr Ullrich erläutert, warum man die Variante 1 als Grundlage favorisiert. Die geringere Verdichtung findet größere Akzeptanz bei Bürgern und Politikern und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel. Bezahlbarer Wohnraum ist nicht gleichbedeutend mit öffentlich gefördertem Wohnraum bzw. „Sozialwohnungen“. Bezahlbarer Wohnraum ist auch im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser möglich. Um diese Ziele umsetzen zu können, muss die Stadt Eigentümer der Grundstücke in dem verdichteten Bereich werden. Durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts sind die Weichen hierfür gestellt.

Anschließend beantworten die Herren von Terramag und PlanQuadrat die Fragen der Ausschussmitglieder.

Die CDU-Fraktion schlägt vor, den sozialen Wohnungsbau im Baugebiet zu verteilen. Außerdem möchte sie eine geringere Verdichtung von max. 35 WE/ha. Durch eine aufgelockerte Bebauung würden die Grundstücke attraktiver. Es wird erklärt, dass heute im sozialen Wohnungsbau kleinere Gebäude mit weniger WE errichtet werden, die sich mit frei finanzierten Gebäuden abwechseln. Auch eine Durchmischung innerhalb eines Gebäudes wird heute praktiziert, so dass von außen kein Unterschied zwischen den Wohnungen mit unterschiedlicher Ausstattungsqualität erkennbar ist. Für die städtischen Grundstücke im Geschosswohnungsbau ist eine Konzeptvergabe geplant.

Bei der Verdichtung ist die Stadt an die Vorgaben der übergeordneten Behörden gebunden. Es muss sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Große Grundstücke mit den damit verbundenen hohen Kosten gehen konträr zu dem Ziel „bezahlbarer Wohnraum“.

Außerdem hat sich das Wohnverhalten geändert. Die Menschen tendieren heute zu eher kleineren pflegeleichteren Grundstücken und denken bereits früh an eine altersgerechte Wohnform. Hier gilt es einen Mittelweg zu finden. Ein Kompromiss zwischen der Variante 1 mit 37 WE/ha und der Variante 2 mit 47/ha, könnte auf einen Wert von 40-42 WE/ha hinauslaufen. Im Vergleich zu Nachbarkommunen, in denen in Neubaugebieten 50 WE/ha verwirklicht werden, wäre somit im Neubaugebiet von Seligenstadt eine moderate Verdichtung geplant.

Die SPD-Fraktion weist darauf hin, dass es wohl sehr unterschiedliche Meinungen zum Thema Verdichtung gibt. Gerade die jüngere Bevölkerung lege den Fokus auf günstigeren Mietwohnraum und akzeptiert dabei eine höhere Dichte. Wie können die Mietpreise geregelt werden?

Herr Müller von Terramag erläutert die Unterschiede zwischen gefördertem und bezahlbarem Wohnraum.

- Geförderter Wohnraum im 1. Förderweg, sog. Sozialwohnungen, Miete 6-6,5 €/qm
- Geförderter Wohnraum im 2. Förderweg, Miete 8-8,50 €/qm
- Frei finanziert Wohnraum, 8-14 €/qm

Die Entwicklungsgesellschaft schätzt, dass die Stadt über die Baulandumlegung aktuell in das Eigentum von ca. 50 % der Baugrundstücke gelangen kann.

Auf Nachfrage der CDU-Fraktion erläutert Herr Ullrich, welche Elemente aus der Variante 2 in das städtebauliche Konzept ggf. einfließen sollen.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen fragt nach, wie viele WE für den sozialen Wohnungsbau die Stadt bekommen könnte. Außerdem vermisst sie ökologische Aspekte und Vorgaben in der aktuellen Planung.

Das Entwicklungsbüro geht aktuell davon aus, dass bei der Variante 1 ca. 400 WE und bei Variante 2 ca. 600 WE entstehen werden. Hiervon könnte die Stadt ca. 50 % erhalten. Die Stadt hat es dann selbst in der Hand, wo und wie viele WE für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen werden. Da das abhängig von der Grundstückszuteilung ist, kann eine genaue Zahl der „städtischen Sozialwohnungen“ noch nicht genannt werden.

Die bisherigen Erfahrungen in anderen Kommunen haben gezeigt, dass eine Durchmischung der Wohngebiete/Quartiere mit ca. 25 % sozialem Wohnungsbau ein gut funktionierendes Quartier ergibt – ohne dass soziale Brennpunkte entstehen.

Die ökologischen Vorgaben (Trennsystem, Versickerung, Begrünung) sind Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs. Im Rahmen des förmlichen Bauleitplanverfahrens werden diese Themen– ggf. mit Unterstützung weitere Fachbüros – ausführlich bearbeitet.

Es wird weiterhin erläutert, dass das Planungsrecht keine Festsetzung von sozialem Wohnungsbau ermöglicht. Die Stadt kann Privateigentümern über den Bebauungsplan nicht vorschreiben, dass sie sozialen Wohnungsbau errichten müssen. Dies kann sie nur bei Grundstücken tun, dessen Eigentümer die Stadt selbst ist. Am besten lässt sich das verwirklichen, wenn die Stadt selbst baut oder die Grundstück über eine Konzeptvergabe veräußert.

Die CDU-Fraktion fragt nach, warum nun eine 2. Kita benötigt wird.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass in einem Neubaugebiet überdurchschnittlich viele Familien mit kleinen Kindern ansiedeln. Es werden außerdem noch Kinderbetreuungsplätze für die bereits bestehenden Baugebiete in der Umgebung benötigt.

Die CDU-Fraktion bemängelt, dass Variante 1 nur 20 Einfamilienhäuser bei 400 WE vorsieht. In Seligenstadt gäbe es durch Besserverdienende eine hohe Nachfrage nach dieser Wohnform. Herr Müller von Terramag erläutert, dass man sich erst ganz am Anfang des förmlichen Bebauungsplanverfahrens befindet. In dessen Verlauf werden erst viele der Parameter (Grundstücksgrößen, Hausformen) erarbeitet, die bereits jetzt nachgefragt werden. Herr Ullrich weist darauf hin, dass auch Reihenhäuser und Doppelhäuser zu den Einfamilienhäuser zählen, nicht nur freistehende Einfamilienhäuser. Hier sind ca. 250 WE vorgesehen.

Die CDU bittet um eine Auflistung der Wohndichte (WE/ha) für die letzten Wohngebiete in Seligenstadt, damit der Bürger einen greifbaren Vergleich hat. Der Bürgermeister sagt dies für die jüngeren Baugebiete zu.

Herr Ullrich von Terramag erläutert, warum schon jetzt die Baulandumlegung angeordnet werden soll. Bebauungsplan und Umlegung sollen idealerweise ineinander greifen. Die Aufstellung des Bebauungsplans fördert spekulative An-/Verkäufe im Plangebiet. Durch die Anordnung der Umlegung wird das Grundbuch gesperrt und solchen Spekulationsgeschäften Einhalt geboten.

Auf Antrag der CDU-Fraktion erfolgt zu beiden Tagesordnungspunkten heute keine Abstimmung.

Zu 5 Verkauf von Grundstücken zur Wohnbebauung
- Antrag der CDU-Fraktion vom 28.09.2019 -
Drucks. 16-265/I/1107 16-21

Dieser Tagesordnungspunkt wurde in der letzten Sitzung des BS am 15.10.2019 an den HFWI delegiert. Der TOP wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 28.10.2019 von der Tagesordnung abgesetzt.

Wie zu Beginn der Sitzung beschlossen, wird der TOP von der Tagesordnung abgesetzt, da er bereits in der Sitzung am 15.10.2019 an den HFWI delegiert wurde.

**Zu 6 Haushaltssatzung der Stadt Seligenstadt für das Haushaltsjahr 2020 mit
Haushaltsplan 2020 und dem Investitionsprogramm für die Jahre 2021
bis 2023
- Antrag des Magistrats vom 14.10.2019 -
Drucks. 16-272/I/1105 16-21**

Stve. Biemüller fragt nach, wann der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen die Antwort auf deren schriftliche Anfrage zugeht. Bürgermeister Dr. Bastian sagt die Beantwortung bis spätestens nächsten Montag zur Sitzung des HFWI zu.

Stve. Biemüller bittet darum, in diesem Zug auch die Frage aus dem UEV-Ausschuss bezüglich der 30.000 € für die Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes zu beantworten.

Es wird beschlossen, keine Abstimmung vorzunehmen und den TOP an den HFWI zu delegieren.

**Zu 7 Bericht über die Ausführung von Beschlüssen der
Stadtverordnetenversammlung
Stand 30.06.2019
- Drucks. 16-274/I/1154 16-21**

Auf Nachfrage von Stve. Klein wird erläutert, dass der Bericht halbjährlich zu erstellen ist, so wie dies von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Stve. Klein fragt an, ob es schon einen Termin für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 81 gibt. Ein Termin steht noch nicht fest. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung muss zuvor von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden, so dass die Stadtverordneten im Vorfeld darüber informiert werden.

Auf Nachfrage von Stve. Klein berichtet Bürgermeister Dr. Bastian, dass die Stadt Seligenstadt leider erneut nicht bei der Förderung im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Aktive Kernbereiche in Hessen“ berücksichtigt wurde.

Stv. Eiles fragt an, ob es einen Plan gibt, wie das ehemalige Badehaus nach der Sanierung aussehen soll und ob dieser Plan der Stadtverordnetenversammlung zur Verfügung gestellt werden kann. Bürgermeister Dr. Bastian erklärt, dass es sich hierbei um ein privates Bauvorhaben handelt und die Stadt ohne Zustimmung des Eigentümers keine Pläne weitergeben darf. Die Verwaltung fragt beim Eigentümer nach, ob er einer Weitergabe der Ausbaupläne an die Stadtverordnetenversammlung zustimmt.

Stv. Steidl fragt an, wie die Stadt Investoren für die Photovoltaikanlagen auf städtischen Gebäuden sucht. Bürgermeister Dr. Bastian sagt die Beantwortung durch das Bauamt zu.

Stv. Müller bittet darum, dass der Bericht künftig auch als PDF-Datei zur Verfügung gestellt wird.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen beantragt den Tagesordnungspunkt eine Runde zu schieben. Dem wird entsprochen.

**Zu 8 Aufhebung des Stadtverordnetenbeschlusses 16-219/I/911 16-21 - HMS -
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 11.11.2019 -
Drucks. 16-275/I/1162 16-21**

Stve. Maldener-Kowolik erläutert den Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen.
Stv. Steidl. erläutert den Änderungsantrag der CDU-Fraktion.

Auf Antrag der FDP-Fraktion erfolgt heute keine Abstimmung.

Ausschussvorsitzender

Schriftführer