

NIEDERSCHRIFT

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtanierungs- und  
Dorferneuerungsausschusses in der Legislaturperiode 2011 bis 2016  
am 07.02.2013**

**Gemeinschaftshaus Himmelsberg, Am Gemeinschaftshaus 2, Kirchhain-  
Himmelsberg**

**Anwesend waren:**

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Peter Emmerich  
Herr Karl-Heinz Geil (Ausschussvorsitzender)  
Herr Konrad Neurath  
Herr Hartmut Pfeiffer (bis TOP 4.4)  
Frau Dorothea Schmidt  
Herr Günter Schrantz  
Herr Peter Schulz  
Herr Klaus Weber

Anwesend ohne Stimmrecht

Frau Angelika Aschenbrenner  
Herr Holger Lesch  
Herr Reiner Nau  
Herr Uwe Pöppler (ab TOP 4.5 stimmberechtigt)  
Herr Willibald Preis Stadtverordnetenvorsteher  
Frau Helga Sitt  
Herr Hans-Heinrich Thielemann

Für den Magistrat

Herr Bürgermeister Jochen Kirchner

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Christian Lohbeck  
Herr Erster Stadtrat Dietmar Menz  
Herr Stadtrat Reinhard Stöber  
Frau Stadträtin Christa von Schwichow

Schriftführer

Herr Gerold Vincon

Für die Verwaltung

Herr Volker Dornseif  
Herr Michael Theis  
Fachbereichsleiter Stadtbauamt  
Fachdienstleiter "Technisches und infrastruk-  
turelles Gebäudemanagement"

Gäste

Herr Julian Adler

Planungsbüro Fischer, Linden

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung : 20:45 Uhr

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und  
Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013**

**(TOP 1)**

**Eröffnung der Sitzung / Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Die Ausschussmitglieder waren mit Schreiben vom 28.01.2013 für Donnerstag, 07.02.2013, 19 Uhr, unter Mitteilung der Tagesordnung in das Dorfgemeinschaftshaus Himmelsberg, Am Gemeinschaftshaus 2, Kirchhain-Himmelsberg, eingeladen worden. Ort und Stunde sowie die Tagesordnung sind öffentlich bekannt gegeben worden.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Karl-Heinz Geil, begrüßte alle Anwesenden und stellte bei Eröffnung der Sitzung fest, dass die Mitglieder des Ausschusses rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden sind und der Ausschuss nach § 53 i. V. mit § 62 Abs. 5 HGO beschlussfähig ist.

Einwendungen hiergegen sowie gegen die mit der Einladung zugestellte Tagesordnung wurden nicht erhoben.

Die Verhandlungen fanden in öffentlicher Sitzung statt.

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und  
Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013**

**(TOP 2)**

**Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 10.12.2012**

Die Niederschrift über die Sitzung am 12.11.2012 wurde mit dem Abstimmungsergebnis

**Ja-Stimmen: 8, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0, genehmigt.-/-**

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und  
Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013**

**(TOP 3)**

**Sachstandsberichte der Verwaltung**

## Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtanierungs- und Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013

### (TOP 3.1)

#### **Bürgerhaus Kirchhain**

Am 09.02.2010 wurde im Rahmen des Bund-Länder-Programms zur Förderung der energetischen Modernisierung sozialer Infrastruktur in den Kommunen, kurz „Investitionspakt“, eine Zuwendung für die energetische und teilweise sonstige Modernisierung des Bürgerhauses Kirchhain beantragt.

Die Zuwendung wurde für das Jahr 2013 zugesagt.

Zwischenzeitlich wurde die Gemeinde durch die Kommunalaufsicht angewiesen, freiwillige Leistungen auf ihre Wirtschaftlichkeit zu untersuchen.

Aus diesem Anlass wurde der Umfang der energetischen Sanierung, um den nunmehr einer privaten Nutzung zugeführten Bereich, reduziert.

Die Höhe der Förderung wurde im April 2012 der geänderten Planung angepasst.

Es stehen nunmehr 1.250.000 Euro zur Verfügung. Die Höhe der Förderung beträgt maximal 729.000 Euro.

Die Mittel müssen bis spätestens am 15.09.2013 mit im Verwendungsnachweis nachgewiesenen Ausgaben bei der WI-Bank vorgelegt werden.

Anfang Nov. 2012 wurde ein gemeinsamer Bauantrag mit dem Investor eingereicht.

Um den Bauantrag genehmigen zu können, fehlen noch folgende Unterlagen:

- Änderung des Bebauungsplans „Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern von Kirchhain“, vom 26.02.1992 mit dem Ziel den Geltungsbereich im Bereich des Bürgerhauses aufzuheben.
- Ausnahmegenehmigung von der Stellplatzsatzung für die seniorengerechten Wohnungen von erf. 1,5 Stp./WE auf 1,0 Stp./WE
- Brandschutzgutachten auf Basis der endgültigen Planung.

Von der Bauaufsicht wurde eine Teilbaugenehmigung für den öffentlichen Bereich des Bürgerhauses in Aussicht gestellt, so dass die Maßnahme dennoch innerhalb der durch die Vorgaben des Bewilligungsbescheids gestellten kurzen Frist durchgeführt werden kann.

Seit November laufen die umfangreichen Planungsarbeiten. Die Leistungsverzeichnisse liegen jetzt zum Versand bereit. Nach Vorlage der Angebote und der Auftragserteilung können die Bauarbeiten frühestens Ende Februar beginnen.

Die notwendigen Abbrucharbeiten wurden aus den Leistungsverzeichnissen herausgenommen, um die Zeit während der Vergabefristen zu nutzen. Die Höhe der Aufträge beläuft sich jeweils auf weniger als 7.500 Euro netto im Bereich von Kleinaufträgen.

Das Inventar wurde in der Markthalle zwischengelagert. Die Abbrucharbeiten beginnen in

dieser Woche (4. KW). Die Stellplätze vor und rechts neben dem Haupteingang werden während der Baumaßnahme für Baustellenfahrzeuge, Anlieferungsverkehr und als Lagerplatz gesperrt.

Bei öffentlichen Veranstaltungen (Ostermarkt etc.) wird dieser Bereich eingezäunt und mit einem Sichtschutz versehen.

Die Mittel für die energetische Sanierung und die Sanierung der Innenräume (Entree, Saal, Küche und WCs) dürften nach Einschätzung des Bauamtes gesichert sein. Letzte Sicherheit geben jedoch erst die Ausschreibungsergebnisse.

### **Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013**

#### **(TOP 3.2)**

#### **Teilregionalplan Mittelhessen**

FBL Dornseif berichtet, dass der Teilregionalplan Energie Mittelhessen in der Zeit vom 21.01. bis 20.03.2013 in der Verwaltung öffentlich aushängt. Anhand der beiliegenden Planskizze sind die Darstellungen des Teilregionalplans Mittelhessen ersichtlich. Die Verwaltung beabsichtigt, in Ihrer Stellungnahme zum Teilregionalplan Energie auf die räumlichen Geltungsbereiche zur Ausweisung von Vorrangzonen für Windenergie hinzuweisen und diese im Teilregionalplan zu übernehmen.

### **Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013**

#### **(TOP 3.3)**

#### **Leerstandskataster**

Grundlage des Sachstandsberichts waren nachfolgende Ausführungen des Planungsbüros Dr. Buchenauer, Marburg. Zwei weitere Aufstellungen sind diesem Protokoll beigelegt.

#### **KIRAS – Leerstandsmanagement: Projektstand Januar 2013 in der Stadt Kirchhain:**

##### **Kirchhain-Kernstadt**

In der **Kernstadt** haben nach Kontaktaufnahme und dann mehreren Monaten Wartezeit ein anvisiertes Leerstandsobjekt (Am Amöneburger Tor 1) die Eigentümerfamilien eines leerstehenden Scheunen-Objekts kein Interesse mehr an einer Veräußerung und Projektentwicklung mehr gezeigt.

Ein zweites Leerstandgebäude (Hinterm Kirchhof 31) konnte nicht bearbeitet werden, weil der Eigentümer keinen Handlungsbedarf sieht.

Bei einem dritten Leerstandsobjekt (Hinterm Kirchhof 16) war der Eigentümer nicht ausfindig zu machen. Zwischenzeitlich wurde seitens der Bauaufsicht ein Baustopp verhängt, da ungenehmigte Baumaßnahmen durchgeführt wurden. Es findet eine Beratung durch einen beauftragten Architekten statt. Leider wurde das KIRAS-Angebot nicht an den Eigentümer herangetragen.

Ein größeres Alternativobjekt aus dem Katalog, dessen Eigentümer Verkaufsbereitschaft signalisiert, wird daher in den kommenden Wochen als Ersatz bearbeitet. (gem. Abstimmung am 29.01.2013 mit der **Stadt Kirchhain**).

**Kirchhain-Langenstein**

Die Projektarbeiten haben sich in den letzten Monaten auf ein Leerstands- und Problemareal im **Stadtteil Langenstein**, „Am Langen Stein“ 18-26 konzentriert. Mehrere Optionsideen für eine Neuordnung und Neunutzung wurden entwickelt. Der Ortsbeirat setzt sich verstärkt für ein aktives Vorgehen ein. Stadt und Stadtteilvertretung vertreten die Strategie, das Gesamt-

vorhaben in Form einer Eigentümergemeinschaft zu projektieren und umzusetzen. Auch ein Investorinteressent wurde in die Überlegungen eingebunden.

Es fanden umfangreiche Vorabstimmungen mit der Bauaufsicht und der Denkmalpflegebehörde statt. Im Mittelpunkt der Problematik stehen zwei KD (Wohnhäuser), deren Erhalt gefordert wird.

Die Weiterentwicklung wird im Moment dadurch blockiert, dass ein Anweseneigentümer das Areal separiert weiterhin auf dem Immobilienmarkt bewirbt und der Investorinteressent aus diesem Grunde seine Planungen zurückgestellt hat. Ein mittig liegendes Anwesen ist außerdem noch vermietet, ein ernsthaftes Veräußerungsinteresse der Eigentümerin ist nicht gesichert.

Um in der Sache voranzukommen, wurden die Gespräche auf Stadtteilebene zur Motivation der Eigentümer wieder intensiviert.

Auf ein weiteres aktuelles Objekt (Straße Am Langen Stein Nr. 5) wurde jetzt der Blick gelenkt, da durch einen Sterbefall ein Leerstand eingetreten ist und die Nebengebäude gesichert werden mussten.

**Kirchhain-Kleinseelheim**

Die ALEA GmbH Marburg wurde beraten, welche Leerstandsobjekte im KIRAS-Gebiet sich für eine Realisierung eines größeren Projektvorhabens möglicherweise eignen. In die engere Auswahl kam dabei ein Anwesen im Stadtteil **Kleinseelheim**. Die Verkaufsverhandlungen laufen derzeit.

**Kirchhain-Anzefahr**

Für das ausgewählte Leerstandsobjekt im Stadtteil **Anzefahr** wurde nach längerer Wartezeit nun doch seitens des Eigentümers eine Bearbeitung gewünscht, da es einen möglichen Kaufinteressenten gibt. Die Beratung soll die Verkaufsverhandlungen stützen und qualitative Grundlagen für die Nachfolgenutzung sichern. Mit dem Eigentümer sind die Preisvorstellungen bei einer Veräußerung im Zusammenhang mit den Sanierungskosten noch zu erörtern. Mit den Beratungen kann jetzt umgehend begonnen werden.

**Kirchhain-Sinderfeld**

Für ein leerstehendes Gehöft wurde eine Ideenskizze für einen Teilrückbau der Nebengebäude erarbeitet, um den Eigentümern die Finanzierung der begonnenen Sanierung des historischen Wohnhauses zu sichern und die Wohnqualität zu erhöhen. Der Rückbauvorschlag stieß auf Ablehnung der Denkmalpflege und der Bauaufsicht. Die Eigentümer haben daraufhin den noch offenen Beschwerdeweg eingelegt.

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und****Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013****(TOP 4)****Bauleitplanung der Stadt Kirchhain**

Mit Zustimmung des Ausschusses wurde der Punkt 4.4 auf 4.1 vorgezogen.

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und  
Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013**

**(TOP 4.1)**

**Bauleitplanung der Stadt, Kirchhain;  
Teiländerung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung von Konzentrationszonen  
für Windenergieanlagen in den Gemarkungen Sindersfeld, Betziesdorf, Langenstein  
und Burgholz;**

**hier:**

**Abwägung der im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Bürgerbetei-  
ligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken**

**Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss**

**Beschluss: Ja-Stimmen: 8, Nein-Stimmen 0, Enthaltungen: 0.**

1.

Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlich-  
keitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belan-  
ge gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden  
nach ausführlicher Beratung als Stellungnahmen der Stadt Kirchhain beschlossen.

2.

Der Entwurf der sachlichen Teiländerung des Flächennutzungsplanes und die Begründung  
sind in der gemäß 1. geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  
Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu  
benachrichtigen.-/-

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und  
Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013**

**(TOP 4.2)**

**Bauleitplanung der Stadt Kirchhain, Stadtteil Großseelheim;  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

**Beschluss: Ja-Stimmen: 8, Nein-Stimmen 0, Enthaltungen: 0.**

Für den Bereich an nordöstlichen Rand der Ortslage Großseelheim, östlich der Straße  
„Lange Gasse,“ wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Planziel ist die bedarfsmäßige Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne des § 6  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Kontext der umgebenden Nutzung.

Der Geltungsbereich ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst in  
der Gemarkung Großseelheim, Flur 5, die Flurstücke Nr. 102/12 und 117/2 jeweils tlw.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a

Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind einzuleiten.-/-

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013**

**(TOP 4.3)**

**Bauleitplanung der Stadt Kirchhain, Stadtteil Großseelheim;  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nordwestlich Elsterweg"  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB**

Die Vorlage wurde von Bürgermeister Kirchner zurückgezogen. Eine erneute Vorlage erfolgt, wenn die Ausbauvariante geklärt ist.

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013**

**(TOP 4.4)**

**Bauleitplanung der Stadt Kirchhain, Stadtteil Emsdorf;  
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Teichgärten";  
Grundstücke Gemarkung Emsdorf, Flur 11, Flst. 9 und 10/2,  
Vorhabenträger: Hendrik Kläs, Alte Kreisstraße 7, Emsdorf**

**Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken und Satzungsbeschluss**

**Beschluss: Ja-Stimmen: 8, Nein-Stimmen 0, Enthaltungen: 0.**

Das Ergebnis der Offenlage vom 14.11.2012 bis 17.12.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel erfolgten Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.11.2012 bis zum 17.12.2012 und deren zuvor durchgeführten Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 24.09.2012 bis zum 26.10.2012 sowie der Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise in den Stellungnahmen der Versorgungsträger  
-Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke  
-E.ON Mitte AG  
werden beachtet.

Das gilt auch für die Hinweise in den Stellungnahmen  
-des Regierungspräsidiums Gießen  
-des Landkreises Marburg-Biedenkopf  
-des Landesamtes für Denkmalpflege

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Teichgärten“ in der Fassung vom 03.01.2013 wird gemäß § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die dem Bebauungsplan beigefügte Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom 03.01.2013 wird ebenfalls zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.-/-

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und  
Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013**

**(TOP 4.5)**

**Bauleitplanung der Stadt Kirchhain, Kernstadt  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Schwimmbad"  
Abwägung der während Offenlage nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der  
Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Be-  
denken;  
Satzungsbeschluss**

**Beschluss: Ja-Stimmen: 8, Nein-Stimmen 0, Enthaltungen: 0.**

Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungs-  
verfahren nach §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Anregungen und Be-  
denken werden nach ausführlicher Beratung als Stellungnahmen der Stadt Kirchhain be-  
schlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO  
und § 81 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft gesetzt.-/-

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und  
Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013**

**(TOP 4.6)**

**Bauleitplanung der Stadt Kirchhain, Kernstadt  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Friedhof"  
Abwägung der während Offenlage nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der  
Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen und Be-  
denken;  
Satzungsbeschluss**

**Beschluss: Ja-Stimmen: 8, Nein-Stimmen 0, Enthaltungen: 0.**

Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungs-  
verfahren nach §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Anregungen und Be-  
denken werden nach ausführlicher Beratung als Stellungnahmen der Stadt Kirchhain be-  
schlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO  
und § 81 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft gesetzt.-/-

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und  
Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013**

**(TOP 5)**

**Mitteilungen des Magistrats**

Bürgermeister Kirchner gab bekannt, dass der Kaufvertrag für das Bahnhofsgebäude beurkundet wurde.

Die Fraktionsvorsitzenden erhalten je eine Ausfertigung.

Anstelle des Aufzugs wird über die Installation eines Treppenlifts nachgedacht.

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und  
Dorferneuerungsausschusses am 07.02.2013**

**(TOP 6)**

**Anfragen und Verschiedenes**

Es lagen keine Punkte vor.

G e f e r t i g t :

DER AUSSCHUSSVORSITZENDE

DER SCHRIFTFÜHRER

Karl-Heinz Geil, Stadtverordneter

Gerold Vincon