

Protokoll

Nr. 01/2020

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses
der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald) am 25.08.2020
im Kultursaal der Reichenberghalle, Konrad-Adenauer-Allee 1,
64385 Reichelsheim**

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:30 Uhr

- 1. Bebauungsplan RH 41 „Kindertagesstätte In der Aue“ und 1. Änderung des Flächennutzungsplans**
 - a.) Abwägungsbeschluss
 - b.) Offenlegungsbeschluss
- 2. Bebauungsplan RH 39 „Zum Schlossblick“**
Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans, Offenlegungsbeschluss zum Entwurf
- 3. Konzept zur Energetischen Sanierung und zur weiteren Sanierung der Reichenberghalle - Anbau Lastenaufzug sowie Erweiterung des Objektes im Bereich des Eingangsbereiches und der Künstlergarderoben & Lager**
- 4. Informationen zur Erstellung des ISEK (integriertes Stadtentwicklungskonzept) und zur Städtebauförderung**

An der Sitzung haben teilgenommen:

folgende **Ausschussmitglieder:**

1.	Thomas Hartmann	
2.	Marco Lautenschläger	Stellv. für Kirsten Krämer
3.	Siegfried Freihaut	
4.	Petra Mallig	Stellv. für Thomas Pfeifer
5.	Manfred Gerbig	
6.	Kerstin Schultz	
7.	Gerhard Volk	

von der **Gemeindevertretung:**

1.	Fraktionsvorsitzender	Heinz Kaffenberger
2.	Gemeindevertreter	Friedrich Weidmann

vom **Gemeindevorstand:**

1.	Bürgermeister	Stefan Lopinsky
2.	Beigeordnete	Wilma Lieb
3.	Beigeordnete	Christa Frank
4.	Beigeordneter	Dr. Robert Müller

sonstige Teilnehmer/innen:

Bauamtsleiterin	Monika Hänsel
-----------------	---------------

Schriftführer:

Verwaltungsfachwirt	Marcus Krippner
---------------------	-----------------

Der Vorsitzende Thomas Hartmann stellte die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest und begrüßte alle Teilnehmer und Gäste. Anschließend verhandelte der Bauausschuss folgenden Tagesordnungspunkt:

1. Bebauungsplan RH 41 „Kindertagesstätte In der Aue“ und 1. Änderung des Flächennutzungsplans
a.) Abwägungsbeschluss

Hierzu erläuterte der Vorsitzende Hartmann zunächst den Sachverhalt:

Am 27.06.2019 wurde durch die Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes RH 41 „Kindertagesstätte In der Aue“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) im Parallelverfahren gefasst. Auf Grundlage des Vorentwurfes mit Stand vom 23.09.2019 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 21.10.2019 bis 22.11.2019 durchgeführt. Zeitgleich wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Es gingen Stellungnahmen ein, insbesondere zum Immissionsschutz, zum Altlastenverdacht, zum Artenschutz sowie zur Eingriffsregelung.

Vom Büro Grosser-Seeger & Partner wurden Abwägungsvorschläge entsprechend der beigefügten Tabelle mit Stand vom 10.08.2020 erarbeitet.

Da keine Fragen vorhanden waren, wurde folgender empfehlender Beschluss für die Gemeindevertretung gefasst:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes RH 41 „Kindertagesstätte In der Aue“ sowie der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Vorschläge des Büro Grosser-Seeger & Partner vom 10.08.2020.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

1. Bebauungsplan RH 41 „Kindertagesstätte In der Aue“ und 1. Änderung des Flächennutzungsplans
b.) Offenlegungsbeschluss

Hierzu erläuterte der Vorsitzende ebenfalls kurz den Sachverhalt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen waren Änderungen an der Planung erforderlich. Die Erkenntnisse aus den mittlerweile vorliegenden Gutachten (Artenschutzgutachten, Geruchs- und Lärmgutachten, Bodengutachten, Analytik Hangwasser) wurden berücksichtigt und eingearbeitet.

Es wurden Ausgleichsflächen im Westen des Planungsgebietes ergänzt sowie ein Weg zur Erschließung der Ausgleichsflächen und des rückwärtigen Bereiches der Kita festgesetzt. Hierfür ist eine Erweiterung der räumlichen Geltungsbereiche von Bebauungsplan und FNP-Änderung erforderlich. Aufgrund der zwischenzeitlich genehmigten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (es steht lediglich noch die Bekanntmachung für das Wirksamwerden aus), wird die FNP-Änderung nicht mehr als 7. Änderung geführt, sondern als 1. Änderung des fortgeschriebenen FNP.

Da keine Fragen vorhanden waren, wurde folgender empfehlender Beschluss für die Gemeindevertretung gefasst:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt die Erweiterung der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes sowie der FNP/LP-Änderung um Teile des Flurstückes Nr. 322, Flur 4, Gmkg. Reichelsheim, gemäß beiliegendem Lageplan.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim genehmigt die vorliegenden Entwürfe zum Bebauungsplan RH 41 „Kindertagesstätte In der Aue“ und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Büro Grosser-Seeger & Partner mit Stand vom 17.08.2020.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den vorgelegten Entwürfen die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan RH 41 „Kindertagesstätte In der Aue“ durchzuführen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

2. Bebauungsplan RH 39 „Zum Schlossblick“

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans, Offenlegungsbeschluss zum Entwurf

Auch hier erläuterte der Vorsitzende den Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim hat am 31.05.2017 den Bebauungsplan RH 39 „Zum Schlossblick“ als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 08.12.2017 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Zwischenzeitlich wurde die Erschließungsstraße „Schlossblick“ zwischen Sudetenstraße und „Krautweg“ errichtet. Zudem liegen die ersten Bauanfragen vor, die aufgrund der Höhenlage und -abwicklung des Geländes aber nicht in allen Punkten und an allen Orten des Planungsgebietes die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten können. Vor Errichtung der Straße konnte der nun bestehende Geländeverlauf sowie die sich daraus ergebenden Abhängigkeiten nicht bzw. nur schwer eingeschätzt werden, da ein flächendeckendes Aufmaß des gesamten Hangbereiches nicht durchgeführt wurde.

Im Bebauungsplan wären in der in Kraft getretenen Satzungsfassung vom 17.05.2017 zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschosses als Dachgeschoss auszuführen

ist. Zudem wurde eine maximale Firsthöhe festgesetzt, die sich auf die Höhe der jeweils unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Oberkante der Fahrbahn bezieht.

Mit der vorliegenden Änderung soll die textliche Festsetzung, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss zu errichten ist, gestrichen werden. Diese Änderung greift nicht in die Grundzüge der Planung ein, da die maximale Firsthöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse erhalten bleibt. Die grundsätzliche Kubatur der Gebäude in Form der Außenhülle bleibt somit erhalten, zumal die übrigen Festsetzungen wie u.a. GRZ, überbaubare Grundstücksfläche sowie Dachformen und -neigungen unberührt bleiben.

Mit der Änderung soll insbesondere die Gebäudeplanung im Bereich WA 2 nördlich der Erschließungsstraße erleichtert werden. In diesem Bereich fällt das Gelände in Richtung Norden ab. Um die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses etwa auf Straßenniveau vorzusehen und die Entwässerung des Untergeschosses möglichst ohne Hebeanlage an den innerhalb der Straße verlaufenden Kanal anschließen zu können, bedarf es der Änderung der o.g. Festsetzung. Ein direkter Anschluss an den Kanal wäre aktuell aufgrund der Geländeabwicklung nicht auf allen Baugrundstücken gegeben. Durch die Änderung kann zudem die hangangepasste Bauweise erleichtert werden, da das Untergeschoss als Vollgeschoss freigelegt und großflächige Auffüllungen vermieden werden können.

Es besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) abgesehen werden. Ferner wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Des Weiteren sind aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b (europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000) betroffen sind oder die Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des BImSchG verletzt ist. Im Geltungsbereich werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist also zulässig.

Nach eingehenden Diskussion wurde folgender Beschluss empfehlend für die Gemeindevertretung gefasst:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans RH 39 „Zum Schlossblick“. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes RH 39 ist identisch mit dem 1. Geltungsbereich des Urplans. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst aufgrund zwischenzeitlicher Flurstücksteilungen und -änderungen nun in der Flur 10 die Flurstücke Nr. 197, 210, 211, 213, 232/1-28, 232/32, 233 (tlw.), 238/1, 240, 241 und 244 (tlw.), jeweils in der Gemarkung Reichelsheim, Gemeinde Reichelsheim. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich entsprechend aus dem beigefügten Lageplan. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen.

Gleichzeitig genehmigt die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim den vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans RH 39 „Zum Schlossblick“ des Büro Grosser-Seeger & Partner mit Stand 14.08.2020.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem genehmigten Entwurf die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach

§ 2 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans RH 39 „Zum Schlossblick“ durchzuführen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

3. Konzept zur Energetischen Sanierung und zur weiteren Sanierung der Reichenberghalle – Anbau Lastenaufzug sowie Erweiterung des Objektes im Bereich des Eingangsbereiches und der Künstlergarderoben & Lager

Der Vorsitzende übergab hierzu Frau Monika Hänsel vom Gemeindebauamt das Wort. Diese erläuterte den Sachverhalt wie folgt:

Energetisches Konzept für KIP-Förderung

Hierfür war die Erarbeitung eines Energiekonzeptes erforderlich. Der Energieberatungsbericht liegt seit Juni 2020 vor. Der Ist-Zustand der Gesamtbewertung hat einen Primärenergiebedarf von 270 kWh/m²a ergeben und liegt damit über der Norm für einen Altbau (190 kWh/m²a).

Insbesondere entstehen ein Energieverlust über die Gebäudehülle, durch den Luftwechsel sowie bei der Energieerzeugung und bereitstellung. Das betrifft hauptsächlich die Anlagen: Dach-Außenwand-Fenster-Keller, Heizung – Warmwasser-Hilfsenergie (Strom).

Das Ingenieurbüro Mauß hat vier Maßnahmenpakete untersucht um die Energieverluste zu minimieren und Kosteneinsparungen zu erzielen.

1. Modernisierung der Anlagentechnik Heizung und Warmwasserbereitung

(Einsparung v. 50%)

(Geplant ist die Errichtung von zwei Sole-Wasser-Wärmepumpen von 2020 mit einem elektrischen Antrieb und einem Brennwert-Kessel von 2020 – Nennleistung 186 kW mit dem Energieträger Erdgas E. Der Brennwertkessel versorgt den TWW-Bereich Warmwasser mit.)

2. Wie vor und zusätzlich Einsatz einer PV-Anlage

(Einsparung v. 60%)

Hier werden die o.g. Anlagen zur Primärenergieerzeugung durch den Einbau einer PV-Anlage auf dem flachen Teil der Halle oberhalb des Vereinsküchen- und Büro-Trakts ergänzt.

3. Paket 1-2 und Modernisierung der Gebäudehülle

Dach und oberste Decke

(Einsparung v. 64 %)

Hier sollen die Dachflächen und obersten Decken mit einem 12 cm mineral und pflanzen- Faserdämmstoff gedämmt werden.

4. Paket 1-3 und zusätzlich Erneuerung der 3-Scheiben-WS (U:0,70) –

Aluminium thermisch getrennt

(Einsparung gesamt v. 75 %)

Die Kostenschätzung für alle Maßnahmenteile beträgt ca. 1.221.586 €. Die mittleren jährlichen Kosten würden dann 45.185 €/Jahr betragen. Die erzielbaren Brennstoffeinsparungen liegen bei 75% und der Primärenergiebedarf sinkt auf geschätzt 79 kWh/m²a. Die Umsetzungen der empfohlenen Maßnahmen würden sich in 35 Jahren amortisieren.

Die Pakete 1 und 2 sollten so schnell wie möglich geplant und 2020/2021 umgesetzt werden. Die Pakete 3 und 4 sind im Zusammenhang mit den weiteren Leistungen des 2. Konzeptes zur weiteren Sanierung, Anbau Lastenaufzug sowie Erweiterung des Objektes im Bereich des Eingangsbereiches und der Künstlergarderoben & Lager umzusetzen.

5. Konzept (2) zur weiteren Sanierung, Anbau Lastenaufzug sowie Erweiterung des Objektes im Bereich des Eingangsbereiches und der Künstlergarderoben & Lager

Neben den in der Überschrift benannten Einzelaufgaben ist dem Planungsbüro eine Liste mit Mängeln und technischem Änderungsbedarf, wie z.B.: Anbau Lastenaufzug, Erweiterung des Objektes im Bereich des Eingangsbereiches, Künstlergarderoben & Lager, Fassadensanierung (Wärmedämmung?) Erneuerung der Holzverkleidung, schalltechnische Trennung Vereinsbereich/Kultursaal, Sanitärinstallationen und Reparieren der Gaststätte, Abwasserleitung und Fettabscheider, Öffentliches WC, Erneuerung der Falttüren und weitere Türen, Elektroinstallation, Beleuchtungsanlage, BMSR-Technik – Zentrale Steuerung, Bühnenausstattung, Schließanlage, Terrassenbepflanzung (rutschhemmend), Abdichtung der Decken der Kellergeschosse, Außenanlage, übergeben worden, welche in den weiteren Bauabschnitten eingeplant und umgesetzt werden sollen.

**6. Kosten/Termin/Planungsaufträge
Planungsaufträge**

Das Ingenieurbüro Mauß hat für die weiteren Planungsschritte Angebote zur Umsetzung der Maßnahmenpakete für die Leistungsphasen 1-3 der Leistungsbilder

- Objektplanung und Innenräume (39.689,45 €)
 - Tragwerksplanung 21.183,11 €)
 - Technische Ausrüstung 44.269,21 €)
- angeboten.

Die vier Bauabschnitte würden über vier Jahresschreibern (2021-2024) umzusetzen sein. Der 1. Bauabschnitt - Maßnahmenpaket 1+2 in 2021, da KIP-Mittel eingesetzt werden. Für den 1. Bauabschnitt wurden ca. 375.000 € Investitionskosten durch das Büro Mauß errechnet.

Nach eingehender Diskussion wurde folgender Beschluss empfehlend für die Gemeindevertretung gefasst:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt:

1. die Umsetzung der Maßnahmenpakete 1+ 2 zur Erneuerung der Primärenergieerzeugung im Rahmen der Energetischen Sanierung der Reichenberghalle
2. die Beauftragung der weiteren Planungsleistungen zur Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahmenpakete 1- 4 und der weiteren Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

**4. Informationen zur Erstellung des ISEK
(integriertes Stadtentwicklungskonzept) und zur Städtebauförderung**

Auch hierzu übergab der Vorsitzende Frau Hänsel vom Gemeindebauamt das Wort.

Diese berichtete anhand einer Power-Point-Präsentation den Ablauf des ISEK.

Entwicklung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

Mit der Antragstellung der Gemeinde Reichelsheim zur Aufnahme in das im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung in Hessen initiierte Innenstadt-Programm „Aktive Kernbereiche 2019“ – heute „Lebendige Zentren“ verpflichtete sich die Gemeinde Reichelsheim ein integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufzustellen.

Die Aufnahme ins Förderprogramm steht unter der Bedingung, dass die Gemeinden und Städte ein ISEK erarbeiten. Hierfür können die Verfügungsmittel aus dem ersten Förderbescheid 2019 eingesetzt werden.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Reichelsheim hat in seiner Sitzung am 23.03.2020 die Vergabe der Erarbeitung des ISEK für die Gemeinde Reichelsheim im Rahmen des Förderprogrammes Lebendige Zentren an das Unternehmen DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG beschlossen.

Die Anlaufberatung zur Erarbeitung eines ISEK fand bedingt durch die Corona-Pandemie erst am 23.07.2020 statt.

Seitdem arbeiten die Projektleiter und Mitarbeiter der DSK und ihres Partners, der SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, der Gemeindeverwaltung unter Leitung des Bürgermeisters und zwei Mitglieder des Gemeindevorstandes an den technischen Voraussetzungen für die Erarbeitung des ISEK in einer Lenkungsgruppe zusammen.

Termine zur Mitwirkung der Bürgerschaft

1. Informationsveranstaltung für alle Bürger der Kerngemeinde und Interessierte am 01.09.2020 um 19 Uhr in der Reichenberghalle
2. Ortsbegehung am 09.09.2020 um 16 Uhr – Treffpunkt Parkplatz Sparkasse (Konrad-Adenauer-Allee)
3. Ausstellung der studentischen Ideenentwicklung aus der Ideenwerkstatt 2019 (Termin wird noch bekannt gegeben)
4. Gründung einer Lokalen Partnerschaft am 21.09.2020 um 19 Uhr in der Reichenberghalle (Die „Lokale Partnerschaft“ kommt regelmäßig zu Sitzungen zusammen und wirkt am Stadterneuerungsprozess beratend und initiiierend mit.)

Gliederung des ISEK Kerngebiet Reichelsheim

1. Einführung
 - 1.1. Das Förderprogramm ‚Lebendige Zentren‘
 - 1.2. Das Instrument ISEK für den ‚Kernbereich Reichelsheim‘
 - 1.3. Ausgangssituation und grundsätzliche Zielsetzungen
 - 1.4. Methodisches Vorgehen
 - 1.5. Organisations- und Beteiligungsstruktur
 - 1.5.1. Lenkungsgruppe
 - 1.5.2. Lokale Partnerschaft
 - 1.5.3. Prozessablauf und Bürgerbeteiligung
2. Gesamtstädtische Einordnung
 - 2.1. Demografische Entwicklung
 - 2.2. Regionale Rahmenbedingungen und Entwicklungsfaktoren
 - 2.3. Vorliegende Planungen
 - 2.3.1. Regionalplan Südhessen
 - 2.3.2. Flächennutzungsplan
 - 2.3.3. Bebauungspläne
 - 2.3.4. Informelle Konzepte
 - 2.4. SWOT-Analyse der gesamtstädtischen Situation

3. Analyse kernbereichsrelevanter Handlungsfelder
 - 3.1. Stadtgestalt, Gebäude, Gebäudezustand
 - 3.2. Wohnentwicklung
 - 3.3. Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe
 - 3.4. Stadtverträgliche Mobilität und barrierefreier Ausbau
 - 3.5. Freiraumentwicklung
 - 3.6. Funktionsvielfalt, Kultur und Freizeit
 - 3.7. Klimaanpassung und Klimaschutz
 - 3.8. SWOT-Analysen Fördergebiet
4. Das Fördergebiet ,Kernbereich Reichelsheim
5. Leitbilder und Entwicklungsziele / Umsetzungsstrategien
6. Einzelmaßnahmen
7. Zeit- und Maßnahmenplanung
8. Kosten- und Finanzierungsplanung

Neben der Gliederung des ISEK Kernbereich Reichelsheim Reichelsheim sind bis zum 01.09.2020 dem Ministerium und der Hessen-Agentur die Fördergebietsgrenzen und die Gründungsunterlagen der Lokalen-Partnerschaft zu übersenden.

Hierzu wurden am 14.05.2018 und 11.06.2019 entsprechende Beschlüsse gefasst, welche noch ihre Gültigkeit besitzen.

Für die Lokale-Partnerschaft ist folgender Personenkreis vorgesehen: Bürgermeister, Vorsitzender der Gemeindevertretung, Fraktionsvorsitzende, Arbeitskreis Regionalmuseum, Verkehrs- und Verschönerungsverein Reichelsheim, Herr Architekt Rudolf Happel, Frau Dipl. Prof. Kerstin Schultz, Herr Dieter Färber (Gewerbeverein), Gaststättenverband Herr Armin Treusch, Kultur und Tourismus Herr Jochen Rietdorf, Ev. Kirchengemeinde, Kath. Kirchengemeinde, weitere Bürger: Irene Treusch, Joachim Götz, Daniela Volk.

Daraufhin bedankte sich der Vorsitzende bei allen Teilnehmenden und schloss die Sitzung.

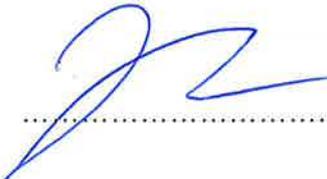
Der Vorsitzende:



.....

(H a r t m a n n)

Der Schriftführer:



.....

(K r i p p n e r)