



**Der Magistrat  
STADT GROSS-UMSTADT**

**Groß-Umstadt, den 14.05.2014**

## **Niederschrift**

### **30. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauen, Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Forsten vom 29.04.2014**

#### **Anwesend:**

##### **Ausschussvorsitzender**

Herr Heiko Handschuh

##### **Ausschussmitglied**

Herr Gerhard Dubrau

Herr Jürgen Effenberger

Herr Karlheinz Müller

Frau Christiane Roelle

##### **Stellvertretendes Mitglied**

Frau Karin Hartmann

Vertreterin für Herrn Ohl

Herr Klaus Scheuermann

Vertreter für Herrn Dr. Ditter

Herr Peter Sekyra

Vertreter für Herrn Heb

##### **Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher**

Herr Dr. Fritz Roth

##### **Erster Stadtrat**

Herr Diethard Kerkau

##### **Magistrat**

Herr Horst Engelhardt

Frau Renate Filip

Herr Reinhold Ritter

##### **Verwaltung**

Frau Hiltrud Knöll

Herr Frank Möllmann

##### **Ortsvorsteher**

Herr Klaus Mahla

##### **Schriftführerin**

Frau Ramona Rohs

**Nicht anwesend:**

**Stellvertretender Ausschussvorsitzender**

Herr Dieter Ohl entschuldigt, Vertreterin Frau Hartmann

**Ausschussmitglied**

Herr Dr. Peter Ditter entschuldigt, Vertreter Herr Scheuermann

Herr Harry Heb entschuldigt, Vertreter Herr Sekyra

**Seniorenbeirat**

Frau Luise Adler entschuldigt

Beginn der Sitzung: 20:00 Uhr

Ende der Sitzung: 21:25 Uhr

# Tagesordnung:

## **30. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauen, Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Forsten am 29.04.2014**

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Einwendungen gegen die Niederschrift vom 25.02. und 18.03.
3. Bebauungsplan „Nordspange/Willy-Brandt-Anlage“  
Lärmschutz Willy-Brandt-Anlage
4. Bebauungsplan "Am Umstädter Bruch" im Stadtteil Richen
- 4.1. Bebauungsplan "Am Umstädter Bruch" im Stadtteil Richen - Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- 4.2. Bebauungsplan "Am Umstädter Bruch" im Stadtteil Richen - Beschluss über die öffentliche Auslegung
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinschönauer Straße 10"
- 5.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinschönauer Straße 10"; Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger TöBs gemäß §4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB
- 5.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinschönauer Straße 10"; Satzungsbeschluss
6. Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre
7. Bahnhofsbereich Groß-Umstadt hier: Städtebauliches Konzept
8. Städtebaulicher Denkmalschutz; Mittelverwendung/Mittelabruf
9. Berichte der Verwaltung - laufende Projekte -
10. Mitteilungen und Anregungen

## **Zu TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende begrüßt alle Anwesenden, insbesondere die interessierten Bürger, die Vertreter der Verwaltung und zu den TOP 3 – 6 wurde Herr Hoffmann vom Planungsbüro für Städtebau eingeladen.

Er stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und gegen die Tagesordnung keine Einwände bestehen.

Ebenfalls wird durch den Ausschussvorsitzenden die Beschlussfähigkeit festgestellt.

## **Zu TOP 2 Einwendungen gegen die Niederschrift vom 25.02. und 18.03.**

Gegen die Niederschriften vom 25.02.2014 und 18.03.2014 wurden keine Einwendungen abgegeben. Somit sind die Niederschriften genehmigt.

## **Zu TOP 3 Bebauungsplan „Nordspange/Willy-Brandt-Anlage“ Lärmschutz Willy-Brandt-Anlage**

Zum Tagesordnungspunkt ist Herr Möllmann (Fachbereich 5) eingeladen.

Herr Möllmann beantwortete die Fragen der Ausschussmitglieder und erläutert ausführlich die Anlagen zur Beschlussvorlage.

### **Beschluss:**

Der Magistrat wird beauftragt folgende Lärmschutzmaßnahmen in den Entwurf des Bebauungsplans „Nordspange/Haltepunkt“ einzuarbeiten:

Nördl. Seite:

- Durchgehende Lärmschutzwand mit 4,0 m Höhe bis Einmündung Willy-Brandt-Anlage
- Service-Road, Breite 6,0 m entlang Bebauung Kirchberger Straße
- Verlegung Willy-Brandt-Anlage Richtung Süden

Südl. Seite:

- Durchgehende Lärmschutzwand mit 4,0 m + 1,0 m auskragend Höhe

### **Abstimmungsergebnis:**

7 Jastimmen, 1 Enthaltung

## **Zu TOP 4    **Bebauungsplan "Am Umstädter Bruch" im Stadtteil Richen****

TOP 4 beinhaltet zwei aufeinander folgende Beschlüsse die unter 4.1 und 4.2 aufgerufen und auch jeweils beschlossen werden.

### **Zu TOP 4.1    **Bebauungsplan "Am Umstädter Bruch" im Stadtteil Richen - Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung****

Herr Handschuh teilt in seiner Funktion als Ortsvorsteher Richen mit, dass der Ortsbeirat Richen den Beschlüssen zustimmend Empfehlung gibt.

Herr Effenberger teilt mit, dass seine Fraktion eine Ausweisung von Flächen für sozialen Wohnungsbau in diesem Gebiet beantragen wird.

#### **Beschluss:**

Über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (mit Schreiben vom 14.10.2013) und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 25.11.2013 bis 06.12.2013 wird gemäß der beigefügten Anlage beschlossen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

8 Jastimmen – einstimmig

### **Zu TOP 4.2    **Bebauungsplan "Am Umstädter Bruch" im Stadtteil Richen - Beschluss über die öffentliche Auslegung****

#### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Am Umstädter Bruch“ im Stadtteil Richen nebst Begründung (mit Umweltbericht) sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Grundlage dieses Beschlusses sind der Entwurf vom April 2014 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus den Teilplänen A und B.

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes A, der die eigentliche Baugebietsfläche umfasst, reicht:

- im Norden bis an die südlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen Karlsbader Straße 2 - 20 (nur gerade Nummern),
- im Osten und Süden bis an die östlichen bzw. südlichen Grenzen der Graben- und Wegeparzellen Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 4, Nr. 70/2, Flur 5 Nr. 12 sowie Gemarkung Richen, Flur 11, Nr. 57/3 wobei weitere Teilflächen im Bereich der Böhmer Straße (Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 4, Nr. 149/ 7 tw. und 147/3 tw.) mit erfasst werden ebenso wie eine Teilfläche des Grabens im Südosten des Plangebietes Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 5, Nr. 13 tw.
- im Westen bis an die östliche Grenze des Flurstücks Gemarkung Richen, Flur 11, Nr. 43/1, dem hier in Nord-Süd-Richtung verlaufenden landwirtschaftlichen Weg bzw. Fernradweg.

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes B, der die externe Kompensationsfläche beinhaltet, umfasst die Flurstücke Gemarkung Semd, Flur 7, Nr. 149, 150 und 151. Die Fläche liegt nordwestlich von Semd, ca. 450 m südlich der B 26 an der Stadtgrenze zu Groß-Zimmern.

Die genauen Abgrenzungen der Teilpläne A und B können den nachfolgenden Karten entnommen werden.

### **Teilplan A:**



### **Teilplan B:**



### **Abstimmungsergebnis:**

8 Jastimmen – einstimmig

### **Zu TOP 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinschönauer Straße 10"**

TOP 5 beinhaltet zwei aufeinander folgende Beschlüsse die unter 5.1 und 5.2 aufgerufen werden.

Herr Mahla; Ortsvorsteher Umstadt, teilt mit, dass die Ortsbeiratssitzung erst am 05.05.2014 statt findet und die Empfehlung des Ortsbeirates nachgereicht wird.

Herr Dr. Roth teilt mit, dass ihm der Durchführungsvertrag zu kurzfristig vorgelegt worden sei.

Frau Roelle stellt fest, dass die Zusendung des Durchführungsvertrages zu spät erfolgte und keine Zeit war, sich umfassend damit zu beschäftigen.

Sie weist außerdem noch auf die im Abwägungsprozess vorliegende Stellungnahme des RP Darmstadt hin, in der, in punkto Immissionschutz, Bedenken und großes Konfliktpotenzial in Bezug auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Bevölkerung geäußert werden. Insbesondere fehlt der aktive Lärmschutz zur Bahntrasse hin.

Die vom Planungsbüro-für-Städtebau erarbeitete Abwägung (s. Beschlussvorschlag) wird in der Sitzung auf Nachfrage von Herrn Hoffmann erläutert. Die Aufenthalts- und Schlafräume wurden nach Westen orientiert, zur Bahnseite werden spezielle Lärmschutzfenster eingebaut, die Anforderungen werden erfüllt.

Frau Roelle beantragt die Aufschiebung des TOPs.

Der Ausschussvorsitzende schlägt vor, den TOP **ohne Beschlussempfehlung** an die Stadtverordnetenversammlung zu geben. Somit hätten alle noch Zeit die Unterlagen zu lesen und an der Stadtverordnetenversammlung über die TO zu entscheiden.

Über den Vorschlag wird Einvernehmen festgestellt.

**Zu TOP 5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinschönauer Straße 10"; Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger TöBs gemäß §4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 20.01.2014 bis 21.02.2014 wird gemäß der beigefügten Anlage beschlossen.

ohne Beschlussempfehlung

**Zu TOP 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinschönauer Straße 10"; Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

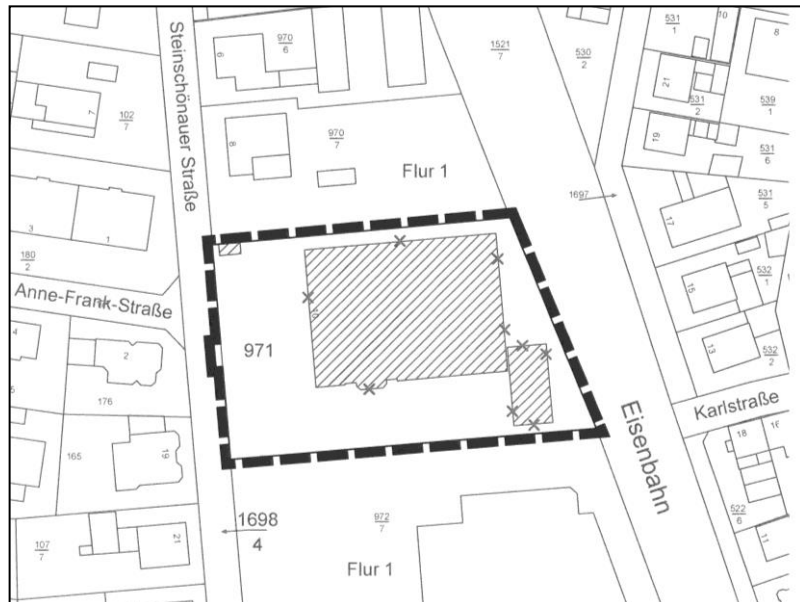
Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Steinschönauer Straße 10“ im Stadtteil Umstadt als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt werden der Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 20.01.2014 bis 21.02.2014 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen.



Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Gemarkung Groß-Umstadt Flur 1 Nr. 971 sowie zur Sicherstellung der Erschließung einen Teil der Straßenparzelle der Steinschönauer Straße nämlich das Flurstück Nr. 1698/4 (tw.)

Der Geltungsbereich ist aus nachfolgender Karte ersichtlich.



ohne Beschlussempfehlung

## **Zu TOP 6    Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre**

Herr Kerkau erläutert kurz die Beweggründe über den Erlass der Veränderungssperre.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes für dieses Gebiet wurde bereits im Dezember 2013 gefasst.

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gem. § 16 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Auf der Warth, 3. Änderungsplan“ die in der Anlage beigefügte Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB.

### **Abstimmungsergebnis:**

8 Jastimmen – einstimmig

## **Zu TOP 7    **Bahnhofsbereich Groß-Umstadt hier: Städtebauliches Konzept****

Herr Effenberger wünscht die Vorlage einer Stellplatzberechnung.

Die Ausschussmitglieder Herr Effenberger, Herr Müller sowie Herr Scheuermann, beantragen, den Beschlussvorschlag zu ergänzen.

Die SPD Fraktion reicht hierzu einen Antrag ein:

### **Ergänzung zum Beschlussvorschlag**

Zur Verbesserung der besonders kritischen Verkehrssituation an der Einmündung St.-Peray-Straße zum Bahnhof und Parkplatz der Sparkasse sind folgende alternative Verkehrsführungen zu prüfen:

1. Anstelle der Wendeschleife eine Weiterführung der St.-Peray-Straße entlang der Bahnlinie mit Anbindung an die Straße Am Kühlen Grund. Die Fläche für die Wendeschleife könnte für weiteren Parkraum genutzt werden. Es ist eine Gegenüberstellung der Kosten Warteschleife zur Weiterführung der Straße zu erstellen.
2. Den abfließenden Verkehr über die Wiesenstraße und die Mühlstraße als Einbahnstraße zu führen.

**Über den Antrag den Beschlussvorschlag zu ergänzen wird abgestimmt:**

**Abstimmung: 7 Jastimmen – 1 Enthaltung**

### **Beschluss:**

Auf der Grundlage des beiliegenden Städtebaulichen Konzeptes „Bahnhofsbereich Groß-Umstadt mit Busbahnhof und (P+R) Parkplätze vom März 2014“ wird ein Bebauungsplan erarbeitet.

### **Ergänzung zum Beschlussvorschlag**

Zur Verbesserung der besonders kritischen Verkehrssituation an der Einmündung St.-Peray-Straße zum Bahnhof und Parkplatz der Sparkasse sind folgende alternative Verkehrsführungen zu prüfen:

1. Anstelle der Wendeschleife eine Weiterführung der St.-Peray-Straße entlang der Bahnlinie mit Anbindung an die Straße Am Kühlen Grund. Die Fläche für die Wendeschleife könnte für weiteren Parkraum genutzt werden. Es ist eine Gegenüberstellung der Kosten Warteschleife zur Weiterführung der Straße zu erstellen.
2. Den abfließenden Verkehr über die Wiesenstraße und die Mühlstraße als Einbahnstraße zu führen.

**Über den geänderten Beschlussvorschlag wird folgendermaßen abgestimmt:**

7 Jastimmen, 1 Enthaltung

## **Zu TOP 8 Städtebaulicher Denkmalschutz; Mittelverwendung/Mittelabruf**

Es wird aus dem Ausschuss auf den gefassten Konsolidierungsbeschluss hingewiesen, da auch für die geförderten Projekte die Eigenmittel fehlen.

### **Inhalt der Mitteilung**

Die bewilligten Fördermittel sind je nach bewilligten Programmjahren zu verwenden/zu verausgaben und abzurufen.

Bis Ende HHJ 2014 müssen noch die restlichen Fördermittel aus dem Programmjahr 2010 in Höhe von 40.000 € abgerufen werden.

Diese Ausgaben entstehen im Laufe des Jahres durch die Baumaßnahmen am Wendelinuspark.

- Sanierung Sandsteinmauer rd. 35.000 €
- Buswarte Halle rd. 60.000 €
- Restarbeiten rd. 25.000 €
- Ingenieur Honorare rd. 12.000 €

Spätestens im HHJ 2015 müssen die Mittel aus dem Programmjahr 2011, sowie Teilen aus den Programmjahren 2012/2013, abgerufen werden.

Hierbei handelt es sich um eine Summe von 404.000 €.

### **Geplante Projekte:**

#### **1) Erneuerung der Gehwege in der GAZ**

Hier werden rd. 350.000 € (zzgl Kosten für Umlegung Gas +TW-Leitung) für die Herstellung der Oberflächen und Baumpflanzungen kalkuliert. Diese Maßnahme wird jedoch aufgrund weit reichender Vorarbeiten bzgl. Kanal- und Wasserleitungsbau in 2015 nicht zum Ansatz kommen können.

#### **2) Hintergasse**

Für die Herstellung der Straßenoberfläche wird mit einer Summe von rd. 375.000 € gerechnet. Aufgrund der umfangreichen Vorarbeiten bzgl. Kanal- und Wasserleitungsbau ist hier frühestens mit einem Arbeitsbeginn zur Herstellung der Oberflächen im September 2015 zu rechnen. Das bedeutet, dass hier nur eine begrenzte Auftragssumme abgerufen werden kann.

#### **3) Scheuerweg**

Für die Herstellung der Straßenoberfläche wird mit einer Summe von 325.000 € gerechnet.

Aufgrund der umfangreichen Vorarbeiten bzgl. Kanal- und Wasserleitungsbau wäre hier ebenfalls frühestens mit einem Arbeitsbeginn im September 2015 zu rechnen. Das bedeutet, dass auch hier nur

eine begrenzte Auftragssumme abgerufen werden kann.

#### **4) Pfälzer Schloss**

Die Baumaßnahmen im Pfälzer Schloss müssten noch gesondert beim Ministerium beantragt und anerkannt werden.

Bauabschnitt I - Sanierung Kellergeschoß rd. 400.000 €  
Neuer Bodenaufbau mit Drainage und neuem Belag; Überarbeitung der Wandflächen; Herstellung neuer Notausgang zur Georg-August-Zinn-Straße; Einbau Sanitäranlagen; Erneuerung der technischen Anlagen ( Elektro, Brandschutz; etc.)

Bauabschnitt IV – Fertigstellung Obergeschoß rd. 450.000 €  
Neue Fenster, Dämmung/Verkleidung Außenwandflächen; Innenwände, Bodenbeläge; abgeh. Decke; techn. Anlagen (Elektro, EDV, Heizung (nur Heizkörper)).

Mit den Ausbauarbeiten könnte nach Anerkennung der Fördestelle umgehend begonnen werden. Wichtige Voraussetzung hierzu ist ein schlüssiges Raum- und Nutzungskonzept.

Die Mitteilungsvorlage wird zur Kenntnis genommen.

### **Zu TOP 9    Berichte der Verwaltung - laufende Projekte -**

Herr Kerkau berichtet:

#### **Wendelinuspark**

Die Sanierung der Sandsteinmauern am Wendelinuspark wird voraussichtlich Ende nächster Woche abgeschlossen. Danach erfolgen die restlichen Pflanzarbeiten. Der Rollrasen zwischen den Stufen wurde heute verlegt. Die Rasensaat am Hang braucht noch 5-6 Wochen bis sie freigegeben werden kann.

Für das diesjährige Winzerfest kann die Umsetzung für ein Weindorf noch nicht erfolgen, grundsätzlich gibt es jetzt Auflagen für die Nutzung des Wendelinusparkes.

Für Umbau/Sanierung der Buswartehalle werden gerade die LVs erstellt und anschließend erfolgen die erforderlichen Ausschreibungen.

#### **Dorferneuerung Richen**

Die Außenanlage vorm Saalbau ist fertig gestellt (bis auf zwei Bänke und zwei Fahrradständer). Die Übergabe der Anlage durch den AKDE an die Richer Bürgerschaft findet am Mittwoch, 30.04. um 16 Uhr statt. (Baukosten rd. 50.000 €, 65% davon Fördermittel)

## **Zu TOP 10 Mitteilungen und Anregungen**

Herr Müller teilt mit, dass in Bezug auf Entwicklungen in den Stadtteilen an der Prioritätenliste FNP weiter gearbeitet werden soll

Frau Roelle bittet um Kontaktaufnahme mit Hessen Mobil, aufgrund des Unfalles auf der B 45 auf Höhe des Erdbeerhofs Münch

Frau Knöll informiert, dass die Überarbeitung der Stellplatzsatzung bereits läuft und die Prioritätenliste FNP-Stadtteile den Fraktionen zur Beratung und Entscheidung vorliegt.

Beide Punkte sollen im Ausschuss aufgerufen werden.

Der Ausschussvorsitzende schließt die Sitzung um 21.25 Uhr.

Heiko Handschuh  
Ausschussvorsitzender

Ramona Rohs  
Schriftführerin