

N i e d e r s c h r i f t

über die gemeinsame Sondersitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt und des
Haupt- und Finanzausschusses
am Montag, 27.06.2022, um 19:00 Uhr in der Stadthalle Linden

Bürgermeister	Herr Jörg König	
Erster Stadtrat	Herr Harald Liebermann	
Ausschussvorsitzende/r BPU	Herr Burkhard Nöh	
Ausschussmitglieder BPU	Herr Dirk Hansmann Herr Volker Heine Herr Dr. Ulrich Lenz Herr Hendrik Lodde Herr Friedel Löser Frau Antje Markgraf Frau Katrin von der Decken Herr Dipl. Ing. Ulrich Weiß	
Ausschussvorsitzende/r HFA	Herr Axel Globuschütz	
Ausschussmitglieder HFA	Herr Jürgen Arnold Frau Ellen Buchborn-Klos Herr Ralf Burckart Frau Karin Lenz Frau Gudrun Lang Herr Manfred Leun Frau Dr. med. Cornelia Marck Herr Christian Schmidt Herr Matthias Spangenberg Herr Lothar Weigel	Vertretung für Herrn Schmidt ab TOP 3 Vertretung für Herrn Hille Vertretung für Herrn Spangenberg ab TOP 2 Bis TOP 3 Bis TOP 2
Stadtverordnetenvorsteher	Herr Fabian Wedemann	
Stellv. Stadtverordnetenvorsteher	Herr Thomas Altenheimer Frau Karin Lenz Herr Joachim Schaffer Herr Dirk Schimmel Herr Dr. Christof Schütz	
Magistrat	Frau Petra Braun Herr Dennis Bastian Dern Herr Wolfgang Gath Herr Uwe Markgraf Herr Tim-Ole Steinberg Herr Gerhard Trinklein	

	Herr Michael Wolter
Ausländerbeiratsvorsitzender	Herr Abraham Abrahamian
Mitglieder	Herr Nicolas Kuboschek Herr Meric Uludag
von der Verwaltung	Frau Birgit Dilger-Becker Frau Anne Meerstein Herr Daniel Weber Herr Jürgen Würz
Protokollführer/in	Frau Alexandra Agel
Seniorenbeirat	Herr Bernd Wagner

Abwesend:

Frauenbeauftragte der Stadt Linden
Frau Jitka Kirsch

Gäste
Herr Beitlich, Investor Revikon/Grekon 3
Herr Feldmann, Architekt, tätig für Revikon
Herr Fischer, Planer, tätig für Revikon
Herr Nübel, RA der Stadt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Begrüßung, Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Bauleitplanung der Stadt Linden;
hier: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 68 „Am Bahnhof“

Beschlussfassung über die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung
- der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie
- der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Fassung Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 6 BauGB
Vorlage: /0037/21-26
- 3 Bauleitplanung der Stadt Linden;
hier: Bebauungsplanentwurf Nr. 68 „Am Bahnhof“

Beschlussfassung über die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Fassung Satzungsbeschluss gemäß 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 HBO
Vorlage: /0036/21-26
- 4 Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Linden

und der Fa. Grekon 3 GmbH, Lahnu, zum Bebauungsplan Nr. 68 „Am Bahnhof“ Vorlage: /0038/21-26

- 4.1 Antrag gem. § 15 Abs. 2 GO DIE LINKE v. 23.06.2022 – Änderungs-/Ergänzungsantrag zur Magistratsvorlage vom 14.04.2022 (Drucksache Nr. /0038/21-26)
- 5 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

Zu TOP 1 Begrüßung, Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

BPU-Ausschussvorsitzender Herr Nöh begrüßt um 19:10 Uhr alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Er gibt bekannt, dass er die TOP 2 und 3 und Herr Globuschütz in seiner Funktion als Vorsitzender des HFA, den TOP 4 moderieren wird.

Die Tagesordnung wurde bewusst so festgesetzt.

Zu TOP 2 Bauleitplanung der Stadt Linden; hier: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanteilwurfes Nr. 68 „Am Bahnhof“

Beschlussfassung über die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung
- der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie
- der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen und Fassung Feststellungsbeschluss gemäß § 6
Abs. 6 BauGB
Vorlage: /0037/21-26

Bürgermeister Herr König erläutert die Hintergründe der Vorlage.

Stadtverordneter Herr Heine teilt mit, dass er wegen Widerstreit der Interessen an der Beratung teilnimmt, aber nicht mit abstimmt.

Planer Holger Fischer erläutert die Notwendigkeit des Projektes anhand einer PowerPoint Präsentation und erläutert die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der 2. Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken. Die Präsentation wird dem Protokoll beigefügt.

Nach seinen Ausführungen erhalten die Mitglieder der Ausschüsse die Möglichkeit, Fragen einzubringen. Folgende Fragen werden durch Herrn Fischer wie folgt beantwortet:

- Geplante Bahngleise 3 und 4
Herr Fischer erklärt, dass die Bahn die Notwendigkeit von weiteren Gleisen nicht sieht. Dennoch wäre die Anordnung von 2 weiteren Gleisen möglich.
- Baulückenkataster
Herr Fischer erklärt, dass dieses in Linden nicht vorliegt. Es gibt lediglich eine Aufnahme der Baulücken im Rahmen der Erstellung des ISEK Linden
- Wie ist die Stellplatzsituation geplant?
Herr Fischer erklärt, dass die Situation von einem Wiesbadener Büro geprüft und für ausreichend befunden wurde. Es sind insgesamt 150 – 160 Stellplätze vorhanden. Dabei wurden die Parkparkplätze um den Funpark herum nicht miteinbezogen. Plätze für Ladestationen oder Fahrradstellplätze sind dennoch vorhanden.
- Inwiefern spielt das ISEK Linden eine Rolle?

Herr Fischer erläutert, dass das ISEK als informeller Plan zu verstehen ist.

- Welche Bäume des Grünstreifens sollen geschützt werden und werden diese zurückgeschnitten oder nicht?
Herr Fischer erläutert, dass am Grünstreifen nichts verändert werden darf, da dieser zu schützen ist. Welche Bäume geschützt werden müssen, gibt es bestimmte Vorgaben. Ein Baumgutachter wird den weiteren Prozess begleiten. Außerdem werden Grünflächen und Habitate für Reptilien, Vögel und Mäuse angelegt. Dazu eine Begrünung der Dächer. Hier wird es ein Monitoring geben welches regelmäßig über die Entwicklung der Besiedlung von Insekten informieren wird.
- Das Planungsbüro Fischer ist lediglich zuständig für die Bauleitplanung, nicht für den Bau.
- Wie viel Löschwasser darf entnommen werden und ist ein Regenüberlauf geplant?
Herr Fischer erläutert, dass die erforderliche Löschwassermenge und die max. Einleitmenge von Abwasser zu einem späteren Prozess festgesetzt werden.
- Kommt es beim Ausbau der Bahnstrecke zu einer erhöhten Lärmbelastung in Bereich des Baugebietes „Breiter Weg“? Es wurde eine Berechnung vorgenommen. Die zusätzliche Lärmbelastung liegt im Bereich von 0,1 Dezibel. Dies ist im nicht relevanten Bereich.
- Wie breit soll der Gehweg werden?
Der neue Gehweg soll eine Breite von 1,50 m erhalten.

Herr Fischer regt an folgende Formulierung im Text zu ändern: „...zwischen Bouleplatz und Gleisanlage...“.

Beschlusstext:

(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Linden und somit als Abwägung i.S. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

(2) Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 6 Abs. 6 BauGB als Flächennutzungsplan festgestellt und die Begründung hierzu gebilligt.

(3) Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem Regierungspräsidium Gießen zur Genehmigung vorzulegen.

Ausschussvorsitzender Herr Nöh bitte um das Handzeichen.

Abstimmungsergebnis:

BPU

Ja-Stimmen 5
Nein-Stimmen 2
Enthaltungen 1

Es ergeht mehrheitliche Beschlussempfehlung an die Stadtverordnetenversammlung.

Ausschussvorsitzender Herr Globuschütz bittet um das Handzeichen.

HFA

Ja-Stimmen 5
Nein-Stimmen 2
Enthaltungen 2

Es ergeht mehrheitliche Beschlussempfehlung an die Stadtverordnetenversammlung.

**Zu TOP 3 Bauleitplanung der Stadt Linden;
hier: Bebauungsplanentwurf Nr. 68 „Am Bahnhof“**

**Beschlussfassung über die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Fassung Satzungsbeschluss gemäß 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 HBO
Vorlage: /0036/21-26**

Ausschussvorsitzender Herr Nöh erkundigt sich, ob es Ergänzungen zu TOP 3 gibt.

Stadtverordneter Herr Hansmann merkt an, dass die Emissionsberechnung nicht mehr zu finden ist.

Herr Fischer erklärt, dass die Berechnung nicht mehr geändert wurde. Die zusätzliche Berechnung über eine Erhöhung der Lärmbelastigung wurde nicht mitaufgenommen, da der Wert bei 0,1 Dezibel lag, was nicht mehr relevant für Lärmbelastigung ist.

Ausschussvorsitzender Herr Nöh bittet darum, die Karte nochmal einzustellen.

Stadtverordneter Herr Heine teilt mit, dass er wegen Widerstreit der Interessen an der Beratung teilnimmt, aber nicht mit abstimmt.

Beschlusstext:

(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Linden und somit als Abwägung i.S. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

(2) Dem geänderten Grenzverlauf zwischen der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Bouleplatz, und dem Gewerbegebiet, dem Verzicht auf Stellplätze zugunsten einer Erweiterung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes und der Modifizierung der Festsetzungen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zugestimmt.

(3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

(4) Der Bebauungsplan wird nach Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ausschussvorsitzender Herr Nöh bittet um das Handzeichen.

BPU

Ja-Stimmen 5
Nein-Stimmen 2
Enthaltungen 1

Es ergeht mehrheitliche Beschlussempfehlung an die Stadtverordnetenversammlung.

Ausschussvorsitzender Herr Globuschütz bittet um das Handzeichen.

HFA

Ja-Stimmen 5
Nein-Stimmen 2
Enthaltungen 2

Es ergeht mehrheitliche Beschlussempfehlung an die Stadtverordnetenversammlung.

**Zu TOP 4 Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Linden und der Fa. Grekon 3 GmbH, Lahnu, zum Bebauungsplan Nr. 68 „Am Bahnhof“
Vorlage: /0038/21-26**

HFA-Ausschussvorsitzender Herr Globuschütz übernimmt ab diesem TOP den Vorsitz und die Moderation. Er begrüßt alle Anwesenden und eröffnet TOP 4.

Bürgermeister Herr König erklärt die Hintergründe der Vorlage und bedankt sich bei Herrn Rechtsanwalt Nübel für sein Erscheinen.

HFA-Ausschussvorsitzender Herr Globuschütz schlägt vor, die einzelnen §§ durchzugehen und anschließend entsprechende Anmerkungen bzw. Änderungswünsche anzubringen. Er erklärt, dass die Präambel an dieser Stelle nicht diskutiert wird, da sie inhaltlich nicht relevant sei.

Es erfolgen Anmerkungen bzw. Änderungswünsche zu den folgenden §§:

Vorsitzender Herr Globuschütz merkt zunächst an, dass die Terminologie zwischen Investor und Vorhabenträger schwankt. Dies sollte ggf. angepasst werden.

§8 Sicherheitsleistung

Stadtverordneter Herr Hansmann hat eine redaktionelle Anmerkung zu Abs. 1 Punkt a) „...Zahlungsverpflichtung gem. § 5 Absatz 13...“. Der §8 hat nur 11 Absätze, daher müsste dies hier angepasst werden.

Rechtsanwalt Herr Nübel sichert dieses zu.

Stadtverordnete Frau Lang erkundigt sich, ob die Höhe der Mängelansprüchebürgschaft von 15.000 Euro ausreichend ist.

Rechtsanwalt Herr Nübel erklärt, dass es hier nur um eine Bürgschaft zur Behebung von Mängeln in der Ausführung (Gehweg und Straßenanpassungen) handelt. und die Bürgschaftshöhe aus seiner Sicht ausreichend ist.

§10 Ablösevertrag

Stadtverordnete Frau Lang bittet darum auf rechtlicher Ebene zu prüfen, ob eine Ablöse im Vertrag festgehalten werden darf, da ihr ein Urteil vorliegt, in welchem dies nicht zutrifft.

Rechtsanwalt Herr Nübel, bittet darum dieses Urteil zugesandt zu bekommen. Dann kann es geklärt werden.

Stadtverordnete Frau Von der Decken bittet darum, den letzten Satz des § genauer zu definieren oder zu entfernen. Es sollte definiert werden ob die Bäume verkehrssicher gemacht oder zurückgeschnitten werden.

§12 Preisgedämpfter Wohnungsbau für Schwellenhaushalte

Stadtverordneter Herr Altenheimer bringt stellvertretend für Stadtverordneten Herrn Hille Fragen ein. Sollte statt eines hessenweiten, nicht ein lokaler Mietindex zur Mietpreissteigerung herangezogen werden?

Rechtsanwalt Herr Nübel, nimmt diesen Punkt mit und wird dies nochmal prüfen, da dies auch mit Investor und Verwaltung rückgekoppelt werden muss.

Stadtverordnete Frau Von der Decken erkundigt sich, wie die Nettokaltmiete zustande kommt. Investor Beitlich erklärt, dass sich die Berechnungsgrundlage aus den Baukosten ergibt. Es wurde dennoch darauf geachtet, einen möglichst fairen Preis zu erzielen.

Stadtverordnete Frau Dr. Marck weist darauf hin, dass die Formulierung „Schwellenhaushalte“ in §12 nicht zutrifft und überdacht werden sollte.

Stadtverordneter Herr Burckart möchte, dass über den Antrag in der vorliegenden Form abgestimmt wird.

Nach Hinweis des Vorsitzenden, dass die Diskussion noch nicht abgeschlossen sei, erfolgt keine Abstimmung.

Zu TOP 4.1 Antrag gem. § 15 Abs. 2 GO DIE LINKE v. 23.06.2022 - Änderungs-/Ergänzungsantrag zur Magistratsvorlage vom 14.04.2022 (Drucksache Nr. /0038/21-26)

Investor Herr Beitlich führt aus, dass eine Festsetzung der Wohneinheiten und der Größen nicht akzeptiert werden kann. Eine Minderung der Miete kann im vorliegenden Fall nicht erfolgen, da sich die Kosten aus den Baukosten ergeben. Die Möglichkeit sozialen Wohnungsbau einzubeziehen, kann noch bedacht werden.

Stadtverordneter Herr Leun erkundigt sich, ob der Investor vor Satzungsbeschluss unterschreiben muss.

Rechtsanwalt Herr Nübel erklärt, dass die Beschlussfassung über den Städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss erfolgen muss, die seitens des Investors bis zur Stavo, aber ausreichend ist.

Nach einer ausführlichen Diskussion hält HFA-Ausschussvorsitzender Herr Globuschütz fest, dass folgende Punkte notiert und in der kommenden HFA-Sitzung, am 05.07.22, geklärt werden:

- Können die Forderungen des Änderungsantrages der Linken in einer Form mit aufgenommen werden? Bezogen auf die Raumgrößen.
- Ist eine Minderung der Kaltmiete und der Mitbindungsdauer möglich?
- Sollte der soziale Wohnungsbau mit in das Projekt aufgenommen werden? Möglicherweise in Form einer Aufspaltung in Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus und preisgedämpfter Wohnungen.
- Prüfung der Grundlage des Mietindex.

Anschließend soll der Punkt zur Abstimmung gehen.

Herr Globuschütz erkundigt sich bei Stadtverordnetem Herrn Uludag, ob dieser den Antrag der Linken noch einbringen möchte, dies erfolgt sodann.

Beschlusstext Änderungsantrag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen, dass der vom Magistrat eingebrachte Entwurf des städtebaulichen Vertrages und Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan Nr. 68 „Am Bahnhof“, wie folgt geändert wird:

1. Die bestehende Formulierung in der Präambel: „...mit einem Anteil preisgedämpften Wohnraum für Schwellenhaushalte auf 25% der errichteten Geschossfläche,“

wird ersetzt durch:

„...mit einem Anteil öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit geringem bzw. mittlerem Einkommen auf 30% der errichteten Geschossfläche...“

2. Der §12 „Preisgedämpfter Wohnraum für Schwellenhaushalte“ wird gänzlich gestrichen. Als „neuer“ §12 wird aufgenommen:

„Sozialer Wohnraum

Der Investor verpflichtet sich, mindestens 20% der geplanten Geschossfläche als Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, gem. der Richtlinie des Landes Hessen für soziale Mietwohnraumförderung, zu errichten und mindestens 10% der geplanten Geschossfläche, als Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen, gem. der Richtlinie des Landes Hessen für soziale Mietraumförderung, zu errichten. Die vorgegebene Quote bezieht sich auf das gesamte Vorhabengebiet, Die öffentlich geförderten Wohnungen müssen auf alle entstehenden Häuser verteilt sein.‘

3. Es wird die Klausel „Wohnraumgrößen und Wohnräume“ aufgenommen:

„Wohnraumgrößen und Wohnräume

Der Investor verpflichtet sich zur Errichtung von:

- a) 6 Wohnungen (davon 2 bis 3 öffentlich gefördert)
Mit einer Wohnfläche zwischen 55-60m² und 3 Wohnräumen
- b) 6 Wohnungen (davon 2 bis 3 öffentlich gefördert)
Mit einer Wohnfläche zwischen 60-70m² und 3 Wohnräumen
- c) 6 Wohnungen (davon 2 bis 3 öffentlich gefördert)
Mit einer Wohnfläche zwischen 70-80m² und 3 Wohnräumen
- d) 6 Wohnungen (davon 2 bis 3 öffentlich gefördert)
Mit einer Wohnfläche zwischen 80-90m² und 4 Wohnräumen
- e) 6 Wohnungen (davon 2 bis 3 öffentlich gefördert)
Mit einer Wohnfläche zwischen 90-100m² und 5 Wohnräumen‘

4. Es wird die Klausel „Barrierefreier Wohnraum“ aufgenommen:

„Barrierefreier Wohnraum

Der Investor verpflichtet sich dazu, dass zwei der entstehenden öffentlich geförderten Wohnungen und mindestens zwei der entstehenden freifinanzierten Wohnungen, die Bedingungen gem. DIN-18040-2 – Rollstuhlgerect – erfüllen.‘

Es erfolgt keine Abstimmung.

Zu TOP 5 Verschiedenes

Keine weiteren Wortmeldungen.

HFA-Ausschussvorsitzender Herr Globuschütz schließt die Sitzung um 22:57 Uhr.

.....
BPU-Vorsitzender Burkhard Nöh

.....
HFA-Ausschussvorsitzender Herr Globuschütz

.....
Protokollantin Alexandra Agel