

Niederschrift
über die 13. öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
am Donnerstag, dem 07. März 2019, um 20:00 Uhr
im Bürgerhaus Heinrich-Heldmann-Halle

Beginn: 20:00 Uhr
Ende: 22:30 Uhr

Mitgliederzahl: 6

Anwesend:

a) Stimmberechtigt:

Stadtverordneter	Harald Krügel	SPD
Stadtverordneter	Oliver Höhn	SPD
Stadtverordneter	Christian Kunkel	SPD
Stadtverordnetenvorsteher	Gerhard Koch	SPD
Stadtverordneter	Arno Weber	CDU
Stadtverordneter	Andreas Götzl	CDU
Stadtverordneter	Volker Laubental (ber.Stimme)	Grüne

b) Ferner:

Bürgermeister	Andreas Weiher	SPD
Stadträtin	Margit Bleek	SPD
Stadtrat	Werner Jung	SPD
Stadtrat	Dr. Eberhard Müller	CDU

c) Hinzugezogen:

Michael Böhme	Rittmannsperger Architekten	zu TOP 2-6
Norbert Bischoff	Bischoff und Hess GbR	zu TOP 7
Klaus Schäfer	IBS Klaus Schäfer	zu TOP 8

d) Schriftführer: Oliver Goy

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 26.02.2019 unter Mitteilung der Tagesordnung auf Donnerstag, den 07. März, einberufen. Zeit, Ort und Stunde der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekannt gemacht.

Der Bau- und Planungsausschuss war nach der Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig.

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Weiterhin stellt er auf Befragen fest, dass gegen Form und Inhalt der Einladung sowie der Tagesordnung keine Einwendungen erhoben werden.

Die Tagesordnung für die heutige Sitzung setzt sich demnach wie folgt zusammen:

1. Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung älterer Menschen im Main-Kinzig-Kreis, Dependance-Modell in Wächtersbach-Waldensberg
2. Umnutzung Amtsgericht
3. Umwandlung eines bestehenden Gebäudes auf dem ehemaligen Brauereigelände (Kuhstall) zum Altstadt-Parkhaus
4. Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 BauGB
5. Durchführung einer Anreizförderung im Gebiet „Historischer Stadtkern Wächtersbach“ Stadtumbau
6. Konsolidierte Fassung ISEK „Historischer Stadtkern Wächtersbach“ Stadtumbau
7. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan für das Gebiet „Steinackerweg“ Wächtersbach-Leisenwald mit Behandlung der eingegangenen Anregungen
8. Standort und Neubau Kindertagesstätte Wittgenborn

Die Sitzung erfolgte gemeinsam mit dem Haupt- und Finanzausschuss zu TOP 1-6.

1. Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung älterer Menschen im Main-Kinzig-Kreis, Dependance-Modell in Wächtersbach-Waldensberg

Der Bauausschussvorsitzende erläutert ausführlich die Vorlage.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

„Die erschlossenen Grundstücke werden ganz oder in einer noch zu vermessenden Teilfläche zu einem symbolischen Erbbauzins jährlich bereit gestellt. Die Bereitstellung erfolgt in Form eines Erbbaurechtsvertrages mit der Alten- und Pflegezentren des Main-Kinzig-Kreises gemeinnützige GmbH und einer Laufzeit von 99 Jahren. Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt Wächtersbach zu allen wesentlichen baulichen Veränderungen und etwaigen weiteren Bauwerken, zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder in Teilen, zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, zur vollständigen oder teilweisen Vermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte.

Die Stadt Wächtersbach macht ihre Zustimmung zu einer Veräußerung des Erbbaurechts davon abhängig, dass der Sonderrechtsnachfolger ebenfalls ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne der Abgabenordnung verfolgt und nicht gewinnorientiert arbeitet und sämtliche Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag sowie etwaigen späteren Ergänzungsvereinbarungen übernimmt und die Einhaltung des Vertrages durch den Sonderrechtsnachfolger nicht gefährdet scheint. Bei Veräußerung des Erbbaurechts an ein nicht vom Main-Kinzig-Kreis geführtes Unternehmen ist der Erbbauzins durch den Gutachterausschuss neu festzusetzen.

Die Stadt Wächtersbach kann vom Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts auf sich selbst oder einen von der Stadt Wächtersbach bezeichneten Dritten verlangen, wenn

- 1. der Erbbauberechtigte auf den vorstehend genannten Grundstücken nicht ein Seniorenzentrum mit 36 Einzelzimmern für 36 Bewohner, aufgeteilt in drei Wohngruppen und Hausgemeinschaften, barrierefrei, mit Wohnküche, Lagerräume, zentrales Pflegebad, Pflegearbeitsraum, Wäscheraum und Dienstzimmer, vorrangig für Bürger der Stadt Wächtersbach errichtet und unterhält.*
- 2. Der Erbbauberechtigte eine vorstehend genannte zustimmungsbedürftige Verfügung ohne die erforderliche Genehmigung trifft und diese trotz Abmahnung aufrechterhält,*
- 3. der Erbbauberechtigte aufgelöst wird und kein gemeinnütziger öffentlicher Rechtsträger seine Aufgaben übernimmt,*
- 4. sich die Bauabsicht endgültig zerschlägt oder das Bauwerk nach Ablauf von 5 Jahren noch nicht errichtet ist.*

Ferner wird in der Anlaufphase eine finanzielle Unterstützung als Beteiligung an der Verlustabdeckung für die ersten beiden Betriebsjahre gewährt. Weitere handwerkliche Unterstützung wird dahingehend gewährt, dass die regelmäßige Pflege der Außenanlage, inkl. Bepflanzung sowie der jährliche Winterdienst, übernommen werden, so lange die Dependence unter der Leitung eines vom Main-Kinzig-Kreis geführten Unternehmen steht ."

Abstimmungsergebnis:

Mit Mehrheit beschlossen

2. Umnutzung Amtsgericht

Ein Vertreter des beauftragten Ingenieurbüros erläutert die Vorlage.

Fragen von Ausschussmitgliedern werden von diesem und dem Bürgermeister, und dem Bauausschussvorsitzenden beantwortet.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Nutzung des ehemaligen Amtsgerichts und damit dem Um- und Ausbau im Erdgeschoss zu Plätzen für die U3-Betreuung sowie in den oberen Etagen für die Durchführung einer Tagespflege wird zugestimmt.

Der Magistrat wird beauftragt, die Planung und den Um- und Ausbau auszuschreiben und durchzuführen. Die endgültige Planung ist vor Bauausführung dem Bau- und Planungsausschuss zur endgültigen Entscheidung vorzulegen. Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Die Konditionen zur Überlassung der Räumlichkeiten an einen Träger zur Durchführung der Tagespflege sind dem Haupt- und Finanzausschuss zur endgültigen Beschlussfassung vorzulegen.“

Abstimmungsergebnis:

Mit Mehrheit beschlossen

3. Umwandlung eines bestehenden Gebäudes auf dem ehemaligen Brauereigelände (Kuhstall) zum Altstadt-Parkhaus

Ein Vertreter des beauftragten Ing.Büro erläutert die Vorlage.

Fragen von Ausschussmitgliedern werden von diesem und dem Bürgermeister Weiher, und dem Bauausschussvorsitzenden beantwortet.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Umwandlung des ehemaligen Gebäudes „Kuhstall“ (ehemaliges Brauereigelände) und Errichtung eines Altstadt-Parkhauses wird zugestimmt.

Der Magistrat wird beauftragt, die Planung und Bauausführung auszuschreiben und zu beauftragen. Die endgültige Planung ist dem Bau- und Planungsausschuss zur endgültigen Entscheidung vorzulegen. Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.“

Abstimmungsergebnis:

Mit Mehrheit beschlossen

4. Durchführung einer vorbereiteten Untersuchung gem. § 141 BauGB

Ein Vertreter des beauftragten Ing.Büro erläutert die Vorlage.
Fragen von Ausschussmitgliedern werden von diesem bzw. vom Bürgermeister und dem Bauausschussvorsitzenden beantwortet.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB wird zugestimmt. Die Abgrenzung des zu untersuchenden Gebietes ergibt sich aus der Anlage.“

Abstimmungsergebnis:

Mit Mehrheit beschlossen

5. Durchführung einer Anreizförderung im Gebiet „Historischer Stadtkern Wächtersbach“ Stadtumbau

Ein Vertreter des beauftragten Ing.Büro erläutert die Vorlage.
Fragen von Ausschussmitgliedern werden von diesem bzw. vom Bürgermeister und dem Bauausschussvorsitzenden beantwortet.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

„1. Die Förderrichtlinie des Anreizprogramms (Anlage 1) wird als Grundlage der Umsetzung des Programms im Rahmen des Stadtumbaus „Historischer Stadtkern Wächtersbach“ beschlossen.

2. Das in Anlage 2 dargestellte Gebiet „Historischer Stadtkern Wächtersbach“ wird als Fördergebiet des Anreizförderprogramms festgelegt.“

Abstimmungsergebnis:

Mit Mehrheit beschlossen

6. Konsolidierte Fassung ISEK „Historischer Stadtkern Wächtersbach“ Stadtumbau

Ein Vertreter des beauftragten Ing.Büro erläutert die Vorlage.
Fragen von Ausschussmitgliedern werden von diesem bzw. vom Bürgermeister und dem Bauausschussvorsitzenden beantwortet.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

- „1. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zum Gebiet „Historischer Stadtkern Wächtersbach“ wird in der konsolidierten Fassung vom Februar 2019 (siehe Anlage 1) im Sinne des § 171 b Abs. 2 BauGB als Grundlage für das weitere Vorgehen im Stadtumbaugebiet „Historischer Stadtkern Wächtersbach“ beschlossen.
2. Das in Anlage 2 dargestellte Gebiet wird als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b Abs. 1 BauGB festgelegt.“

Abstimmungsergebnis:

Mit Mehrheit beschlossen

7. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan für das Gebiet „Steinackerweg“ Wächtersbach-Leisenwald mit Behandlung der eingegangenen Anregungen

Ein Vertreter des beauftragten Ing.Büro erläutert die Vorlage. Fragen von Ausschussmitgliedern werden von diesem, dem Ausschussvorsitzenden bzw. vom Bürgermeister beantwortet.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Abwägung gemäß beiliegenden Abwägungsvorschlägen mit den protokollierten Änderungen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt hiermit gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan „Steinackerweg“ als Satzung mit der Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses.“

Abstimmungsergebnis:

Mit Mehrheit beschlossen

8. Standort und Neubau Kindertagesstätte Wittgenborn

Der Bürgermeister Andreas Weiher bringt den neuen Standort hinter dem Sportplatz des Geländes der KGW ein, der bereits mit Fachbehörden vorabgestimmt wurde. Der Bürgermeister und der Vertreter des beauftragten Arch.Büros erläutern den neuen Standort. Der Förderverein des Kindergartens Schatzinsel, vertreten durch den Vorsitzenden, sowie die Kindergartenleitung nehmen Stellung und haben keine Einwände zur Standortbestimmung. Es folgt eine rege Diskussion.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Neubau der Kindertagesstätte Wittgenborn erfolgt hinter dem Sportplatz des Geländes der Kulturgemeinschaft Wittgenborn. Der Magistrat wird beauftragt, die Planung und den Neubau auszuschreiben und zu beauftragen. Die endgültige Planung ist mit der Leitung, dem Elternbeirat und dem Förderverein des bestehenden Kindergartens Wittgenborn abzustimmen und dem Bau- und Planungsausschuss zur endgültigen Entscheidung vorzulegen. Haushaltsmittel stehen zur Verfügung“

Abstimmungsergebnis:

Mit Mehrheit beschlossen

(Krügel)
Ausschussvorsitzender

(Goy)
Schriftführer