

Protokoll

Nr. 02/2022

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses
der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald) am 20.10.2022
im Sitzungssaal der Reichenberghalle, Konrad-Adenauer-Allee 1, 64385 Reichelsheim**

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 20:15 Uhr

TAGESORDNUNG:

- 1. 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ sowie 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**
Beschlussfassung zur Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
- 2. Information zur Entwicklung des Netto-Marktes, Sudetenstraße 62 in 64385 Reichelsheim**

An der Sitzung haben teilgenommen:

Ausschussmitglieder:

| | |
|----|---------------------------------|
| 1. | Thomas Hartmann, Vorsitzender |
| 2. | Thomas Kriegbaum, stellv. Vors. |
| 3. | Gerhard Volk |
| 4. | Marko Schmidt |
| 5. | Siegfried Freihaut |
| 6. | Martin Hünlich |

Gemeindevertretung:

| | | |
|----|---|--------------------|
| 4. | stellv. Vorsitzender / Fraktionsvorsitzender | Heinz Kaffenberger |
|----|---|--------------------|

Gemeindevorstand:

| | |
|------------------|---|
| 1. Beigeordneter | Dr. Robert Müller i.V. für Stefan Lopinsky |
| Beigeordneter | Heinz Burgath |

Verwaltung:

| | |
|----------------|-------------------------------|
| Bauamtsleitung | Dipl. Ing. (FH) Monika Hänsel |
|----------------|-------------------------------|

Sonstige Teilnehmer/innen:

| | |
|--------------|------------|
| Rainer Feick | Herrnmühle |
|--------------|------------|

Schriftführer:

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

Begrüßung der Versammelten durch den Vorsitzenden Thomas Hartmann:

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

Zu TOP 1 Thomas Hartmann verliest die Tagesordnung:

- 1. 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ sowie 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
Beschlussfassung zur Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**
- 2. Information zur Entwicklung des Netto-Marktes, Sudetenstraße 62 in 64385 Reichelsheim**

Herr Hartmann übergibt das Wort an Frau Hänsel:

Frau Hänsel erläutert, warum eine erneute Offenlegung zur weiteren Verfolgung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit geringfügiger Anpassung notwendig ist. Frau Hänsel erläutert weiterhin, welche Punkte genau zu betrachten sind und einer Prüfung bedürfen.

Wortmeldungen:

Die vorgebrachten Wortmeldungen beziehen sich auf die Schwierigkeit der Lesbarkeit der Abwägungen. Die Unterlagen sind sehr umfassend und schwer lesbar.

Frau Hänsel erläutert dazu: Herr Feick hat aufgrund der Bürgerbegehren und wegen nicht abschließend abzuwägender Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, insbesondere der naturschutz- und wasserschutzrechtlichen Belange sowie Sichteinschränkungen, Klima- und Luftbeeinträchtigungen und der Verkehrserschließung der Herrnmühle vom Bau der Maschinenhalle Abstand genommen. Aufgrund der Rücknahme der Halle und der damit verbundenen Veränderung des Geltungsbereiches der Bauleitplanung sind die Grundzüge der Bauleitplanung betroffen und eine erneute Offenlegung wird erforderlich.

Viele der Abwägungen betreffen allerdings den Bau der Halle, diese müssen mit aufgeführt werden. Sind aber für die neue Offenlegung hinfällig.

Wortmeldung zu den Ausgleichsflächen von Herrn Freihaut:

Frau Hänsel erklärt, dass durch die geänderten Gegebenheiten eine Ausgleichsfläche weniger festgesetzt wird. Das RP stellt die Forderungen zu den Ausgleichsflächen fest.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim die Beschlussvorschläge zu 1. und 2. zu fassen.

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“:

- a) Die Abwägung zu den abwägungsfähigen Sachverhalten und Hinweisen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.11.2020 bis 08.01.2021 gemäß der in der Anlage 1 aufgeführten Abwägungsempfehlungen. Die Anlage 1 wird Bestandteil des Beschlusses.
- b) Die erneute Offenlegung des Entwurfes der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mergbach II“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“:

- a) Die Abwägung zu den abwägungsfähigen Sachverhalten und Hinweisen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.11.2020 bis 08.01.2021 gemäß der in der Anlage 1 aufgeführten Abwägungsempfehlungen. Die Anlage 1 wird Bestandteil des Beschlusses.
- b) Die erneute Offenlegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

| Zustimmung | Ablehnung | Enthaltung |
|------------|-----------|------------|
| 6 | 0 | 0 |

Zu TOP 2 Frau Hänsel gibt Informationen zur Entwicklung des Nettomarktes:

Der Netto-Markt soll abgerissen werden, um durch einen modernen Neubau den Kundenwünschen entsprechen zu können. Eine neue Zuordnung mit Bäckereistand und Flaschenpfandstation sowie E-Tankstelle auf dem Parkplatz soll den Markt aufwerten und das Einkaufsverhalten potenzieren. Zudem sollen dadurch die Arbeitsverhältnisse verbessert werden.

Aktuell stehen dem Markt 840 qm Verkaufsfläche zur Verfügung, diese sollen auf 1030 qm erweitert werden. Zum Vergleich sind es beim Discounter Aldi 1150 qm.

Frau Hänsel beschreibt die Umbau-/Neubaupläne als begrüßenswert. Es muss allerdings geprüft werden, welche Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag mit Edeka geschlossen wurden.

Die Maßnahme des Holzständerbaus mit Photovoltaikanlage ist für 2024/2025 geplant.

Eine genauere Vorstellung wird nach Vorlage der Baugenehmigung erfolgen.

Herr Hünlich merkt an, dass es eine vermehrte Müllproblematik im Bereich des Nettomarktes gibt.

Der Vorsitzende Thomas Hartmann schließt die Sitzung.

Der Vorsitzende



(Thomas Hartmann)

Der Schriftführer



(Stella Daniel)