Niederschrift

Gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr

Zu Beginn Öffentlich und dann Nichtöffentlich

Sitzungstermin:	Donnerstag, 07. September 2023
Sitzungsbeginn öffentlicher Teil:	20:00 Uhr
Sitzungsende öffentlicher Teil:	20:17 Uhr
Sitzungsbeginn nicht öffentlicher Teil:	20:17 Uhr
Sitzungsende nicht öffentlicher Teil:	21:57 Uhr
Ort:	Bürgerzentrum, Sitzungssaal, Marktstr. 39, 64401 Groß-Bieberau
Sitzungsnummer:	HF/012

Anwesend waren:

Haupt- und Finanzausschuss:

Stimmberechtigt: Stadtverordnete/r

Barkhausen, Dirk	vertreten durch Jörg Wegel
Bernius, Jörg (Vorsitzender HuF)	
Bartels, Matthias	
Engelhardt, Martin	
Gantzert, Markus	vertreten durch Bernd Führer
Gaydoul, Ekkehard	
Volz, Fritz	

Ausschuss Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr:

Stimmberechtigt: Stadtverordnete/r

Engelhardt, Martin	
Dr. Fritsch, Eva	
Koohestanian, Christiane	
Liebig, Ira	
Schellhaas, Rolf	
Schneider, Ralf (Vorsitzender KULBV)	
Weber, Iris	vertreten durch Ekkehard Gaydoul

Schriftführerin
Arras, Bettina

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Rechtsanwalt Möller, Jan Lukas

Fachberater
Gaydoul, Bastian – Vorhabenträger und
Geschäftsführer der Gaydoul Immobilien GmbH

Fehlend:

Stimmberechtigt: Stadtverordnete/r

Barkhausen, Dirk	Entschuldigt fehlend
Gantzert, Markus	Entschuldigt fehlend
Weber, Iris	Entschuldigt fehlend

Inhaltsverzeichnis

01 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum am Wersauer Weg“

Der Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses, Jörg Bernius eröffnet die gemeinsame Sitzung von Haupt- und Finanzausschuss und Ausschuss Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr unter der Federführung des Haupt- und Finanzausschusses und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Haupt- und Finanzausschusses fest.
Er begrüßt die Ausschussmitglieder, die Zuschauer, Frau Bürgermeisterin Anja Vogt und die Mitglieder des Magistrates sowie Herrn Rechtsanwalt Jan Lukas Möller, Fachanwalt für Verwaltungsrecht und in dieser Angelegenheit Anwalt der Stadt Groß-Bieberau und Herrn Bastian Gaydoul als Vorhabenträger.
Der Vorsitzende des Ausschusses Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr, Ralf Schneider, begrüßt ebenfalls alle Anwesenden und stellt auch für den Ausschuss Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.
Vorsitzender Bernius übergibt das Wort an Frau Bürgermeisterin Vogt, die ebenfalls alle Anwesenden begrüßt und allgemeine Informationen zum heutigen Tagesordnungspunkt gibt:

- Aufstellungsbeschluss wurde gefasst (19.09.2022)
- Es geht hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eines privaten Investors
- Uns als Stadt und Ihnen als Stadtverordnete und damit als Entscheidungsträger war es wichtig, dass hier Regelungen z.B. zu Photovoltaik, Dachbegrünung usw, aufgenommen werden. Dies war der Auftrag an den Magistrat aus den Beratungen dazu.
- Mir war es wichtig, dass der Stadt und damit unseren Bürgerinnen und Bürgern kein Schaden entsteht, dass der Vorhabenträger für alle erforderlichen Kosten aufkommt und die geplante Maßnahme dann auch tatsächlich durchgeführt wird (keine Bauruine – was ist wenn keine Photovoltaik installiert ist….usw.)
- Die Vertragsverhandlungen waren sehr intensiv und wir haben großen Wert darauf gelegt Sicherheit für die Stadt zu erreichen und gleichzeitig das Vorhaben zu ermöglichen.
- Der Ihnen hier heute zur Beratung vorliegende Vertrag wurde sehr sorgfältig unter Abwägung möglicher Risiken für die Stadt formuliert.
- Das Ergebnis wird vom Magistrat so mitgetragen. Unsere Bedenken sind geklärt worden, Sicherungsmaßnahmen in den Vertrag eingearbeitet (Bürgschaftshöhe, Vertragsstrafen, Ersatzvornahmen…)
- Der Durchführungsvertrag muss vor dem Beschluss der StaVo über den Bebauungsplan als Satzung unterzeichnet sein.

Im Vorfeld der heutigen Beratung hat sich die Frage ergeben, ob hier der Ausschluss der Öffentlichkeit erforderlich sein könnte und wir haben uns dazu mit Herrn RA Möller und auch mit der Kommunalaufsicht ausgetauscht.

Zitat Mail RA Möller zur Nichtöffentlichkeit der Sitzung:

„Nach § 52 Abs. 1 S. 2 HGO kann die Öffentlichkeit von der Sitzung ausgeschlossen werden, d.h. es liegt im Ermessen des Ausschusses. Ein Ausschluss ist möglich, wenn z.B. private bzw. persönliche Angelegenheiten einen Anspruch des Betroffenen auf Vertraulichkeit (Schutz des Einzelnen) begründen.

Vorliegend ergibt sich die Berechtigung des Ausschlusses bei der Verhandlung über den Durchführungsvertragsentwurf daraus, weil über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit des Vorhabenträgers verhandelt werden wird.

Insoweit wäre der Ausschluss der Öffentlichkeit gerechtfertigt,“

allerdings könnte der Betroffene darauf verzichten.

Vor der Sitzung wurde Herr Gaydoul (Geschäftsführer der Gaydoul Immobilien GmbH) um Stellungnahme gebeten.

Er hat zur Frage des Schutzes seiner berechtigten Interessen wie folgt Stellung genommen:

„Aufgrund der im Durchführungsvertrag enthaltenen sensiblen Informationen, insbesondere in Bezug auf Teil B, §2 (5) in Hinblick auf meine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und der zu erbringenden Sicherheitsleistung gemäß Teil D, §3 (3), aber auch der verhandelten Vertragsstrafen (Teil B, §3 (5) und der Folgekosten für soziale Infrastruktur (Teil B, §9 (7) würde ich Sie bitten einen Antrag auf Ausschluss der Öffentlichkeit zu stellen.

Falls die von mir benannten Punkte nicht für einen Ausschluss der Öffentlichkeit ausreichen sollten, bitte ich Sie zumindest bei der Behandlung dieser o.g. Themen die Öffentlichkeit auszuschließen, da ich diese als betriebsintern ansehe und deshalb nicht an die Öffentlichkeit gelangen sollten.“

Ich beantrage daher den Ausschluss der Öffentlichkeit zumindest bei der Beratung über folgende Punkte: B § 2 (5) ; B § 3 (5) ; B § 9 (7) ; D § 3 (3).

Nach kurzer Beratung im Ausschuss wird folgender Beschluss gefasst:

Die gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr wird in Gänze als nichtöffentliche Sitzung fortgeführt.

Abstimmungsergebnis Haupt- und Finanzausschuss:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Abstimmungsergebnis Ausschuss Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltung:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Nach der Abstimmung werden die Zuschauer gebeten, den Saal zu verlassen. Der Ausschussvorsitzende und die Bürgermeisterin informieren die Zuschauer noch darüber, dass sie sich gerne nach der Sitzung über das Abstimmungsergebnis informieren können.

Ab 20:17 Uhr wird die gemeinsame Ausschuss-Sitzung nicht-öffentlich fortgeführt.

Sachvortrag:
Für das Zustandekommen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist lt. § 12 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch BauGB der Abschluss eines Durchführungsvertrages Voraussetzung.
Im Durchführungsvertrag ist festgelegt, welche Leistungen, unter Beachtung des Vorhabens- und Erschließungsplanes, der Vorhabenträger innerhalb welcher Zeiträume zu erbringen hat.
Mit In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag fällig.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.09.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum am Wersauer Weg“ sowie die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 13.03.2023 bis einschließlich 14.04.2023 öffentlich ausgelegt.
Bereits am 29.06.2022 wurde in der Magistratssitzung folgende Protokollnotiz vermerkt:

Der Ausführungsvertrag soll mit externer juristischer Hilfe erstellt werden.
In diesem Vertrag soll folgendes berücksichtigt werden:

- *Schallschutzmaßnahmen (z.Bsp. geschlossene Fenster / Entlüftungsmaßnahmen)*
- *Gehweg Einrichtung-*

Im B-Plan soll festgelegt werden:

- *Nutzung erneuerbarer Energien (Dachbegrünung / Photovoltaik)*
- *Festlegung der Wohneinheiten*

Die Anwaltskanzlei Dr. h.c. Lankau, Dr. Weitz & Collegen in Darmstadt wurde daraufhin beauftragt, zu dem Aufstellungsbeschluss einen entsprechenden Durchführungsvertrag zu erarbeiten. Der Entwurf wurde mit dem Magistrat besprochen und an Herrn Gaydoul weitergeleitet.
Nach mehreren Entwurfsänderungen (ca. 11 Versionen), unzähligen Telefonaten und einigen Beratungen mit Herrn Gaydoul liegt nun der finale Durchführungsvertrag zur Beschlussfassung für die Stadtverordnetenversammlung vor.
In der Magistratssitzung am 16.08.2023 wurde der Vertrag noch einmal abschließend besprochen.

Vor der endgültigen Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung soll der Vertragsentwurf zur Beratung an den Haupt- und Finanzausschuss und den Ausschuss Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr weitergeleitet werden und in der gemeinsamen Sitzung beider Ausschüsse am 07.09.2023 beraten werden und eine Beschlussempfehlung für die Stadtverordneten-versammlung erarbeitet werden.

Herr Rechtsanwalt Möller gibt einen ersten Überblick über den Vertrag. Der Vertrag wird Paragraf für Paragraf durchgegangen. Hierbei sollen folgenden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen werden:

1. Deckblatt: das Wort „dem“ wird gestrichen

2. Seite 1 Teil A: Allgemeines ; §1 Gegenstand des Vertrages ; Absatz 2 : Angabe der Grundstücksgröße: ca. 7.423 Quadratmeter ist falsch. Richtig sind 7.422 Quadratmeter

3. Seite 2 Teil A: Allgemeines ; §2 Bestandteile des Vertrages ; Anlage 9: die Anlage entfällt. Es wird eine Pauschale in Höhe von 3.000,00 Euro vereinbart; durch den Wegfall ändert sich die Nummerierung der Anlagen des Vertrages. Die Pauschale ist im neuen Vertragsentwurf auf Seite 16 im Absatz 2 geregelt.

4. Seite 8 Teil B: Vorhaben ; §6 Arten- und Landschaftsschutz ; Absatz 1, Satz 6 „es sind Sammelanlagen für Abfallsammelbehälter (dauerhafte oder temporär genutzte Stand- bzw. Sammelplätze) durch geeignete bauliche Maßnahmen abzuschirmen ~~oder~~ **und** mindestens von zwei Seiten mit Sträuchern oder Hecken abzuschirmen. Höhe der Abschirmung entspricht mindestens der Höhe des höchsten Abfallsammelbehälters."

5. Seite 8 Teil B: Vorhaben ; §7 Einsatz erneuerbare Energie : Hier wurde im Ausschuss Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr festgelegt, dass nach gesetzlichen Vorgaben und mindestens Standard KW 55 gebaut werden soll. Ein entsprechender Passus wurde auf Seite 5 in §3 als Absatz 2 eingefügt.

6. Seite 11 Teil C: Erschließung ; §1 Erschließungsmaßnahmen und –anlagen ; Absatz 2: „Sollte sich diese Feststellung als unrichtig erweisen oder die nachstehenden Absätze Baumaßnahmen regeln, beauftragt der Vorhabenträger mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen ~~beauftragt der Vorhabenträger~~ ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt."

7. Seite 12 Teil C: Erschließung ; §1 Erschließungsmaßnahmen und –anlagen ; Absatz 7: ~~„Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Sammelplätze so anzulegen und anzuordnen, dass sie nicht offen einsehbar vom Wersauer Weg wahrgenommen werden. Sie sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor unmittelbarer Sicht zu schützen oder mindestens von zwei Seiten mit Sträuchern oder Hecken abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung entspricht mindestens der Höhe des höchsten Abfallsammelbehälters."~~ **Der Satz wird gestrichen, da bereits in Teil B §6 geregelt (siehe Punkt 4).**

8. Seite 13 Teil C: Erschließung ; §2 Beiträge ; Satz 2: „Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass nach dem aktuellen Satzungsrecht der Stadt anfallende Wasser- und ~~Kanalbeiträge~~ ändern in: **Entwässerungsbeiträge** von ihm zu tragen sind."

9. Seite 14 Teil D: Schlussbestimmungen ; §1 Planungsleistungen, Kostentragung, Haftungsausschluss ; Absatz1 ; Satz 2 „Der Vorhabenträger trägt hierbei auch die Kosten, des von ~~ihr~~ **ihm** für die Erstellung der Entwürfe des vorhabenbezogenen……."

10. Seite 15 Teil D: Schlussbestimmungen ; §1 Planungsleistungen, Kostentragung, Haftungsausschluss ; Absatz 4: „Werden in weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzende Gutachten erforderlich, trägt die Kosten hierfür ebenfalls ~~die Vorhabenträgerin~~ **der Vorhabenträger**"

11. Seite 16 Teil D: Schlussbestimmungen ; §2 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge: Die Formatierung des §2 muss geändert und der übrigen Formatierung angepasst werden

12. Seite 16 Teil D: Schlussbestimmungen ; § 3 Sicherheitsleistungen Absatz 1: Hier wird die Ergänzung „auf erstes Anfordern" aufgenommen

13. Anlage 3 „Sachtext zum Anlass und Planungserfordernis"; Absatz 1; Satz 2: „Neben der zentralen Hauptnutzung „Seniorenwohnheim" sollen ergänzend im randlichen Bereich nach Osten hin zur Gersprenz als Gebietsabschluss eine Mehrfamilienhausbebauung mit ~~18~~ **13** Eigentumswohnungen errichtet werden, die vom Betrieb des Seniorenwohnheimes zwar losgelöst sind, jedoch soll direkt eine Käuferschicht angesprochen werden, die mittelfristig für sich einen Vorteil in der räumlichen Nähe zu Pflegeangeboten erkennt."

Es soll noch geprüft werden, ob genügend Stellplätze, auch Fahrradstellplätze, für den Betrieb eines Seniorenheimes vorhanden sind.
Hierzu wurde ein Absatz auf Seite 3 im Teil B: Vorhaben; §1 Beschreibung des Vorhabens; Absatz 3 eingefügt.

Die Seitenzahlen in dem geänderten, neuen Vertrag, der Ihnen per Mail am 13.09.2023 für die Beratung zugestellt wurde, haben sich gegenüber den Seitenzahlen des alten Vertrages die hier im Protokoll genannt werden, geändert.
Neu hinzugekommen ist die Anlage 13.

Nach eingehender Beratung des Vertrages erfolgt folgende Beschlussempfehlung für die Stadtverordnetenversammlung aus der gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung den Entwurf des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum am Wersauer Weg“ mit den beschlossenen und protokollierten Änderungen zur Annahme

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	JA - Stimmen	NEIN - Stimmen	Enthaltungen
7	5	0	2

Der Ausschuss Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung den Entwurf des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum am Wersauer Weg“ mit den beschlossenen und protokollierten Änderungen zur Annahme

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	JA - Stimmen	NEIN - Stimmen	Enthaltungen
7	6	0	1

Um 21:57 Uhr wird die Öffentlichkeit wiederhergestellt. Da keine Zuhörer mehr da sind, muss auch das Abstimmungs-Ergebnis nicht zusätzlich bekanntgegeben werden, so dass zur gleichen Zeit auch die gemeinsame Ausschuss-Sitzung geschlossen wird.

Für die Richtigkeit:

Jörg Bernius Vorsitzender HuF	Ralf Schneider Vorsitzender KULBV	Bettina Arras Schriftführung