



Niederschrift Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin:	Dienstag, 20.08.2013
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:15 Uhr
Ort, Raum:	Bürgersaal des Stadthauses
Sitzungsnummer	BAU/021/13

- 1 Bericht des Magistrats
- 2 Beratung und Beschlussfassung über das Investitionsprogramm der Schöfferstadt Gernsheim für den Zeitraum 2011-2016 (1. Nachtragshaushalt 2013)
Vorlage: 0137/S/13
- 3 Beratung und Beschlussfassung über die 1. Nachtragshaushaltssatzung mit allen Anlagen für das Haushaltsjahr 2013
Vorlage: 0138/S/13
- 4 Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim
Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße“;
a) Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
b) Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
Vorlage: 0148/S/13
- 5 Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim;
Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Wohnanlage Am Konrad-Adenauer-Ring - II. Abschnitt“
Vorlage: 0155/S/13
- 6 Wasserversorgung in der Claus-Kroencke-Straße;
hier: Prüfantrag der CDU-Ortsbeiratsfraktion Klein-Rohrheim vom 19.07.2013
Vorlage: 0163/S/13
- 7 An- und Verkauf von Grundstücken;
Festlegung des Verkaufspreises für die Veräußerung von Bauplätzen im vorgesehenen Baugebiet mit der Bezeichnung "Östlich der Ringstraße - 1. Abschnitt"
Vorlage: 0146/S/13

Anwesenheit: Siehe beiliegende Teilnehmerliste

Verlauf

Herr Vorsitzender Hammann begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit werden festgestellt. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Herr Vorsitzender Hammann stellt fest, dass folgende Damen und Herren Stadtverordneten im Bauausschuss stimmberechtigt sind:

Für die CDU-Fraktion: Die Herren Kaspar, Müller und Gils
Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Frau Elke Saltzer
Für die SPD/FDP-Fraktion: Herr Kramer
Für die Fraktion GuD: Frau Wolter
Für die FWG-Fraktion: Herr Hammann

1 Bericht des Magistrats

1.1 Hochwasser Winkelbachknie

Herr Bürgermeister Burger teilt folgendes mit:

Die Firma Röder Wasserbau hat vom Gewässerverband Bergstraße den Auftrag den während des Hochwassers geschütteten Notdamm herzurichten und mit Mutterboden abzudecken. Weiter wird in diesem Zusammenhang der Feldweg erneuert.

Zur Abdeckung des Dammes hat die Stadt Gernsheim der Fa. Röder Wasserbau Muttererde die vom Abschieben der Marie Curie Str. noch im Industriegebiet lagert kostenlos angeboten. Herr Henschke Chef der Fa. Röder Wasserbau besichtigte am 19.08.2013 mit Herrn Reis vom Bauamt den Lagerort und begutachtete das Material. Es ist zum Abdecken des Deiches geeignet. Die Fa. Röder Wasserbau wird rd. 1.500 cbm Material abholen und einbauen. Wie erhalten für das Material nichts, es entstehen uns im Gegenzug keine Kosten für den Abtransport.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf rd. Euro 170.000,00, wobei der Gewässerverband Bergstraße ca. Euro 150.000,00 und die Stadt Gernsheim ca. Euro 20.000,00 übernimmt.

1.2 Zuschuss Peter-Schöffler-Schule

Herr Bürgermeister Burger teilt mit, dass die Stadt Gernsheim einen Zuschuss in Höhe von Euro 100.000,00 für die Erweiterung der Betreuungseinrichtung sowie einen Zuschuss in Höhe von Euro 40.000,00 für die Errichtung eines Kletterfelsen im Osthof an den Kreis Groß-Gerau geleistet hat.

1.3 1. Spatenstich Wohnbaugebiet "Östlich der Ringstraße2

Herr Bürgermeister Burger teilt mit, dass am Montag, 19.08.2013 der erste Spatenstich für die Erschließung des Wohnbaugebietes „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ stattfand. Die Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich ein Jahr dauern, der Verkauf der Grundstücke kann bereits in diesem Jahr erfolgen. Die Grundstücke der Kirche sollen auf der Basis von Erbschaft vermarktet werden. Momentan stehen 98 Bewerber für ein Baugrundstück auf der Warteliste.

1.4 Magistratskommission Kernstadt

Nach einer Impulspräsentation des Büros Eigler & Partner zur Ausgangssituation in der Kernstadt begann die Magistratskommission die Arbeit an einem Stärken-Schwächen-Profil für die Kernstadt. Die Sitzung am 29.07.2013 wurde mit deren Auswertung begonnen und sich der Frage zugewendet, welche Szenarien der Innenstadtentwicklung möglich sind und welches realistische Entwicklungsleitbild für die Innenstadt formuliert werden kann. In einer weiteren Sitzung am 02.09.2013 ist vorgesehen, Ziele und Maßnahmen mit hoher Priorität in den einzelnen Handlungsfeldern zu bestimmen.

1.5 Altes Rathaus Allmendfeld

Herr Bürgermeister Burger teilt mit, dass am 14.08.2013 eine Sitzung des Ortsbeirates Allmendfeld gemeinsam mit dem Arbeitskreis Dorferneuerung stattfand. Herr Huber vom Architekturbüro Freudenberger stellte den Entwicklungsplan zur Sanierung des Alten Rathauses in Allmendfeld vor. Der Ortsbeirat Allmendfeld hat ein zustimmendes Votum für die Sanierung des Alten Rathauses abgegeben.

Seitens des Ortsbeirates wird dazu empfohlen, wenn es tatsächlich u.a. aus Denkmalschutzgründen nur die Optionen

- a) Sanierung oder
- b) dem Verfall preisgeben

gibt, die Sanierung im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms

durchzuführen. Optionale Maßnahmen sind hinsichtlich ihres Kostenaufwands nochmals zu diskutieren. Aufgrund der zu erwartenden Kosten sollte geprüft werden, ob es nicht doch noch weitere Optionen gibt.

Seitens des Arbeitskreises Dorferneuerung wird kein Votum abgegeben.

Herr Bürgermeister Burger besteht auf eine Entscheidung für das weitere Vorgehen in dieser Angelegenheit und weist auf die zeitlichen Zwänge hin. Im Hinblick auf die sehr erheblichen Investitionskosten weist Herr Bürgermeister Burger nochmals darauf hin, dass er aufgrund der erforderlichen Haushaltsmittel von mindestens € 2 Mio. eine klare Entscheidung des Ortsbeirats und des Arbeitskreises Dorferneuerung voraussetzt.

2 Beratung und Beschlussfassung über das Investitionsprogramm der Schöfferstadt Gernsheim für den Zeitraum 2011-2016 (1. Nachtragshaushalt 2013) Vorlage: 0137/S/13

Zum Investitionsprogramm der Schöfferstadt Gernsheim für den Zeitraum 2011-2016 wird seitens der CDU-Fraktion folgender Änderungsantrag vorgelegt:

Die CDU-Fraktion beantragt und bittet die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen:

Unter Produkt 55503 sind in den Finanzplänen 2014 bis einschließlich 2016 jeweils 15.000,-€ aufzunehmen für die Renovierung und Sanierung der Räumlichkeiten des Tierschutzvereins in Klein-Rohrheim zur artgerechten Unterbringung und Haltung der Fund-, Abgabe- und Pensionstiere.

Im Rahmen der Aussprache teilt Frau Wolter für die Fraktion GuD, dass sie dem Änderungsantrag der CDU-Fraktion nicht zustimmen werde. Ihrer Meinung nach solle man sich Gedanken über einen Neubau eines Tierheims an anderer nicht hochwassergefährdeter Stelle machen. Herr Bürgermeister Burger weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Stadt Gernsheim nicht Eigentümerin des Tierheims, sondern der Tierschutzverein ist.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS über den Änderungsantrag zur Vorlage 0137/S/13 der CDU-Fraktion: Zustimmung

Ja-Stimmen : 6 (3 CDU, 1 SPD, 1 FWG, 1 Bündnis 90/Die Grünen)
Nein-Stimmen : 1 (GuD)
Enthaltung : -

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS:

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschließt das der 1. Nachtragshaushaltssatzung 2013 angepasste Investitionsprogramm für die Jahre 2011–2016.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS über die Vorlage 0137/S/13: Zustimmung

Ja-Stimmen : 6 (3 CDU, 1 SPD, 1 FWG, 1 Bündnis 90/Die Grünen)
Nein-Stimmen : 1 (GuD)
Enthaltung : -

3 Beratung und Beschlussfassung über die 1. Nachtragshaushaltssatzung mit allen Anlagen für das Haushaltsjahr 2013 Vorlage: 0138/S/13

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS:

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschließt die vorliegende 1. Nachtragshaushaltssatzung mit allen Anlagen für das Haushaltsjahr 2013.

§ 1

Mit dem Nachtragsplan werden

	erhöht um EUR	vermindert um EUR	und damit der G des Haushalts einschließlich d gegenüber bisher EUR
a) im Ergebnishaushalt			
im ordentlichen Ergebnis			
die Erträge	0	0	22.314.642
die Aufwendungen	0	0	24.099.258
der Saldo	0	0	- 1.784.616
im außerordentlichen			

Ergebnis				
die Erträge	0	0	0	
die Aufwendungen	0	0	0	
der Saldo	0	0	0	
b) im Finanzhaushalt				
aus laufender Verwaltungstätigkeit	0	0	-320.423	-320.4
der Saldo der Einzahlungen und Auszahlungen				
aus Investitionstätigkeit				
die Einzahlungen	0	0	2.035.512	2.035.5
die Auszahlungen	845.000	0	5.631.150	6.476.1
der Saldo	- 845.000	0	- 3.595.638	- 4.440.6
aus Finanzierungstätigkeit				
die Einzahlungen	0	0	4.725.000	4.725.0
die Auszahlungen	0	0	- 1.904.800	- 1.904.8
der Saldo	0	0	2.820.200	2.820.2

Der Ergebnishaushalt weist einen Fehlbedarf von **1.784.616 EUR** aus.
Der Finanzhaushalt weist einen Zahlungsmittelbedarf von **1.940.861 EUR** aus.

§ 2

Der Gesamtbetrag der bisher vorgesehenen **Kredite** wird nicht geändert.

§ 3

Der bisherige Gesamtbetrag der **Verpflichtungsermächtigungen** wird nicht geändert.

§ 4

Der bisherige Höchstbetrag der **Kassenkredite** wird nicht geändert.

§ 5

Die **Gemeindesteuern** werden nicht geändert.

§ 6

Der bisherige **Stellenplan** wird nicht geändert.

§ 7

§ 7 der Haushaltssatzung 2013 bleibt unverändert.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS: Zustimmung

Ja-Stimmen : 6 (3 CDU, 1 SPD, 1 FWG, 1 Bündnis 90/Die Grünen)
Nein-Stimmen : 1 (GuD)
Enthaltung : -

- 4 Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim
Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung
„Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße“;
a) Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3
Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der
Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
b) Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung des
Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
Vorlage: 0148/S/13**

Der Bauausschuss empfiehlt der Schöfferstadt Gernsheim, folgenden
Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass während der
frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und
Zwecke der Bauleitplanung nach § 3 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom
29.04. bis zum 21.05.2013 keine Anregungen oder Stellungnahmen
seitens der Öffentlichkeit vorgebracht wurden.

Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Stellungnahme Regierungspräsidium vom 16.05., 21.05. und vom 07.06.2013

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Beschluss zu: Raumordnung und Landesplanung

Eine Einzelhandelsansiedlung ist für das Plangebiet keine städtebauliche Zielvorstellung der Stadt, allerdings soll folgende Festsetzung für das Gewerbegebiet in den Plan aufgenommen werden:

„Gemäß § 1 (5) BauNVO werden Verkaufsflächen für Einzelhandel gemäß § 8 (1) BauNVO ausgeschlossen mit Ausnahme für Selbstvermarktung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.“

Die gleiche Festsetzung wird nach § 9 (1) BauGB auch für die Industriegebiete getroffen.

In die Begründung werden Aussagen zu übergeordneten Planungen aufgenommen.

Bei den textlichen Festsetzungen wird der Entwurf des Bebauungsplans auf die BauNVO von 1990 abgestellt.

Beschluss zu: Arbeitsschutz und Umwelt

Oberflächengewässer

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Gebiete sind im Plan bereits als Risiko-Überschwemmungsgebiete gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB). Die empfohlenen Vorsorgemaßnahmen sind als Hinweis Nr. 1 Hochwasserschutz im Plan enthalten und werden ergänzt.

Grundwasser

Der in der Stellungnahme aus den Hinweisen zum Bebauungsplan zitierte Satz wird bezüglich des Hinweises auf den „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ ergänzt.

Ein weiterer Hinweis wird in den Plan aufgenommen: „Für das Stadtgebiet Gernsheim wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Bewertungen zu Bemessungsgrundwasserständen und Empfehlungen zur Ausführung von Bauwerken können dem Gutachten entnommen werden.“

Das geplante Logistikzentrum wird auch bei der geplanten Verdichtung nicht mehr Mitarbeiter beschäftigen als allgemein in Industriegebieten üblich. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Logistikzentrum“ ausschließlich Teilflächen von drei rechtskräftigen Bebauungsplänen umfasst, wurde die ausreichende Wasserversorgung des Gebiets bereits bei der Aufstellung dieser drei Bebauungspläne geprüft und nachgewiesen.

Bodenschutz

Im Bereich des Altstandortes Emanuel-Merck-Straße 1-3 ist Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt, eine Nutzungsänderung ist nicht Planungsziel der Stadt. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis auf den Altstandort aufgenommen.

Beschluss zu: Bergaufsicht

Die Lage der Verdichterstation ist der Stadt bekannt. Das Immissionsschutzdezernat hat keine Bedenken gegen die Planung erhoben.

Stellungnahme Kreisbauamt Groß-Gerau vom 21.05.2013

Beschluss zu: Regionalentwicklung

Die Fahrradabstellplätze sind im Rahmen von Bauanträgen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Gernsheim nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Regierungspräsidium hat in seiner Stellungnahme vom 16.05.2013 keine Bedenken bezüglich der geplanten Verdichtung geäußert. Auch ein anschließend zu gleicher Thematik geführtes Gespräch ergab keine andere Einstellung. Es wurden weder städtebauliche noch naturschutzrechtliche Bedenken vorgetragen. Auch die Beteiligung der Luftverkehrsbehörde ergab kein Vorliegen von Luftfahrthindernissen.

Beschluss zu: Bauaufsicht

Die folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze und Zufahrten zulässig.“

Beschluss zu: Brandschutztechnische Forderungen

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Logistikzentrum“ ausschließlich Teilflächen von drei rechtskräftigen Bebauungsplänen umfasst, wurde die ausreichende Wasserversorgung des Gebiets bereits bei der Aufstellung dieser drei Bebauungspläne geprüft und nachgewiesen. Die gegebenen Hinweise zum Brandschutz werden zu Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Stellungnahme Hessenmobil vom 02.05.2013 und vom 28.06.2013

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 44/Marie-Curie-/Robert-Bunsen-Straße auch bei dem zu erwartenden Mehrverkehr als gegeben ansieht und gegen den Bebauungsplan keine Bedenken erhebt.

**Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr – Stadtbrandinspektor v.
21.05.2013**

Beschluss:

Im Bauantragsverfahren ist mit der Baugenehmigungs- und Brandschutzbehörde abzuklären, ob den Bauherren technisch wirksame Auflagen zur Reduzierung der Zahl an Fehlalarmen auferlegt werden können.

Bei der Stellungnahme werden im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans nach Baugesetzbuch sachfremde Einwendungen zum Planungsrecht vorgetragen. Der Brandschutz muss von der Kommune als gesetzlich zugewiesene Pflichtaufgabe gewährleistet werden. Die Stadt nimmt die vorgetragenen Bedenken ernst und wird ihren Pflichten gemäß dem Hessischen Brandschutzgesetz (HBSG) nachkommen und erforderlichenfalls gemeinsam mit der Brandschutzdienststelle und der Freiwilligen Feuerwehr Lösungen zur Gewährleistung des Brandschutzes erarbeiten.

Die zukünftige Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist für den Bereich des Altstandortes Emanuel-Merck-Straße 1-3 gewährleistet, da die geplante Bebauung bereits genehmigt und im Bau ist. Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums hat aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken und sieht aus Sicht des Bodenschutzes keinen Handlungsbedarf außer bei einer eventuell späteren Nutzungsänderung z.B. in eine sensiblere Nutzungsart. Der aktuelle Status des Geländes in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie ist mit „Altlastenverdacht aufgehoben“ angegeben.

Beschlussfassung zu b)

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem erstellten Entwurf zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße“ einschließlich Begründung und Umweltbericht zur öffentlichen Entwurfsauslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und zur (nochmaligen) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB zu.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS: Zustimmung

Ja-Stimmen : einstimmig
Nein-Stimmen : -
Enthaltung : -

- 5 Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim;
Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung
„Wohnanlage Am Konrad-Adenauer-Ring - II. Abschnitt“**

Vorlage: 0155/S/13

Herr Bürgermeister Burger gibt einleitend eine umfassende Erläuterung über das Entstehen des Entwurfs dieses Bebauungsplans.

Zur Vorlage 0155/S/13 wird seitens der CDU-Fraktion folgender Änderungsantrag vorgelegt:

Die CDU-Fraktion beantragt und bittet die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen:

Die Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim ist für alle geplanten Mehrfamilienhäuser einzuhalten. Während für die 30 Wohnungen der drei südlichen Reihenhäuser entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Gernsheim (1,5 Stellplätze pro Wohnung) insgesamt 45 Tiefgaragenplätze und keine oberirdischen Stellplätze vorgesehen sind, sind für das nördliche Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen lediglich sieben oberirdische Stellplätze im Plan ausgewiesen. Bei 1,5 Stellplätzen für eine Wohnung fehlen somit 5 Stellplätze.

Des Weiteren wird seitens der SPD-/FDP-Fraktion folgender Ergänzungsantrag vorgelegt:

Die SPD/FDP-Fraktion bittet die Stadtverordnetenversammlung Gernsheim zu beschließen:

Den Beschlusstext der Magistratsvorlage, erster Absatz, wie folgt zu ergänzen
(Textänderungen sind **fett** hervorgehoben):

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung "Wohnanlage Am Konrad-Adenauer-Ring - II. Abschnitt, **nach einer Prüfung, ob in einem der auf dem städtischen Gelände zu errichtenden Mehrfamilienhäuser sozialer Wohnungsbau realisiert werden kann, zu.**

Im Rahmen der Aussprache bittet Frau Wolter (GuD) darum, dass man mit der Erbegemeinschaft nochmals in Kontakt tritt mit dem Ziel, die Tennishalle so zu erhalten, wie sie ist.

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Wohnanlage Am Konrad-Adenauer-Ring – II. Abschnitt“ zu. Es ist ein Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuchs zu wählen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dem

Magistrat werden die formellen Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch übertragen.

Die Interessen der Stadt Gernsheim auf ordnungsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen sind in einem Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag mit dem Investoren zu regeln. Der Vertrag ist spätestens vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abzuschließen. Die Stadt Gernsheim beauftragt eine Fachkanzlei ihrer Wahl mit der Vertragsausarbeitung. Die Honorarkosten hat der Investor zu übernehmen.

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt nach Rechtskraft des Bebauungsplans der Übertragung einer Teilfläche von ca. 1.696 m² zum ortsüblichen Bodenwert für Wohnbebauung zu. Es gilt der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte herausgegebene aktuelle Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS über den Änderungsantrag der CDU-Fraktion: Zustimmung

Ja-Stimmen : 4 (3 CDU, 1 SPD)
Nein-Stimmen : 1 (GuD)
Enthaltung : 2 (1 Bündnis 90/Die Grünen, 1 FWG)

ABSTIMMUNGSERGEBNIS über den Ergänzungsantrag der SPD-/FDP-Fraktion: Zustimmung

Ja-Stimmen : 5 (3 CDU, 1 SPD, 1 FWG)
Nein-Stimmen : 1 (GuD)
Enthaltung : 1 (Bündnis 90/Die Grünen)

ABSTIMMUNGSERGEBNIS über die Vorlage 0155/S/13: Zustimmung

Ja-Stimmen : 4 (3 CDU, 1 SPD)
Nein-Stimmen : 1 (GuD)
Enthaltung : 2 (1 Bündnis 90/Die Grünen, 1 FWG)

Anmerkung:

Zu dem Themenkomplex Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung Wohnanlage Am Konrad-Adenauer-Ring – II. Abschnitt“ haben sich in der Sitzung des Bauausschusses ca. 35 Mitglieder des Tennisclubs TG Rot-Weiß eingefunden. Das Anliegen des Personenkreises zielt darauf, dass der Magistrat nochmals Gespräche mit der Erbgemeinschaft aufnimmt, um den geplanten Abriss der bestehenden Tennishalle zu verhindern. Nach der Sitzung des Bauausschusses wurde den Mitgliedern des Tennisclubs Rederecht erteilt, wonach eine rege Diskussion entstanden ist.

So wurde z. B. angeführt, dass ein intaktes Vereinsleben zu Wohle der

Stadt Gernsheim gepflegt werde, angefangen mit der Jugendarbeit etc und man erwarte, dass sich der Magistrat dieser Problematik stellt. Herr Bürgermeister Burger teilt mit, dass er die Arbeit der Tennismgemeinschaft Rot-Weiß sehr schätze und den allen sporttreibenden Vereinen für ihr Engagement dankbar ist.

Herr Völkner schlägt beispielsweise vor, dass die Stadt Gernsheim an einer anderen Stelle, an der es zu keinen nachbarschaftlichen Konflikten kommt, eine Tennishalle zu errichten. Dies könne von der Stadt Gernsheim beispielsweise aus dem Erlös des Grundstücksverkaufs“Wohnanlage Am Konrad-Adenauer-Ring- II. Abschnitt“ finanziert werden.

Fazit:

Herr Bürgermeister Burger sagt zu, mit der Erbgemeinschaft (Investor) in Kontakt zu treten, um die beabsichtigte Niederlegung der Tennishalle zwecks Wohnbebauung abzuwenden. Dieses Gespräch wird am 26.08.2013 mit Herrn Tyralla, Herrn Pfeifer vom Bauamt sowie Herrn Bürgermeister Burger stattfinden.

Er wird die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28.08.2013 über das Ergebnis informieren.

**6 Wasserversorgung in der Claus-Kroencke-Straße;
hier: Prüfantrag der CDU-Ortsbeiratsfraktion Klein-Rohrheim vom
19.07.2013
Vorlage: 0163/S/13**

Bezug nehmend auf den Prüfantrag der CDU-Fraktion im Ortsbeirat Klein-Rohrheim teilt Herr Bürgermeister Burger mit, dass die Stadt Gernsheim im Rahmen ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit seit Jahren schrittweise sanierungsbedürftige Ortsstraßen sowie Anlagen der Ver- und Entsorgung erneuert. Nach der vom Magistrat festgelegten Prioritätenplanung folgen Anfang 2014 die Magdalenenstraße (etwa ab Parkplatz Stadthalle/Trauerhalle bis zur Einmündung Zwingenberger Straße), im gleichen Jahr die Einsiedlerstraße (Einmündung Im Rosengarten/Karlstraße bis Einmündung Kiesstraße) und in 2015 ist die grundlegende Erneuerung der Zwingenberger Straße vorgesehen.

Danach könnte ab 2016 die Claus-Kroencke-Straße folgen. Die Verkehrsanlage hat ihre übliche „Lebensdauer“ im straßenrechtlichen Sinne längst überschritten, eine isolierte Lösung allein der Wasserversorgungsleitungen ist nicht zu empfehlen.

Im Zuge der Baumaßnahme wird dann die Hauptwasserleitung auf kompletter Länge mit den jeweiligen Hausanschlüssen zur Wasserversorgung der Grundstücke erneuert. Die Abwassersammelleitung wird zeitnah vor Baubeginn untersucht, um

festzustellen, ob Erneuerungen des Netzes und der Abwasserhausanschlüsse erforderlich werden. Das ist allerdings stark zu vermuten.

Um eine sparsame und wirtschaftliche Ausführung der Baumaßnahme zu gewährleisten, wird die Stadt Gernsheim bei allen Sanierungsmaßnahmen von Verkehrsanlagen zuvor –nach Bewilligung der Haushaltsmittel- eine öffentliche Ausschreibung der vorgesehenen Baumaßnahme veranlassen. Nach Fertigstellung der jeweiligen Straßenerneuerung ist die Stadt Gernsheim aber auch –wie bei allen anderen Ortsstraßen- gesetzlich verpflichtet, von den Eigentümern der erschlossenen Grundstücke einen Straßenbeitrag zu erheben. Grundlage der Veranlagung ist die jeweilige Grundstücksfläche. Nach den Bestimmungen des Gesetzes über Kommunale Abgaben in Hessen in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung der Stadt Gernsheim hat die Stadt selber einen Anteil des umlagefähigen Aufwandes zu tragen, der sich nach der Verkehrsbedeutung der Straße richtet. Die Sanierungskosten der öffentlichen Wasserversorgungsleitung und –falls erforderlich- der Kanalsammelleitung (Mischkanal) werden weitgehend über die allgemeinen Gebührenhaushalte der Stadt Gernsheim finanziert. Die damit einhergehende Erneuerung der einzelnen Grundstücksanschlüsse gehen hingegen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Der Kostenaufwand richtet sich nach dem tatsächlichen Aufwand.

Die Antragsteller erklären im Ortsbeirat Klein-Rohrheim am 14.08.2013, dass der Prüfantrag durch den Bericht des Bürgermeisters erledigt ist.

**7 An- und Verkauf von Grundstücken;
Festlegung des Verkaufspreises für die Veräußerung von Bauplätzen
im vorgesehenen Baugebiet mit der Bezeichnung "Östlich der
Ringstraße - 1. Abschnitt"
Vorlage: 0146/S/13**

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS:

1. Die Stadtverordnetenversammlung legt den Kaufpreis für die Veräußerung der Baugrundstücke im vorgesehenen Neubaugebiet mit der Bezeichnung „Östlich der Ringstraße – 1. Abschnitt“ mit 260,00 EUR/m² fest. Der Kaufpreis gilt unter der Voraussetzung, dass die Erwerber zeitliche Bauverpflichtungen im Kaufvertrag verbindlich eingehen, nämlich Errichtung des Rohbaus innerhalb von zwei Jahren ab Baureife und folgend Fertigstellung des Wohnhauses innerhalb von zwei weiteren Jahren.

2. Die Bauplatzerwerber haben eine Anzahlung in Höhe von 30% des Kaufpreises innerhalb eines Monats nach notarieller Beurkundung zu leisten. Der Restbetrag von 70% ist fällig innerhalb eines Monats, nachdem der Magistrat die Baureife des Gebiets schriftlich bestätigt hat.
3. Mit dem Kaufpreis sind sämtliche öffentlich-rechtlichen Forderungen der Stadt Gernsheim für die erstmalige Herstellung der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nach dem Baugesetzbuch sowie die Kosten für den erstmaligen Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Abwasseranlage (Abwasserbeitrag und Grundstücksanschlusskosten bis zum Übergabeschacht auf dem Baugrundstück) und die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung (Wasserbeitrag und Grundstücksanschlusskosten bis zum Übergabeschacht auf dem Baugrundstück) sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen abgegolten. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt somit erschließungsbeitragsfrei.
4. Die Käufer eines selbst genutzten Grundstücks erhalten eine Kinderermäßigung von 5.000,00 Euro je Kind. Der Stichtag zur Ermittlung der Höhe der Kinderermäßigung ist der Notartermin bei Beurkundung des Kaufvertrags. Zur Ermittlung der Kinderermäßigung ist jedes leibliche oder adoptierte Kind des/der Käufer bis zum 18. Lebensjahr zu berücksichtigen, das im Haushalt mit Hauptwohnsitz lebt. Die Zuwendung (Kinderermäßigung) wird gleichfalls Bauplatzerwerbern bei Vorlage eines ärztlichen Schwangerschaftsattestes gewährt.
5. Ein Kaufpreis in Höhe von 270,00 EUR/m² gilt für den Fall, sollte der Magistrat einen Bauplatz an Interessenten veräußern, die schon einmal ein Wohnbaugrundstück von der Stadt Gernsheim erwerben konnten. Die Kinderermäßigung wird begrenzt auf Geburten nach dem ursprünglichen Erwerb.
6. Für die Bebauung des Mehrfamilienhausgrundstücks wird ebenfalls ein Kaufpreis von 270,00 EURm² zugrunde gelegt.
7. Der Magistrat wird beauftragt, die Veräußerung der Grundstücke vorzunehmen.
8. Für die im Zuge der Baumaßnahme erforderliche grundlegende Erneuerung der Ringstraße werden von den „Altanliegern“ keine Straßenbeiträge gefordert (analoge Regelung zur Erneuerung der Burgunderstraße und der Sudetenstraße). Soweit durch die Neuverlegung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in der Ringstraße die Grundstücksanschlüsse der „Altanlieger“ verändert bzw. angepasst werden müssen, macht die Stadt Gernsheim gegenüber den Grundstückseigentümern keinen Anspruch auf Kostenerstattung geltend.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS: Zustimmung

Ja-Stimmen : einstimmig
Nein-Stimmen : -
Enthaltung : -

Gelesen, genehmigt und unterschrieben

Vorsitzender

Schriftführerin