
**NIEDERSCHRIFT
über die 5. öffentliche Sitzung des BULF-Ausschusses
der Gemeinde Fränkisch-Crumbach (Wahlperiode 2021-2026)
am 30. Mai 2022**

Als stimmberechtigte Ausschussmitglieder waren anwesend:

SPD-Fraktion:

1. Andreas Engel
2. Anette Vogel
3. Klaus Horlacher
(Vorsitzender)

CDU-Fraktion:

1. Peter Kaffenberger
2. Jochen Habermehr

FDP-Fraktion:

1. Joachim Eichner

GRÜNE-Fraktion:

1. Marc Oliver Gutzeit

Somit waren 7 stimmberechtigte Ausschussmitglieder anwesend.

Als nicht stimmberechtigte Gemeindevertreter waren anwesend:

- Nathalie Zeisel
- Achim Weidmann
- Stephan Rink

Vom Gemeindevorstand waren anwesend:

- Bürgermeister Engels
- Bg. Dinkel
- Bg. Dr. Erbs
- Bg. Kredel
- Bg. Weidmann

Als Referenten waren anwesend:

- Prof. Kerstin Schultz (liquid Architekten)
- Ole Heidkamp (Planungsgruppe Darmstadt Part mbB)
- Valentin Kuffer (Odenwaldkreis)
- Leon Filippi (e-netz-Südhessen AG)
- Norbert Joisten (e-netz-Südhessen AG)

Die Sitzung begann um 20:00 Uhr und war um 23:17 Uhr beendet.

Der Bau-, Umwelt-, Land- und Forstwirtschaftsausschuss wurde durch Einladung des Vorsitzenden der Gemeindevertretung vom 16.05.2022 unter Mitteilung der Tagesordnung, der Stunde und des Ortes zu einer Sitzung einberufen. Ort und Stunde der Sitzung sowie die Tagesordnung wurden öffentlich bekannt gegeben.

Der Vorsitzende eröffnete die Sitzung und stellte sowohl die Beschlussfähigkeit als auch die ordnungsgemäß ergangene Einladung unter Bekanntgabe der Tagesordnung fest. Die Verhandlung fand in öffentlicher Sitzung in der Rodensteinhalle statt.

Vor Eintritt in die Tagesordnung wird einvernehmlich die Wahl eines Schriftführers gem. § 61 Abs. 2 Satz 2 HGO für diese Sitzung des BULF-Ausschusses vorangestellt:

TOP 22 Wahl eines Schriftführers

Der Verwaltungsbedienstete Frank Bickel wird als Schriftführer vorgeschlagen.

Abstimmungsergebnis

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Einstimmig	-	-

Frank Bickel ist damit einstimmig als Schriftführer für diese Sitzung gewählt.

TOP 17 Genehmigung der Niederschrift über die 4. Sitzung des Bau-, Umwelt-, Land- und Forstwirtschaftsausschusses vom 28.10.2021**Abstimmungsergebnis**

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Einstimmig	-	-

Die Niederschrift ist damit genehmigt.

TOP 18 Wahl eines oder einer stellvertretenden Vorsitzenden des Bau-, Umwelt-, Land- und Forstwirtschaftsausschusses gem. § 62 Abs. 3 HGO

Der stellvertretende Vorsitz des Bau-, Umwelt-, Land- und Forstwirtschaftsausschusses ist neu zu besetzen. Die CDU-Fraktion nominiert den Gemeindevertreter Peter Kaffenberger zum stellvertretenden Vorsitzenden. Es gibt keine weiteren Nominierungen.

Beschluss

Zum stellvertretenden Vorsitzenden des Bau-, Umwelt-, Land- und Forstwirtschaftsausschusses wird Herr Peter Kaffenberger gewählt.

Abstimmungsergebnis

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
6	-	1

TOP 19 Konzeptvergabe für eine Wohnbebauung in der Friedhofstraße

Schon in der vorvergangenen Wahlperiode hatte die GVG den GV mit einem Konzept zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum auf dem Grundstück der jetzigen Gemeindehäuser in der Friedhofstraße beauftragt (GVG TOP 364 am 06.02.15). Nachdem das letzte Mietverhältnis in dem Objekt gekündigt worden war, hatte der GV diesen mit anderen Prüfaufträgen der GVG zusammengefasst zu einer ganzheitlichen Betrachtung der künftigen städtebaulichen Entwicklung und diese den gemeindlichen Gremien zur Beratung vorgelegt (Ds. BULF.2016.32.A). Zugleich hatte er in Bezug auf die Verwertung dieser Gemeindehäuser nach Ausschluss anderer Optionen einer Konzeptvergabe den Vorzug gegeben.

Um die Kulisse für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung zu verbreitern und damit auch die Marktchancen für ein attraktives Wohnquartier zu verbessern, hat der GV für das benachbarte Grundstück Flur 32, Flurstück 159 ein dingliches Vorkaufsrecht (§§ 1094 ff. BGB) veranlasst, welches das besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) der Vorkaufsrechtsatzung (GVG TOP 247.3 am 01.11.19) hinsichtlich Zeitraum und Konditionen festschreibt. Auf der hinzugekommenen Fläche besteht Baurecht aus dem Bebauungsplan „Friedhofstraße“ (GVG TOP 25 am 29.05.06).

Der GV hat im Fortgang den Rahmen für eine Konzeptvergabe abgesteckt und die Verwaltung mit der Auswahl und Beauftragung eines qualifizierten Fachbüros beauftragt. Daraufhin wurde verwaltungsseitig die Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH (BSMF), Frankfurt/Main, hinzugezogen, die eine erste Machbarkeitsstudie geliefert hat.

Zuletzt hat der GV der GVG gem. § 21 Abs. 2 GemHVO sowie der Budgetierungsrichtlinie gem. § 7 der Haushaltssatzung empfohlen, die nicht verausgabten Haushaltsmittel auf der Kst. 09011099 (Räumliche Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen) aus 2021 auf das Haushaltsjahr 2022 zu übertragen, sowie die Verwaltung mit der Vergabe weiterer Leistungen beauftragt. Zur fachlichen Unterstützung wurde Frau Prof. Kerstin Schultz, Reichelsheim, hinzugezogen.

Nunmehr hat die BSMF zur Fixierung der städtebaulichen Planungsabsichten die Zielvorstellungen für Festsetzungen in einem Bebauungsplan entworfen und kann bei der Durchführung des Verfahrens (Teilnehmerkreis, Teilnahmebedingungen, fachliche Auswahlkriterien etc.) unterstützen. Unterdessen wurde beim Ökologischen Planungsbüro Dr. Fritz, Darmstadt, vorsorglich ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben, um die gegenwärtige Vegetationsperiode rechtzeitig einzubeziehen.

Ziel ist es, vor der parlamentarischen Sommerpause die Konzeptvergabe öffentlich bekannt zu machen und damit das Verfahren zu beginnen, damit Schritt für Schritt ein Zuschlag erteilt, die Grundstücke verkauft und die Bauleitplanung abgeschlossen werden kann. Voraussichtlich kann die Fläche im Jahr 2023 veräußert werden, so dass sich die Einzahlungen in die Haushaltsplanung einbeziehen lassen.

Vor dem Start des Verfahrens und der Bekanntmachung der Konzeptvergabe ist ein Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung erforderlich. Die Zielvorstellungen fließen in spätere Festsetzungen im Bebauungsplan ein oder werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abgesichert.

Es wird mehrheitlich festgestellt, dass die doch sehr komplexe Sachlage weitere Informationen und Abstimmungen im BULF-Ausschuss benötigt. Daher ergeht folgender Beschluss.

Beschluss

Der BULF-Ausschuss nimmt Kenntnis von den Präsentationen zur „Wohnbebauung in der Friedhofstraße“, aber fühlt sich wegen der Fülle der Informationen nicht in der Lage, einen empfehlenden Beschluss zu fassen, und überweist den Punkt zurück an die Gemeindevertretung.

Abstimmungsergebnis

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Einstimmig	-	-

TOP 20

Entwicklung eines Wohnbaugebietes

Die Gemeindevertretung hatte am 01.11.19 auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für Wohnen und Gewerbe (Ds. GVG.2016.247.B) u.a. einen Grundsatzbeschluss gefasst zur Durchsetzung eines Bebauungsgebotes für neue Wohnbaugrundstücke (TOP 247.1), den Gemeindevorstand mit einer Priorisierung von Geltungsbereichen der künftigen Bauleitplanung für Wohnbaugebiete (TOP 247.2) beauftragt (Hexenberg inkl. Erweiterung nach Westen, Friedhofstraße, Sandweg, Almengärten) sowie eine Vorkaufsrechtssatzung für diese Plangebiete erlassen (TOP 247.3). Sie hat sodann das Verfahren einer vereinbarten amtlichen Baulandumlegung gebilligt und den Einwurfswert einheitlich auf 22 €/m² für die verbliebenen drei Gebiete (Hexenberg, Sandweg und Friedhofstraße) festgesetzt (TOP 296 am 18.09.20). Nach einer umfangreichen

Vergleichsbetrachtung hat die Gemeindevertretung schließlich am 16.07.21 einer Erweiterung des Baugebietes Hexenberg den Vorzug gegeben (TOP 32.1), den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Hexenberg“ und die 4. teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst (TOP 32.2) sowie die Baulandumlegung angeordnet und den Gemeindevorstand als Umlegungsstelle eingesetzt (TOP 32.3).

Der GV hat sich nach ausführlichen Beratungen am 12.04.22 (TOP 184) für einen städtebaulichen Entwurf der über den ausgewählten Baulandentwickler e-netz Südhessen beauftragten Planungsgruppe Darmstadt entschieden und beschlossen, diesen Entwurf der Gemeindevertretung zu empfehlen und der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerversammlung vorzustellen. Unterdessen wurden Mandatsträger schon einmal über den Ältestenrat am 27.04.22 sowie bei einem Ortstermin mit dem Planungsbüro am 30.04.22 informiert. Parallel dazu hat der Gemeindevorstand diverse Untersuchungen veranlasst zur Erschließung, Entwässerung sowie zu Natur- und Artenschutz. Vom HMWEVW wurde für ein Energiekonzept unterdessen eine Förderung in Aussicht gestellt.

Der städtebauliche Entwurf wurde vom Planungsbüro weiter konkretisiert, eine fortgeschriebene Fassung wird in dieser Sitzung vorgestellt. Das Thema wird in Präsentationen erläutert von Herrn Ole Heidkamp (Planungsgruppe Darmstadt Part mbB) und Herrn Valentin Kuffer (Odenwaldkreis). Im Anschluss findet eine offene Diskussion über die gegebenen Informationen statt.

Als nächste Schritte wird Folgendes abgestimmt:

- Fraktionsinterne Abstimmung bis zu einer nächsten BULF-Sitzung am 20.06.22
- Abstimmung und Durchführung einer Bürgerversammlung am 15.06.22

Beschluss

Der BULF-Ausschuss empfiehlt der GVG zu beschließen:

Die Gemeindevertretung nimmt den städtebaulichen Entwurf des Gemeindevorstands für eine Erweiterung des Baugebietes „Hexenberg“ zur Kenntnis und macht ihn zur Grundlage für eine Beteiligung der Öffentlichkeit an der Entwurfsplanung, um daraus einen Vorentwurf für den von ihr am 16.07.21 aufgestellten Bebauungsplan „Hexenberg“ zu entwickeln.

Abstimmungsergebnis

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
5	1	1

Der Vorsitzende schließt die Sitzung wegen § 18 Abs. 3 i.V.m. § 31 Abs. 3 der Geschäftsordnung. Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte entfallen.

TOP 21 Verschiedenes

(entfällt)

Fränkisch-Crumbach, den 31.05.2022

Der Vorsitzende:

Schriftführer:

Horlacher

Bickel