



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 23.03.2023

Niederschrift

14. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vom 24.01.2023

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Michael Engels

Stellvertretender Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz
Frau Pia Eckert-Graulich
Herr Karl Friedrich Emmerich
Herr Stefan Jost
Herr Alwin Kreher
Herr Alexander Kreß

Ortsbeiratsmitglied

Frau Andrea Heider
Frau Katja Köbler

Fraktionsvorsitzende

Frau Dr. Margarete Sauer

Bürgermeister

Herr Bürgermeister René Kirch

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst
Herr Stadtrat Norbert Knöll
Herr Stadtrat Karlheinz Müller
Frau Stadträtin Ursula Münch

Seniorenbeirat

Frau Erna Macht

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Schriftführer

Herr Mirco Rakowitz

Gäste

Herr Johannes Burghaus

Herr Karl-Heinz Prochaska

Nicht anwesend:

Ortsbeiratsmitglied

Herr Ralf Hirschel

Herr Maximilian Müller

Vertreterin Katja Köbler

Beginn der Sitzung: 20:00 Uhr

Ende der Sitzung: 22:26 Uhr

Tagesordnung:

14. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 24.01.2023

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 06.12.2022
3. Auftrag an die Verwaltung zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zugunsten eines Nutzungskonzeptes mit Lebensmittelbetrieb und Wohnkonzept im Stadtteil Richen
Vorlage: 210/0183/2022
4. Freiflächen-PV-Anlagen
 - 4.1. Freiflächen-PV-Anlagen - Festlegung der Flächen für einen moderaten und nachhaltigen Ausbau
Vorlage: 210/0168/2022
 - 4.2. Freiflächen-PV-Anlagen - Festlegung der Flächen für einen moderaten und nachhaltigen Ausbau; Neufassung vom 15.12.2022 des Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 08.12.2022
Vorlage: CDU/0005/2022
5. Bebauungsplan "Auf der Gasse" im Stadtteil Wiebelsbach - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 210/0180/2022
6. Satzung zum verpflichtenden Einbau von Zisternen und Förderung beim Einbau von Zisternen - Grundsatzbeschluss
Vorlage: 210/0178/2022
7. Mitteilungen des Magistrats und der Verwaltung
8. Anregungen und Mitteilungen

Zu TOP 1 Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende *Herr Engels* eröffnet die Sitzung und stellt den fristgerechten Zugang der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 06.12.2022

Das Protokoll der 13. Sitzung vom 06.12.2022 wird einstimmig genehmigt.

Zu TOP 3 Auftrag an die Verwaltung zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zugunsten eines Nutzungskonzeptes mit Lebensmittelbetrieb und Wohnkonzept im Stadtteil Richen Vorlage: 210/0183/2022

Der Stellvertreter des Lebensmittelbetriebes *Herr Weißbrodt* und die Planer *Herr Reith* und *Herr Storch* stellten die Planungen vor und beantworten anschließend die Fragen der Ausschussmitglieder.

So sind zusammenfassend ein Lebensmittelmarkt mit knapp 1.000 m² Verkaufsfläche, ein Café mit rund 220 m² und Wohnbauflächen mit ca. 8.000 m² geplant.

Bei einem positiven Signal der Stadt Groß-Umstadt zu den Planungen würden weitere Gutachten wie zum Beispiel Verkehrs- und Immissionsgutachten hinsichtlich des Lärms der Warenanlieferungen und des Geruchs der umliegenden Landwirtschaftsbetriebe erstellt werden, um Planungssicherheit zu gewährleisten. Auch müsse man wegen der sodann versiegelten Flächen Ausgleichsflächen generieren.

Zudem signalisierte der Lebensmittelbetreiber, dass man in den weiteren Bauleitplanungen ebenso wie das barrierefreie Wohnen auch den sozialen Wohnungsbau berücksichtigen möchte.

Die Errichtung von Wohnungsbau auf dem Lebensmittelmarkt sei wegen der Konfliktpotentiale durch Lärm zwischen Gewerbe und Wohnraum im ländlichen Bereich hingegen nicht attraktiv. Ebenso sei die Errichtung von Freiflächenphotovoltaik auf den Parkflächen des Lebensmittelmarktes nicht wirtschaftlich und würde auch einer geplanten Begrünung mit Bäumen entgegenstehen.

Weitere gestellte Fragen, wie Zahl und Größe der Wohnbaugrundstücke, die Anordnung derer Stellplätze und die Bedenken zur verkehrlichen Situation, können erst in einem späteren Planungsabschnitt geklärt werden. Frau Pillatzke verwies hierbei auch auf die kommunale Steuerung der Festsetzungen in einem notwendigen Bebauungsplan.

Betreffend dieser Planungsabsichten äußerte sich der Ortsbeirat Richen, vertreten durch *Herrn Rüttler* negativ. Man sehe den hohen Flächenverbrauch der wertvollen landwirtschaftlichen Flächen sehr kritisch. Zudem habe man Bedenken wegen der Umsetzung der Verkehrsanbindung an die Landesstraße sowie der sodann durch den Lebensmittelmarkt geprägten Ortsansicht des Stadtteils Richen. Ohnehin sei nach der Einschätzung des Ortsbeirates Richen aufgrund der vielen, im nahen Umkreis liegenden Lebensmittelmärkte ein weiterer Anbieter überflüssig.

Ergänzend zu allen Äußerungen erkundigte sich *Bürgermeister Kirch* nach der Bereitschaft des Investors, auf einer der Flächen eine Kindertagesstätte zu errichten; die Vertreter räumten ein, dass man auch dies in den weiteren Planungen berücksichtigen könne.

Beschlussvorschlag

Bürgermeister Kirch bat abschließend darum, den Tagesordnungspunkt zurückzustellen, um diesen im Zukunftsforum der Stadt Groß-Umstadt zu behandeln und anschließend erneut einzubringen. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung lautete entsprechend.

Abstimmungsergebnis

mehrheitlich beschlossen

Abstimmungsergebnis:

zurückgestellt

Zu TOP 4 Freiflächen-PV-Anlagen

Zu TOP 4.1 Freiflächen-PV-Anlagen - Festlegung der Flächen für einen moderaten und nachhaltigen Ausbau Vorlage: 210/0168/2022

Bürgermeister Kirch stellt den Tagesordnungspunkt vor und teilt die Empfehlungen der Ortsbeiräte zu den betreffenden Flächen mit.

Abstimmungsergebnis:

ohne Beschlussempfehlung

Zu TOP 4.2 Freiflächen-PV-Anlagen - Festlegung der Flächen für einen moderaten und nachhaltigen Ausbau; Neufassung vom 15.12.2022 des Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 08.12.2022 Vorlage: CDU/0005/2022

Herr Dr. Jochen Ohl erläutert den Antrag der CDU und die hierzu im Vorfeld mit der BVG und Bündnis 90/ Die Grünen geführten Gespräche.

Herr Alfonso Muñoz bittet um den Zusatz, dass dies nur Flächen betreffen dürfe, die unwirtschaftlich sind. Dazu wirft er die Frage auf, wie man mit dem Votum der Ortsbeiräte weiter verfahren solle.

Herr Emmerich merkt an, dass die Agri-PV wegweisend, sei um die gesteckten Klimaziele zu erreichen, und man generell beachten müsse, das Votum der Ortsbeiräte nicht höher als das der Stadtverordnetenversammlung zu gewichten.

Herr Kreher empfiehlt die FFPV-Projekte nicht weiter aufzuschieben und mit den vorliegenden Anträgen einen wegweisenden Grundstein für FFPV zu legen.

Bürgermeister Kirch merkt hierbei an, dass es bereits weitere Interessenten zu FFPV gebe.

Der Ortsbeirat Wiebelsbach, vertreten durch *Herrn Prochaska*, merkt an, dass der Ortsbeirat generell nicht gegen FFPV sei, jedoch bemängele man in diesem ein fehlendes Kataster für potentielle Flächen für derartige Projekte.

Herr Jost ergänzt dies um das Kriterium in den städtebaulichen Verträgen, dass eben diese Flächen leicht rückzubauen sind, sollte eine Nutzung für FFPV nicht weiter beabsichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Auf allen in der Anlage aufgeführten Flächen wird der Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen zugestimmt. Zur Maximierung der Planungssicherheit werden vor Beginn der erforderlichen Bauleitplanungen (FNP-Änderungen und Bebauungspläne) Gespräche mit den zuständigen Fachbereichen beim RP geführt.

Für die Antragsteller zu Nrn. 1a und 3 der Anlage gilt dies unter der Voraussetzung, dass sie für die Dauer der PV-Nutzung auf der gesamten Fläche zugleich eine dem Bodenwert angemessene, nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung in Form der sog. Agri-Photovoltaik betreiben. Ihnen ist verbindlich aufzugeben, bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes darzulegen und nachzuweisen, in welcher Form und mit welchem Umfang sie diese landwirtschaftliche Nutzung zu betreiben beabsichtigen. Grundlage hierfür sind die Richtlinien anerkannter Institute zur Agri-Photovoltaik. Der Antragsteller nach Nr.1a vereinbart mit den Eigentümern des benachbarten landwirtschaftlichen Anwesens eine angemessene Abstandsregelung für die PV-Anlage. Kommt eine Vereinbarung nicht zustande, gilt auf der Länge des bebauten Grundstücksteils ein Mindestabstand von 10 m. Der Geländeverlust für die PV-Anlage des Antragstellers kann durch Kauf oder Grundstückstausch kompensiert werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind grundstücksrechtlich abzusichern. Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet zu gegebener Zeit, ob die genannten Voraussetzungen erfüllt wurden und somit das Verfahren fortgeführt werden kann. Die Punkte 8-10 der beschlossenen Grundlagen und Kriterien sowie die Kostenverteilung für die durchzuführenden Planungen werden über städtebauliche Verträge geregelt und gesichert. Für die Antragsteller nach Nrn. 1a und 3 gilt dies auch hinsichtlich der Art, des Umfangs und der Dauer der landwirtschaftlichen Nutzung (Agri-PV) sowie für den Antragsteller nach Nr. 1a auch für den zum benachbarten landwirtschaftlichen Anwesen einzuhaltenen Abstand.

Der Magistrat wird beauftragt, einen Sanktionsmechanismus zu entwickeln für den Fall, dass die zugesagte landwirtschaftliche Nutzung nicht eingehalten wird.

Anlagen:

- Beschlossene Grundlagen und Kriterien vom 22.09.2022
- Bewertung und Analyse der Flächen (neu ab 22.11.2022)
- Lagepläne (Luftbilder)

Abstimmungsergebnis:

mehrheitlich beschlossen

Zu TOP 5

Bebauungsplan "Auf der Gasse" im Stadtteil Wiebelsbach - Aufstellungsbeschluss Vorlage: 210/0180/2022

Bürgermeister Kirch stellt die Beschlussvorlage vor.

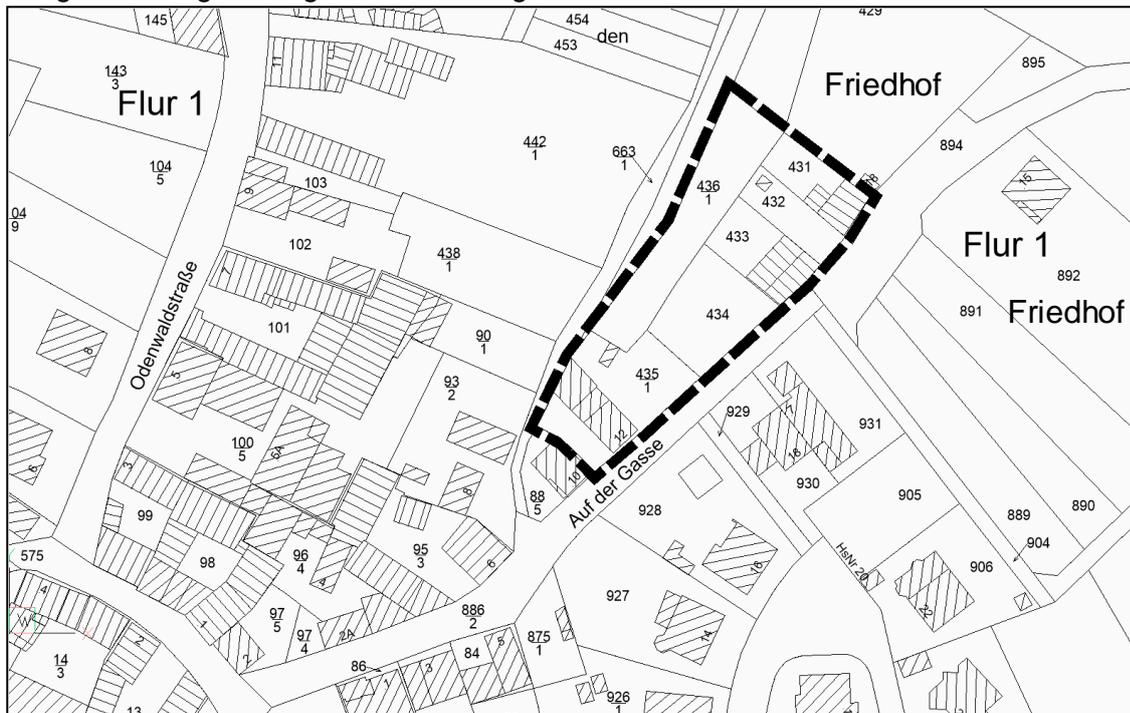
Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet im Osten des Stadtteil Wiebelsbach an der Straße „Auf der Gasse“ und südlich bzw. südwestlich des Friedhofes gelegen.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung: "**Auf der Gasse**"

Der Geltungsbereich umfasst die in der Gemarkung Wiebelsbach Flur 1 gelegenen Flurstücke Nr. 431 bis 434, 435/1 und 436/1.

Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



Beabsichtigte Planung:

Es soll eine der Ortslage angepasste Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen

Zu TOP 6 **Satzung zum verpflichtenden Einbau von Zisternen und Förderung beim Einbau von Zisternen - Grundsatzbeschluss **Vorlage: 210/0178/2022****

Bürgermeister Kirch erläutert den Tagesordnungspunkt für die nächste Gremienrunde.

Frau Pillatzke erläutert hierzu den Themenschwerpunkt des Satzungsentwurfs.

Abstimmungsergebnis:

zurückgestellt

Zu TOP 7 **Mitteilungen des Magistrats und der Verwaltung**

Herr Laub stellt die laufenden sowie geplanten Hauptinvestitionen der Abteilung 230 – Gebäudemanagement

- Feuerwehr Kleestadt
- Freibad Groß-Umstadt
- Kita Kleestadt
- Kita Wiebelsbach

vor.

Bürgermeister Kirch berichtet weiterhin von

- Projekt Gasleitung Spessart-Odenwald
- Erschließungsarbeiten im Heubacher Weg
- Pachtsituation des Bürgerhauses Klein-Umstadt
- Planungen des Bahnhofareals in Wiebelsbach
- Fortschritte der Hausanschlüsse im Raibacher Tal/ Groß-Umstadt

Zu TOP 8 Anregungen und Mitteilungen

Hierzu gibt es keine Wortmeldungen.

Ausschussvorsitzender Engels bedankt sich bei allen Beteiligten und schließt die Sitzung um 22:26 Uhr.

Michael Engels
Ausschussvorsitzender

Mirko Rakowitz
Schriftführer