

PROTOKOLL ÜBER DIE SITZUNG DES PLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungstag, Ort, Uhrzeit:	31.05.2017, Rathaus, Sitzungssaal 1, Am Markt 1, 34537 Bad Wildungen, 18:00 Uhr – 20:10 Uhr
Anwesend sind	
vom Planungsausschuss:	Ausschussvorsitzender Wolfgang Nawrotzki, die Ausschussmitglieder Marc Vaupel, Georg Wackerbarth, Horst Reis, Klaus Stützle
von der Verwaltung:	Bürgermeister Volker Zimmermann, Stadtrat Manfred Jahnes, Klaus Weidner (zugleich als Protokollführer)
im Weiteren:	Stadtverordneter Holger Pflücker für Ausschussmitglied Ciro Micino, Stadtverordnete Ulrike Kepper-Grämer für Ausschussmitglied Jörg Schäfer Stadtverordnetenvorsteher Dr. Edgar Schmal (für AM Schwarz) Stadtverordnete Regina Preysing, Stadtverordneter Oliver Syring Dr. Wolfgang Haensch (CIMA, Köln), Ute Kühlewind (Stadtmarketing)
es fehlen:	Klaus Micino, Ciro Micino, Jörg Schäfer, Hubert Schwarz (alle entschuldigt)

TAGESORDNUNG

- 1. Einzelhandelskonzept/Bad Wildunger Sortimentsliste 2017**
- 2. Sachstandsbericht "Integriertes Handlungskonzept für die Altstadt"**
- 3. Sachstandsbericht "Interessenbekundungsverfahren 'Brunnenallee 1' mit Umfeld"**
- 4. Verschiedenes**

Ausschussvorsitzender (AV) Nawrotzki begrüßt die Anwesenden.

Er weist auf die nächste Stavo am 12.Juni 2017 hin - heute können noch Beschlüsse für diese Sitzung gefasst werden.

Auf Nachfrage werden keine Einwände der Anwesenden gegen die Tagesordnung erhoben.

Da Dr. Haensch sich etwas verspäten wird, beginnt die Sitzung auf Vorschlag des AV mit TOP 2.

Tagesordnungspunkt 2: Sachstandsbericht "Integriertes Handlungskonzept für die Altstadt"

Herr Weidner teilt zu Beginn seines Vortrages den Schlussbericht der Altstadtsanierung aus. Er weist darauf hin, dass während des jahrzehntelangen Sanierungsprozesses viele Projekte erfolgreich umgesetzt wurden und dies das Gesicht der Altstadt maßgeblich verbessert hat. Er zeigt ein erstes Konzept für die geplante Ausschreibung des integrierten Handlungskonzeptes für die Altstadt und erläutert anhand des Schlussberichts Altstadtsanierung, welche Dinge im Anschluss an die Städtebauförderung zwischenzeitlich „auf den Weg gebracht wurden.“ Insbesondere sind hier das Häuserbuch und das Altstadtentwicklungskonzept des Architekturbüros Gerlach zu nennen. Viele Projekte daraus sind bereits erfolgreich realisiert worden bzw. in Arbeit. Herr Weidner stellt die seitens des Bauamtes geplanten Zielsetzungen, den möglichen Leistungsumfang und eine erste Honorarabschätzung für das Integrierte Handlungskonzept vor. Die Kosten für einen ersten Arbeitsschritt wurden mit ca. 35.000 € ermittelt. Geplant ist, mehrere Planungsbüros um ein Angebot zu bitten. Diese können dann ihr Angebot im Planungsausschuss vorstellen und dieser kann entscheiden. Die Kosten sind noch im Nachtrag zu etatisieren.

Frau Preysing fragt, wer die Ziele aufgestellt hat, diese sind nach ihrer Meinung schon sehr konkret. Herr Weidner erläutert, dass die Konzeption als erster Vorschlag des Bauamtes zu verstehen sei.

AM Wackerbarth stellt seinen Standpunkt dar: Die Verknüpfung mit Brunnenallee bringt für die Altstadt nichts, die Altstadt bräuchte ein eigenes Konzept (z. B. Wohnungen/Hotel – Fremdenverkehr).

AM Stützle spricht sich für mehr Öffnung der Altstadt für touristische Belange aus. „Nur schön“ würde nicht reichen. Er favorisiert „Low-Budget“-Unterkünfte und ein mögliches „Dienstleistungszentrum Altstadt“ (z. B. für Gesundheit), außerdem sei eine deutliche gastronomische Belebung wichtig. Er regt die Bildung eines Arbeitskreises an – analog zur Stadtwerkstatt 1993.

AV Nawrotzki spricht sich dafür aus, diese Ideen bei der Umsetzung des Konzeptes durch das ausgewählte Planungsbüro mit einfließen zu lassen.

AM Wackerbarth weist darauf hin, dass es im Rahmen des Agendaprozesses viele Ideen und Ansätze gab, die in einen möglichen Workshop einfließen könnten.

Frau Kepper-Grämer gibt zu bedenken, dass die Aktivierung der Altstadt mit neuen Nutzungen auch neue Probleme für die Wohnqualität mit sich bringen könnte. Leben und Wohnen sei manchmal problematisch (z.B. Eichhof-Passage). Leben bringt Lärm mit, der andere stört.

AM Pflücker möchte die konzeptionelle Zielsetzung ergänzt haben. Sein Vorschlag: Bei Zielstellung ergänzen:und private Maßnahmen, die eine Umwandlung der Geschäftsnutzung ermöglicht und Wohnen einbezieht und einen touristischen Ansatz verfolgt.

AV Nawrotzki erklärt, dass der Angebotstext für die Ausschreibung von der Verwaltung ergänzt werden soll.

Herr Weidner beantwortet die Frage nach der Möglichkeit in ein neues, weiteres Förderprogramm aufgenommen zu werden: Zuerst ist noch zu klären, ob die Altstadt vielleicht doch noch in eine (mögliche) Fortschreibung des Förderprogrammes Aktive Kernbereiche aufgenommen werden kann. Das Kernbereichsmanagement prüft dies. Auch die Möglichkeit ein anderes Förderprogramm des Landes in Anspruch zu nehmen wird geprüft.

AV Reis bittet darum darauf zu achten, dass ein zu erstellendes Konzept noch nicht so festgeschrieben werden sollte, Bewohner der Altstadt müssten hierbei einbezogen werden.

Beschluss:

Der Planungsausschuss bittet Magistrat und Verwaltung in die Phase der Angebotseinholung zu gehen, auf Grundlage des vorgestellten Angebotskonzeptes.

Abstimmung: **dafür: 8, einstimmig, keine Enthaltung**

Tagesordnungspunkt 1: Einzelhandelskonzept/Bad Wildunger Sortimentsliste 2017

AV Nawrotzki begrüßt Dr. Haensch, CIMA, und bittet Bürgermeister Zimmermann um eine Zusammenfassung seiner bereits in der Stavo erläuterten Erkenntnisse, welche sich aus dem Gespräch beim RP ergeben haben. AV Nawrotzki erläutert dem Ausschuss, dass er das Ergebnisprotokoll des Termins beim Regierungspräsidium (Verfasser Herr Weidner) bereits an Herrn Dr. Hänsch weitergeleitet hat. Es wird dem Protokoll als Anlage beigeheftet.

Bürgermeister Zimmermann erläutert die Sachlage und die Ergebnisse des Gespräches beim RP, an dem u.a. die Leiterin der Regionalplanung, Frau Linneweber, und die Leiterin des Kreisbauamtes Korbach, Frau Paulus, teilgenommen hatten. Ausgangspunkt war der Umsiedlungs-/Erweiterungswunsch des Logo-Marktes in der Itzelstraße. Dies wäre wegen der Sortimentsbeschränkungen des Bebauungsplans Nr. 36 nur durch eine Befreiung möglich. Sowohl die Regionalplanung als auch das Kreisbauamt sehen jedoch keine Möglichkeit einer Befreiung. Hintergrund ist, dass der Plan ausschließlich die zulässigen/nicht zulässigen Sortimente regelt, jede Befreiung greift somit in die Grundzüge der Planung ein und ist dann auf Grundlage des § 31(2) BauGB nicht zulässig. Der Bürgermeister erläutert, dass der RP einen gangbaren Weg darin sieht, eine Differenzierung in zentrenrelevante Sortimente (Edelspirituosen, Weine etc.) und nicht zentrenrelevante Sortimente (Kistenware) vorzunehmen. Die Edelspirituosen könnten dann aber dennoch im Rahmen der 10% Regelung zulässig sein. Hierzu wäre zum einen eine befürwortende Aussage im Einzelhandelsgutachten notwendig und zum anderen eine sich darauf beziehende Änderung des Bebauungsplanes.

Dr. Haensch erläutert hierzu, dass der Hessische Einzelhandelserlass den Hinweis enthält, dass Sortimente, die sperrig sind und eher mit Pkw und LKW transportiert werden, aus der Zentrenrelevanz herausgenommen werden könnten. Dies würde ja bei Getränken in der o. g. Form zutreffen. Er kann Vorschlag des RP folgen, im Gutachten die Änderung der Sortimentsliste zu befürworten.

AM Stützle fragt nach, wie es sich mit der möglichen Erlaubnis von brauner Ware (Unterhaltungselektronik) verhält – ist auch hier eine Differenzierung möglich um Großgeräteverkauf zulassen zu können?

Herr Dr. Haensch sieht die Möglichkeit hier nicht. Er sieht eine deutliche Zentrenrelevanz für den gesamten Bereich der braunen Ware.

Frau Preysing befürwortet, braune Ware komplett aus der Liste herauszunehmen. Herr Dr. Haensch hält das wg. der Aussagen im Hessischen Einzelhandelserlass für schwierig. Für eine eventuelle Durchsetzung müsste man prüfen, wie die vorhandene Angebotslage in Bad Wildungen aussieht.

AM Vaupel fragt nach, ob der Hessische Einzelhandelserlass die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten „außerhalb“ grundsätzlich ausschließt.

Herr Dr. Haensch erläutert, dass in Mischgebieten kleinflächiger Einzelhandel (400 – 799 m²), mit Zentrenrelevanz immer ansiedeln kann – es sei denn, der Bebauungsplan regelt dies explizit anders. Der Erlass greift erst darüber (großflächiger Einzelhandel).

Frau Preysing ergänzt, dass der Einzelhandelserlass auch Aussagen über das nicht zulässige Zusammenwirken mehrerer Einzelhandelseinrichtungen kleiner 800 m² trifft, welche dann im räumlichen Zusammenhang den Tatbestand unzulässiger Großflächigkeit auslösen könnten.

AM Wackerbarth fragt Dr. Haensch, ob es bei diesem Sachverhalt nicht notwendig wäre, alle Bebauungspläne mit Mischgebietsausweisung zu überarbeiten, um eine nicht gewünschte Ansiedlung von zentrenrelevanten Geschäften außerhalb der Innenstadt zu verhindern .

Herr Dr. Haensch erläutert, dass man genau den Einzelfall analysieren müsste. Es gibt unproblematische Gebiete und problematische Gebiete (z. B. verkehrsgünstig). Er empfiehlt, die Mischgebiete zu beleuchten, die „Gefahrenpotential“ haben und dann ggf. planungsrechtlich zu handeln.

Bürgermeister Zimmermann erläutert, dass dies für den Erweiterungswunsch des Logomarktes unerheblich sei, da dieser an der Itzelstraße bleiben möchte.

Dr. Haensch hält die von CIMA im Gutachten vorgeschlagene Sortimentsliste für richtig. Die Modifizierung für Getränke sieht er als Feinschliff und wird dies in der Überarbeitung anpassen.

AV Nawrotzki fasst zusammen, dass CIMA das Gutachten überarbeitet und vorlegt. Die Stadt wird dann zeitnah den Bebauungsplan Nr. 36 anpassen.

Beschluss:

Der Planungsausschuss bittet Herrn Dr. Haensch, das Einzelhandelsgutachten im Hinblick auf die Getränkemodifizierung zu überarbeiten. Danach soll die Verwaltung die Bebauungsplanänderung auf den Weg bringen.

Abstimmung: dafür: 8, einstimmig, keine Enthaltung

AV Nawrotzki möchte noch abgeklärt wissen, wie mit der Problematik „Braune Ware“ umgegangen wird.

AM Dr. Schmal schlägt vor, Zentrenrelevanz brauner Ware über Größe zu regeln.

Herr Syring hält restriktiveren Umgang für nicht sinnvoll, sondern würde weiterhin so damit umgehen wie bisher – d. h. aus der Sortimentsliste herausnehmen.

AM Vaupel sieht die Umsetzung einer Differenzierung in Klein- und Großwaren problematisch – er bezweifelt, dass dies z. B. bei Elektronik umsetzungsfähig ist. Wie soll Größenabgrenzung definiert werden?

Bürgermeister Zimmermann stellt klar: Große Ware ist das, was ich mit dem Auto transportiere. Kontrolle ist jedoch kaum möglich.

AM Vaupel plädiert dafür, braune Ware -wie von CIMA vorgeschlagen- auf der Liste der zentrenrelevanten Sortimente zu belassen.

AM Wackerbarth befürwortet ebenfalls die braune Ware auf der Liste der zentrenrelevanten Sortimente zu belassen. Textil, Elektronik und Lebensmittel müssen in die Stadt. Daher dürfen diese Sortimente nicht freigegeben werden.

Dr. Haensch hält nur Fernseher für Großgeräte, nach seiner Meinung macht es keinen Sinn zu differenzieren.

Er hält Unterhaltungselektronik usw. für die Innenstadtentwicklung für sehr wichtig. Ist ein solcher Markt am Rand, kommt keiner in die Innenstadt. Man sollte keine abweichende Regelung treffen.

AV Nawrotzki fasst die Diskussion zusammen: Liste bezügl. Zulässigkeit von Getränkemärkten wird angepasst, die Aussagen des Einzelhandelsgutachten über die Zentrenrelevanz brauner Ware sollen unverändert bleiben.

AM Dr. Schmal weist darauf hin, dass erst das überarbeitete Gutachten vorliegen muss, bevor darüber abgestimmt werden könnte. Dies wird allgemein so bejaht. Daraufhin wird folgender Beschluss zur Abstimmung gestellt:

Beschluss:

Der Planungsausschuss bittet Herrn Dr. Haensch sein Gutachten dahingehend zu überprüfen, ob er die Braune Ware als nicht zentrenrelevant einstufen kann.

Abstimmung: dafür: 5

dagegen: 3

Enthaltung: ---

AM Dr. Schmal fragt nach, wie mit der Problematik der (gewünschten) Zulässigkeit von handwerksnahen Betrieben im EHK umgegangen wird.

Bürgermeister Zimmermann verweist auf die auch von der Bauaufsicht getragene Lösung über die Zulässigkeit des Verkaufs eigener Ware auch in nicht zentralen Versorgungsbereichen.

AM Dr. Schmal: verweist auf die Problematik des Begriffs „eigene Herstellung“. Metzger kaufen mehr zu, als sie selbst herstellen. Könnte evtl. „aus eigener Herstellung“ aus Einzelhandelsgutachten herausgenommen werden?

AV Nawrotzki bittet Dr. Haensch die Aussagen auf Seite 82 des Konzeptes „aus eigener Herstellung“ umzuformulieren. Hierüber herrscht bei den Ausschussmitgliedern Übereinstimmung.

AM Dr. Schmal bittet die Verwaltung dafür zu sorgen, dass in der August-Sitzung der Stavo die besprochenen Änderungen des Einzelhandelskonzeptes seitens CIMA vorliegen und zur Abstimmung vorgelegt werden. Auch der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes 36 Östlich der Altstadt mit der empfohlenen Ergänzung zur „Wildunger Liste“ sollte in dieser Sitzung gefasst werden.

Herr Syring fragt nach, ob die Aldi-Erweiterung nach den aktuellen Erkenntnissen problematisch werden könnte.

BGM erläutert, dass das Kreisbauamt - auch wegen der positiven Stellungnahme im CIMA-Gutachten - dies als Weiterentwicklung eines Marktes unkritisch einschätzt.

Frau Preysing fragt nach, ob es für Dr. Haensch denkbar sei, dass nach der nun erfolgten Fortschreibung des Einzelhandelsgutachten noch großflächiger Einzelhandel in Itzelstraße genehmigt werden könnte.

Dr. Haensch: sieht dies bezogen auf das Humana-Grundstück als sehr fragwürdig. Sollte dies durch die Stadt gewünscht werden, so müsste das Einzelhandelskonzept erneut überprüft werden, eine Abweichung von den dort dargestellten Feststellungen müsste aber genau begründet sein. Er hält das für kontraproduktiv.

Tagesordnungspunkt 3: Sachstandsbericht "Interessenbekundungsverfahren 'Brunnenallee 1' mit Umfeld"

AV Nawrotzki erläutert, dass das Bauamt die Kanzlei MEK, Herrn Dr. Möisinger, um Prüfung gebeten hat, wie auf Grundlage des Beschlusses der Stavo ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt werden könnte. Herr Weidner hatte vor Beginn der Sitzung den Prüfungsvermerk von MEK an alle Mitglieder des Ausschusses verteilt. Herr Weidner erläutert, dass im Ergebnis ein Interessenbekundungsverfahren für das gewünschte Ziel, einen geeigneten Projektentwickler zu finden, nach Aussage von Dr. Möisinger nicht zielführend ist. Es handelt sich um einen bedingungsbehafteten Verkauf von städtischem Eigentum. Hier ist letztendlich ein Strukturiertes Bieterverfahren angezeigt. Wenn die Stadt unverbindlich im Vorfeld eruieren will, ob es Interessenten für eine Projektentwicklung geben könne, dann sollte gemäß der Aussagen von Dr. Möisinger im ersten Schritt eine „Marktsprache“ durchgeführt werden. Dieser Planungsschritt ist relativ frei gestaltbar, aber seitens der möglichen Interessenten auch unverbindlich.

Die Verwaltung schlägt vor, als ersten Schritt diese Marktansprache vorzubereiten, um interessierte Projektentwickler zu finden. Im Planungsausschuss könnten diese dann ihre Ideen vorstellen. Im Anschluss kann dann entschieden werden, ob ein strukturiertes Bieterverfahren eingeleitet werden sollte.

AM Vaupel stellt die Frage, ob eine solche Sitzung dann öffentlich oder nicht öffentlich durchgeführt werden sollte.

AV Nawrotzki antwortet, dass er darüber nachdenken wird – er hält aber die Einbeziehung der Öffentlichkeit für sehr sinnvoll.

AV Nawrotzki befürwortet das von der Verwaltung vorgeschlagene Vorgehen. Er stellt klar, dass man ggf. bei mangelnder Resonanz das Verfahren nach der Marktansprache auch beenden könnte.

AM Stützle fragt nach, ob es schon Interessenten gäbe.

Bürgermeister Zimmermann erläutert, dass zz. drei Vorschläge von Interessenten an ihn hergetragen wurden. Alle waren aber nur an einer „kleinen Lösung“, d. h. der Überplanung des Parkplatzes, interessiert. Die gewünschte große Lösung wurde hierbei nicht gewünscht.

Herr Syring stellt klar, dass das Ziel des Beschlusses der Stavo nicht zwingend die große Lösung beinhaltete, vielmehr soll es bei dem Beschluss darum gehen, eine Klärung herbeizuführen, was realisiert werden kann.

Bürgermeister Zimmermann stimmt Herrn Syring zu und betont, dass er dies der Presse gegenüber auch so dargestellt habe.

AM Pflücker unterstützt die Aussage von Herrn Syring und sieht die Projektentwicklung mit der geplanten Marktansprache auf dem richtigen Weg.

Beschluss:

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Magistrat, die Marktansprache entsprechend dem Papier Dr. Mösing einzuleiten und durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Planungsausschuss zu präsentieren.

Abstimmung: dafür: 7

dagegen: 1

Enthaltung: ---

Tagesordnungspunkt 4: Verschiedenes

AM Stützle fragt nach, wie weit das Bauleitplanverfahren Landschaftsraum zwischen Reinhardshausen und Albertshausen gediehen sei.

AV Nawrotzki erläutert, dass aktuell Gespräche mit den Beteiligten geführt werden. Der Ortsbeirat Reinhardshausen hat sich inzwischen positioniert und befürwortet die landschaftsschützenden Regelungen des Planentwurfs.

AM Pflücker stellt die Frage nach dem Sachstand der Verkaufsgespräche für das Haus Oestreich.

Bürgermeister Zimmermann erläutert, dass die vorliegenden Angebote diese Woche innerhalb der Verwaltung zusammengestellt werden. Aus Sicht der Verwaltung sind auch Angebote mit nicht akzeptablen Preisen, aber auch preislich „gute“ Angebote dabei. Alle Angebote sollen demnächst dem Magistrat vorgestellt werden – anschließend dann in der Stavo vorgestellt werden. Eine Vorstellung in der Juni-Sitzung ist nicht umsetzbar, weil noch Gespräche ausstehen.

Herr Syring fragt nach, ob bei einem schlechten Kaufpreis, aber gutem Konzept nachverhandelt würde.

Bürgermeister Zimmermann stellt klar, dass die vorgestellten Konzepte der schlechten Angebote sich nicht wesentlich von denen mit guten Preisen unterscheiden würden.

AM Pflücker fragt, ob die Vorstellung der Angebote erst im Planungsausschuss behandelt werden könnte, bevor die Stavo informiert wird.

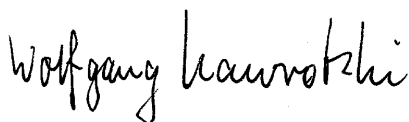
Bürgermeister Zimmermann sieht hier kein Problem, Stadtverordnetenvorsteher Dr. Schmal und AV Nawrotzki befürworten dies ebenso.

Nachdem keine weiteren Fragen zum TOP 4 Verschiedenes vorliegen schließt AV Nawrotzki um 20:10 Uhr die Sitzung.

Bad Wildungen, 13.06.2017

60/KW/Ew

**Der Vorsitzende
des Planungsausschusses**



Wolfgang Nawrotzki

Der Protokollführer



Klaus Weidner