

Protokoll

Nr. 02/2021

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses
der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald) am 21.06.2021
im Sitzungssaal der Reichenberghalle, Konrad-Adenauer-Allee 1, 64385 Reichelsheim**

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 21:15 Uhr

TAGESORDNUNG:

1. Bebauungsplan „Mergbach II, 2. Änderung“ Variantenprüfung
2. Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Gumpen“ Aufhebungsbeschluss gem. § 1 Abs. 8 BauGB
3. Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren „Aktiver Kernbereiche Reichelsheim“ Fördergebietsabgrenzung
4. Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren „Aktiver Kernbereiche Reichelsheim“ Beschluss zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)

An der Sitzung haben teilgenommen haben:

Ausschussmitglieder:

1.	Thomas Hartmann, Vorsitzender
2.	Thomas Kriegbaum, stellv. Vors.
3.	Gerhard Volk
4.	Marko Schmidt
5.	Klaus Schäfer i.V. für Siegfried Freihaut
6.	Gerhard Hartmann
7.	Martin Hünlich

Gemeindevertretung:

1.	Vorsitzender	Jürgen Göttmann
2.	stellv. Vorsitzender	Klaus Schäfer
3.	stellv. Vorsitzender	Thomas Pieschel
4.	stellv. Vorsitzender / Fraktionsvorsitzender	Heinz Kaffenberger

Gemeindevorstand:

Die Sitzung des Gemeindevorstandes fand am 21.06.2021 um 17:30 Uhr statt. Folgende Mitglieder haben anschließend an der Sitzung des Bauausschusses beigewohnt:

1. Beigeordneter	Dr. Robert Müller i.V. für Stefan Lopinsky	19:40 Uhr
------------------	---	-----------

Beigeordnete	Klara Dentler	19:38 Uhr
Beigeordneter	Harald Kaffenberger	19:38 Uhr
Beigeordneter	Heinz Gläser	19:40 Uhr
Beigeordneter	Frau Lieb	19:50 Uhr

Verwaltung:

Bauamtsleitung	Dipl. Ing. (FH) Monika Hänsel
Verwaltungsangestellter	Verwaltungsfachwirt Marcus Krippner

sonstige Teilnehmer/innen:

Verwaltungsangestellte	M. Sc. Architektur Anja Amann
------------------------	-------------------------------

Schriftführer:

Verwaltungsangestellte	Dipl. Ing. (FH) Stella Daniel
------------------------	-------------------------------

Begrüßung der Versammelten durch den Vorsitzenden Thomas Hartmann:

Der Vorsitzende des Bauausschusses Thomas Hartmann stellte die fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Zu TOP 1 Thomas Hartmann verliert den ersten Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan „Mergbach II, 2. Änderung“ Variantenprüfung

Der Betreiber der Herrenmühle beantragt die Erweiterung seiner Verkaufsflächen durch den Neubau einer Lagerhalle, nebst Wegeführung.

Herr Müller vom Ingenieurbüro Müller stellt die Standortvarianten 1-5 vor.

Variante 1: Halle Standort West, derzeitige Erschließung als Anbindung

Variante 2: Halle Standort Ost, Erschließung über Mühlgrabenüberquerung

Variante 3: Halle Standort Ost, längere Erschließung am Ölgarten entlang

Variante 4: Halle Standort Nord, Erschließung wie in Variante 3

Variante 5: Halle Standort Ost, vorhandener Erschließungsweg kann genutzt und ausgebaut werden.

Herr Müller erläutert die Vor- und Nachteile der jeweiligen Varianten hinsichtlich Bürgerbegehren, der einzuholenden Zustimmungen der Wasserschutzbehörde und Naturschutzbehörde, den Kosten für den Vorhabenträger, sowie die eventuellen Vorteile der Gemeinde bei bestimmten Varianten.

Es ist laut Herrn Müller anzunehmen, dass bei der Variante 5 die Stellungnahmen der Unteren Wasserschutzbehörde und Unteren Naturschutzbehörde, aufgrund der Möglichkeit für die Gewinnung einer Fläche die dem Gemeindewohl zu Gute kommen kann, eher positiv ausfallen wird. Allerdings besteht weiterhin die Problematik der Überschwemmungsfläche.

Weiterhin entspricht die Variante 5 dem Bürgerbegehren, die Zufahrt nicht über die derzeitige Erschließung zu führen, aufgrund von dem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen. Auch der Hallenstandort kollidiert bei Variante 5 nicht mit den Interessen der Bürger (keine Sichtbehinderung)

Wortmeldung Herr Göttmann: Herr Göttmann merkt an, dass ein idealer Standort die Fläche eines alten Pferdestalls gewesen wäre. Dieser wurde zwischenzeitlich zu Wohnzwecken umgenutzt.

Wortmeldung Herr Hünlich: Herr Hünlich fragt nach den Bandschutzrechtlichen Bedingungen und den Vorkehrungen für das Bauvorhaben, bezüglich des Überschwemmungsgebietes als Baufläche.

Herr Müller erläutert hierzu die Brandschutzrechtlichen Regelungen.

Wortmeldung Herr Kaffenberger: Herr Kaffenberger fragt zu Variante 3 und 4, ob die Belastbarkeit der vorhandenen Brücken zur Erschließung der Halle geprüft wurde und ob die vorhandenen Wirtschaftswege die Schwerlast eines LKW s tragen.

Herr Müller gibt an, dass die Brücken eine Belastung von 40 Tonnen standhalten und die Wege für den Schwerlastverkehr geprüft wurden. Die Wirtschaftswege müssen allerdings ausgebaut werden um, trotz guter Einsehbarkeit.

Wortmeldung Herr Kaffenberger: Herr Kaffenberger bittet um weitere Spezifizierung der Vorteile für die Gemeinde bei Variante 5.

Herr Müller erläutert die Möglichkeit die Erschließungskosten mit dem Vorhabenträger. Weitere Flächen können von der Gemeinde von den derzeitigen Besitzern erworben werden und so andere Bauvorhaben verwirklicht werden, die perspektivisch gesehen sinnvoll für die Gemeinde sind.

Wortmeldung Herr Kaffenberger: Herr Kaffenberger kritisiert, dass bei Variante 5 noch weiterer Abklärungsbedarf besteht.

Wortmeldung Thomas Kriegbaum: Herr Kriegbaum schlägt eine weitere Variante vor. Variante 6 könne aus der Erschließung von Variante 5 und dem Hallenstandort Nord bestehen. Laut Herrn Müller ist diese Variante möglich.

Wortmeldung Herr Kaffenberger: Herr Kaffenberger fragt, welche Variante der Vorhabenträger umsetzen möchte. Herr Müller erläutert dazu, dass die kostengünstigste Variante 1 vom Vorhabenträger bevorzugt wird, aber dieser die „gute Nachbarschaft“ erhalten möchte und deshalb bereit ist die Entscheidung der Gemeinde mitzutragen.

Wortmeldung Herr Kaffenberger: Herr Kaffenberger wünscht die Abklärung der weiteren Vorgehensweise der Gemeinde, nach Beschlussfassung. Diese sind laut Bauamt, die Voraussetzungen für den Bebauungsplan zu schaffen.

Wortmeldung Herr Kaffenberger: Herr Kaffenberger beantragt eine Sitzungspause.

Wortmeldung Herr Göttmann: Herr Göttmann sieht die Gemeinde in der Verpflichtung sich für eine Variante auszusprechen.

Wortmeldung Herr Schäfer: Herr Schäfer thematisiert die Möglichkeit den Standort der Feuerwehr aus der Ortsmitte heraus auf das in Variante 5 genannte Gelände für zukünftige Bauvorhaben zu verlegen. Ein Kreisel als Anbindung wäre sinnvoll.

Wortmeldung Frau Lieb: Frau Lieb erkundigt sich nach der Größe der Fläche, welche durch Variante 5 von der Gemeinde erworben werden könnte.

Frau Hänsel und Herr Krippner schätzen die Fläche auf 7.000-8.000qm.

Herr Müller erläutert einen weiteren Synergieeffekt durch Variante 5 hinsichtlich einer ange-dachten Nutzung der Grundstücke für die Feuerwehr: Diese könnte die entstehende Erschließung komplett nutzen.

Die Sitzung wird für 5 Minuten unterbrochen.

Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss der Gemeinde Reichelsheim empfiehlt der Gemeindevertretung, die Verwaltung zu beauftragen die Variante 5 weiter voran zu treiben.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
3	0	4

Zu TOP 2 Thomas Hartmann verliert den zweiten Tagesordnungspunkt:

Aufhebungsbeschluss des Geltungsbereiches für die „Photovoltaik-Freiflächenanlage Gumpen“. Ein Großteil der Fläche liegt in einem Biotop. Eine Ausweichfläche wird von der Firma ABO-Wind in einem weiteren Antrag vorgebracht.

Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss der Gemeinde Reichelsheim empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufhebung des Bauleitverfahrens des Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Gumpen“ gem. § 1 Abs. 8 BauGB.

Der Aufhebungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

Zu TOP 3 Thomas Hartmann verliert den dritten Tagesordnungspunkt:

Frau Hänsel erläutert die neue Gebietsabgrenzung für das Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren „Aktiver Kernbereiche Reichelsheim“ zum integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK).

Wortmeldung Herr Kaffenberger: Herr Kaffenberger erfragt, ob sich lediglich die beiden Grenzen an den Ortseingängen ändern. Frau Hänsel erklärt, dass es keine weiteren Änderungen gibt und das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen die geplanten Änderungen am Ortseingang akzeptiert.

Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim stimmt der Erweiterung der vorläufigen Fördergebietsabgrenzung gemäß dem vorliegenden Plan zu und empfiehlt der Gemeinde-Vertretung die Beschlussfassung:

Auf Grundlage des ISEK wird das Fördergebiet entsprechend des Planes zur Fördergebietsabgrenzung „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ (Stand Juni 2021) mit dem ersichtlichen Geltungsbereich gemäß § 171b Abs. 1 BauGB als Stadtumbaugebiet beschlossen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

Zu TOP 4 Thomas Hartmann verliert den vierten Tagesordnungspunkt:

Frau Hänsel erläutert das Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren „Aktiver Kernbereiche Reichelsheim“ zum integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK).

Beschlussvorschlag: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim fasst folgenden Beschluss:

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für das Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ Stand Juni 2021, wird mit den darin enthaltenen städtebaulichen Zielen als Orientierungsrahmen für die langfristige Entwicklung des Kernbereiches der Gemeinde Reichelsheim beschlossen.

Die im ISEK formulierten Leitbilder und Umsetzungsstrategien stellen die Grundlage für die zukünftigen Entscheidungen zur Gemeindeentwicklung dar.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ gilt zudem als Handlungsleitfaden für die Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen im Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ entsprechend den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE vom 02.10.2017) und damit als Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 171b Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt die Weiterführung der im Jahr 2020 gegründeten „Lokalen Partnerschaft Reichelsheim“ zur Begleitung und Unterstützung des integrierten Entwicklungsprozesses auf Grundlage des beschlossenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Reichelsheim nach den Vorgaben der Nr. 5.4 RiLiSE.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

Der Vorsitzende Thomas Hartmann schließt die Sitzung.

Der Vorsitzende



(Thomas Hartmann)

Der Schriftführer



(Stella Daniel)

