



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 08.08.2014

Niederschrift

33. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauen, Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Forsten vom 22.07.2014

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Heiko Handschuh

Stellvertretender Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied

Herr Gerhard Dubrau

Herr Jürgen Effenberger

Herr Karlheinz Müller

Frau Christiane Roelle

Stellvertretendes Mitglied

Herr Karl-Heinz Dührig

Vertreter für Herrn Dr. Ditter

Herr Peter Sekyra

Vertreter für Herrn Heb

Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher

Herr Dr. Fritz Roth

Fraktionsvorsitzender

Herr Klaus Scheuermann

Bürgermeister

Herr Bürgermeister Joachim Ruppert

Erster Stadtrat

Herr Erster Stadtrat Diethard Kerkau

Magistrat

Herr Stadtrat Wilhelm Adams

Frau Stadträtin Renate Filip

Herr Stadtrat Alois Macht

Frau Stadträtin Ursula Münch

Herr Stadtrat Reinhold Ritter

Seniorenbeirat

Frau Luise Adler

Verwaltung

Herr Paul Heiliger

Schriftführerin

Frau Ramona Rohs

Nicht anwesend:

Ausschussmitglied

Herr Dr. Peter Ditter

Herr Harry Heb

entschuldigt, Vertreter Herr Dührig

entschuldigt, Vertreter Herr Sekyra

Beginn der Sitzung:

20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

22:14 Uhr

Tagesordnung:

33. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauen, Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Forsten am 22.07.2014

1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Einwendungen gegen die Niederschrift vom 24.06.2014
3. Bebauungsplan "Am Umstädter Bruch"
 - 3.1. Bebauungsplan "Am Umstädter Bruch" im Stadtteil Richen - Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der anerkannten Naturschutzvereinigungen gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 3.2. Bebauungsplan "Am Umstädter Bruch" im Stadtteil Richen - Satzungsbeschluss
4. Dorferneuerung Richen - Freiflächengestaltung und Verkehrsberuhigung in der Ortsmitte
5. Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung "Am Stuckertsgraben 23" im Stadtteil Klein-Umstadt - Aufstellungsbeschluss, Beschluss über den Entwurf und Offenlegungsbeschluss
6. Zustimmung zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück Flur 1 Flurstück 934 im Kappesgärtenweg im Stadtteil Umstadt
7. Antrag der SPD-Fraktion vom 15.06.2014 bzgl. Sanierung der Buswartehalle am Wendelinuspark
8. Wahl einer neuen Schriftführerin für den Ausschuss
9. Berichte der Verwaltung –laufende Projekte-
10. Mitteilungen und Anregungen

Zu TOP 1 Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende begrüßt alle Anwesenden und 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 24.06.2014

Gegen die Niederschrift der Sitzung am 24.06.2014 gibt es keine Einwendungen.

Zu TOP 3 Bebauungsplan "Am Umstädter Bruch"

Zu TOP 3.1 Bebauungsplan "Am Umstädter Bruch" im Stadtteil Richen - Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der anerkannten Naturschutzvereinigungen gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Herr Hoffmann vom Planungsbüro für Städtebau eingeladen.

Herr Hoffmann bittet noch um Korrektur des Beschlussvorschlages im Teil C 2.1, Zeile 4 durch folgenden Wortlaut:

...durch den Eigentümer in die Umlegung eingebracht worden ist.

Beschluss:

Über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der durchgeführten Offenlage

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2014 bis 20.06.2014 wird gemäß der beigefügten **Anlage** beschlossen.

Anlagen

Zu TOP 3.2 Bebauungsplan "Am Umstädter Bruch" im Stadtteil Richen - Satzungsbeschluss

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) den Bebauungsplan „Am Umstädter Bruch“ im Stadtteil Richen als Satzung.

Zugrunde gelegt werden der Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 20.05.2014 bis 20.06.2014 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.

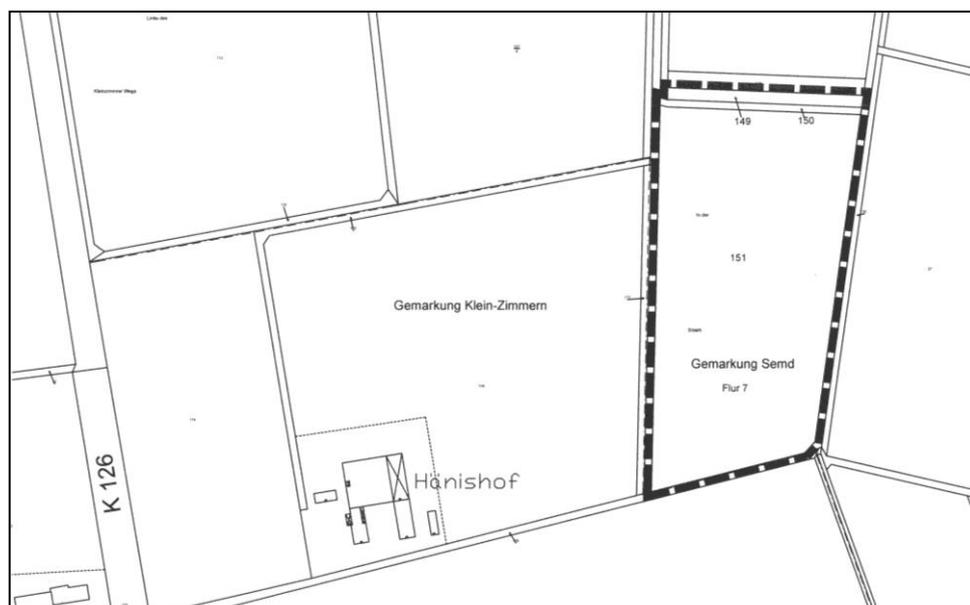
Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes B, der die externe Kompensationsfläche beinhaltet, umfasst die Flurstücke Gemarkung Semd, Flur 7, Nr. 149, 150 und 151. Die Fläche liegt nordwestlich von Semd, ca. 450 m südlich der B 26 an der Stadtgrenze zu Groß-Zimmern.

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

Teilplan A:



Teilplan B:



Abstimmungsergebnis:

7 Jastimmen

Zu TOP 4 Dorferneuerung Richen - Freiflächengestaltung und Verkehrsberuhigung in der Ortsmitte

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde Herr Grigoleit vom AKDE eingeladen.

Herr Grigoleit erläutert ausführlich, die schon in der Begründung des Beschlussvorschlages aufgeführten Aspekte.

Er erläutert, weshalb sich der Arbeitskreis Dorferneuerung auf das Alte Rathaus und die Ortsmitte konzentriert und die Projekte Gewölbekeller und Nebengebäude „Alte Schule“ aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben hat.

Frau Knöll ergänzt die Aufstellung der Kostenübersicht und weist darauf hin, dass die fehlenden Mittel bereits im Investitionsplan bereit stehen. Durch den Verzicht auf die o.g. Projekte, wird innerhalb der Dorferneuerung bereits konsolidiert.

Herr Scheuermann und Herr Müller verweisen auf die schlechte Haushaltslage.

Herr Müller möchte den Tagesordnungspunkt erneut vertagen.

Bürgermeister Ruppert bittet darum den Kostenverlauf in der Dorferneuerung für die Fraktionen darzustellen.

Herr Handschuh teilt mit, der Ortsbeirat Richen habe dem Beschlussvorschlag einstimmig zur Zustimmung empfohlen.

Es ergeht der Antrag durch Herrn Müller zur Geschäftsordnung, den Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung zu vertagen, sowie ihn auf der Tagesordnung des Parlaments abzusetzen.

Gegen dieses Vorgehen erhebt sich kein Widerspruch.

Beschlussvorschlag:

Die Freiflächen der Ortsmitte in Richen sollen gemäß beigefügtem Entwurf ohne Fördermittel des Landes Hessen realisiert werden. Die Baukosten - gemäß Kostenberechnung € 100.000 - können zu 75% aus dem geplanten Gesamt-Förderrahmen der Dorferneuerung finan-

ziert werden:

35% aus dem Projekt „Ortsmitte“

20% aus dem Projekt „Alte Schule Nebengebäude“

20% aus den Projekten Grünordnung und Beratung

Die fehlenden 25% = € 25.000 stehen im Investitionsplan für die Dorf-erneuerung in 2015 bereit.

zurückgestellt

Zu TOP 5 Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung "Am Stuckertsgraben 23" im Stadtteil Klein-Umstadt - Aufstellungsbeschluss, Beschluss über den Entwurf und Offenlegungsbeschluss

Zum TOP ist Herr Schulz von der Planungsgruppe Darmstadt geladen, um das Verfahren und die Planung zu erläutern.

Es werden Bilder (aus dem Jahr 2007) durch Herrn Dr. Roth an den Ausschussvorsitzenden geleitet, auf denen die Problematik der Ableitung/Versickerung des Oberflächenwassers bei Starkregen zu sehen ist.

Bürgermeister Ruppert weist darauf hin, dass die Problematik durch die Durchführung der Offenlage abgearbeitet werden wird.

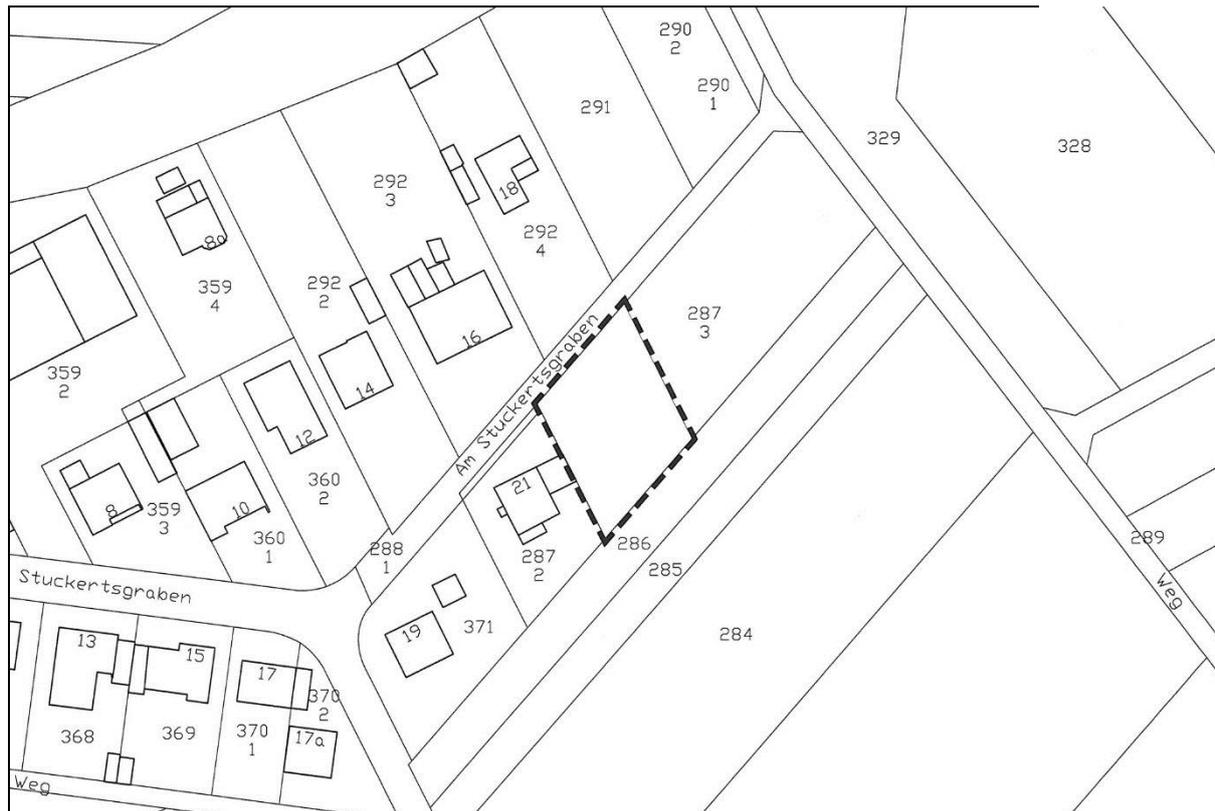
Herr Handschuh teilt mit, der Ortsbeirat Klein-Umstadt habe den Beschlussvorschlag einstimmig Zustimmung empfohlen.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung einer Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Abs. 3 BauGB für den Bereich „Am Stuckertsgraben 23“ im Stadtteil Klein-Umstadt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung umfasst in der Gemarkung Klein-Umstadt in der Flur 4 das Flurstück Nr. 287/3 (tlw.) und ist in der folgenden Karte dargestellt.



Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung „Am Stuckertsgraben 23“ soll das bisher im Außenbereich gelegene Grundstück Nr. 287/3 teilweise in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, um auf dem Grundstück eine Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern.

Dem vorliegenden Entwurf der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung „Am Stuckertsgraben 23“ mit Begründung wird zugestimmt. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB für Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung „Am Stuckertsgraben 23“ durchzuführen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht notwendig. Es befinden sich weder im Plangebiet noch in planungsrelevanter Umgebung Natura 2000 – Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Von dieser Planung gehen somit keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Natura 2000-Gebiete aus.

Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zur Satzung wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem u.a. Planung und Herstellung von Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen, Festlegungen zum Niederschlagsabfluss und Kostenvereinbarungen u.a. geregelt werden. Ein abgestimmter

Entwurf ist zur Kenntnis beigefügt.

Abstimmungsergebnis:

7 Jastimmen

Zu TOP 6 Zustimmung zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück Flur 1 Flurstück 934 im Kappesgärtenweg im Stadtteil Umstadt

Zum Tagesordnungspunkt wurden Herr Schulz von der Planungsgruppe Darmstadt, Herr Holzmann als Investor für die Livit GmbH und Architekt Manfred Ruppert.

Das Konzept wird vorgestellt.

Aus dem Ausschuss wird die Frage nach den erforderlichen Stellplätzen gestellt. Diese sollen, wie die derzeitige Stellplatzsatzung es vorsieht (1,5 Stellplatz/WE) betragen.

Im Konzept wurde zunächst für den Bereich „Seniorenrechtliches Wohnen“ 1 Stellplatz/ WE berechnet.

In den Vorgesprächen des Antragsstellers mit der Verwaltung wurde abgestimmt, dass vorerst Fokus auf mehr Freiflächen gelegt werden soll.

Grundsätzlich schließt das Konzept nicht aus, die Stellplatzsatzung mit der Maßgabe von 1,5 Stellplätzen/WE einzuhalten.

Herr Heiliger teilt mit, dass kein sicheres planungsrechtliches Instrument besteht. Herr Holzmann erläutert hierzu, dass in sämtlichen Projekten, in denen er seniorenrechtliches Wohnen bereits umgesetzt hat, dies durch Erklärung im notariellen Kaufvertrag gesichert wurde.

Herr Scheuermann stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, den TOP auf die nächste Sitzung zu verschieben und die Absetzung des TOP's von der Tagesordnung der Stadtverordnetensitzung. Gegen dieses Vorgehen erhebt sich kein Widerspruch.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Kappesgärtenweg 22“ für das Grundstück Gemar-

kung Groß-Umstadt, Flur 1, Flurstück 934/1 wird hiermit beschlossen

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das in der Begründung beschriebene Vorhaben nebst dem beigefügten Planungskonzept.

Vorhabenträger ist die LEVIT GmbH, Herr Jens Holzmann, Eibenstraße 1d, 63303 Dreieich.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des o.g. Grundstücks und erklärt sich bereit:

- über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten,
- den Vorhaben- und Erschließungsplan mit den berührten Trägern öffentlicher Belange abzustimmen und diesen der Stadt als Bestandteil des Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen,
- erforderliche Gutachten auf eigene Kosten in Auftrag zu geben und diese der Stadt kostenlos zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen,
- sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

zurückgestellt

Zu TOP 7 Antrag der SPD-Fraktion vom 15.06.2014 bzgl. Sanierung der Buswarte am Wendelinuspark

Herr Müller erläutert den Antrag der SPD.

Da sich die genauen Maßnahmen, die für den Kostenrahmen von 15.000 € vorgeschlagen werden, nicht explizit ergeben, bittet Bürgermeister Ruppert um erneute Vorlage, indem die SPD die durchzuführenden Maßnahmen darstellt um einen genauen Arbeitsauftrag für die Verwaltung zu erhalten.

Herr Müller wird mit der SPD-Fraktion einen erneuten Antrag formulieren.

Es gibt keine Beschlussempfehlung vom Ausschuss.

Beschlussvorschlag:

Die Grundsanierung und Erweiterung der Bushaltestelle wird umgehend beendet.

An der bestehenden Sandsteinwarte Halle wird das Dach lediglich fachmännisch abgedichtet.

Die Radunterstände bleiben erhalten und sollen gereinigt und repariert werden.

Danach ist diese Teilmaßnahme abgeschlossen und die ursprüngliche Planung wird nicht weiterverfolgt.

Die o.g. Restmaßnahmen sind möglichst Kosten sparend umzusetzen.

zurückgestellt

Zu TOP 8 Wahl einer neuen Schriftführerin für den Ausschuss

Der Ausschussvorsitzende erläutert kurz die Beweggründe.
Es soll zwei Abstimmungen geben.

- 1) Frau Katrin Spitzer wird zur Schriftführerin für den Ausschuss für Stadtplanung, Bauen, Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Forsten gewählt

Abstimmung: **7 Jastimmen** **einstimmig**

- 2) Die gewählten Schriftführerinnen werden nach folgender Reihenfolge benannt:
 1. Frau Katrin Spitzer
 2. Frau Ramona Rohs
 3. Frau Astrid Pillatzke

Abstimmung: **7 Jastimmen** **einstimmig**

Zu TOP 9 Berichte der Verwaltung –laufende Projekte-

Herr Heiliger gibt einen kurzen Sachstandsbericht zur Bauleitplanung in

Wiebelsbach „Die Etern“ ab.

Zu TOP 10 Mitteilungen und Anregungen

Bereich Kappesgärten:

Herr Heiliger erläutert anhand des rechtskräftigen FNP die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Gebiet.

Seit den 70er Jahren sind durch drei FNP's, zwei Landschaftsplan und drei Bebauungspläne, die heute vorhandenen Grün- und Freiflächen planungsrechtlich abgesichert (siehe Anlage: bestehende Bebauungspläne Bereich Kappesgärten).

Unter anderem wurden diese Bauleitpläne damit begründet, dass diese Bereiche Frischluftschneisen und Kaltluftabflußgebiete sind und eine bedeutende stadtklimatische Funktion für die dicht bebaute Altstadt bewirken.

Abzuleiten ist diese Funktion aus den naturräumlichen Gegebenheiten, da die Bachtäler als Frischluftschneisen fungieren. In Umstadt betrifft das von Süden nach Norden verlaufend das Pferdsbach Tal, und aus den östlichen Hanglagen das „Wächtersbach- und Raibach Tal“.

Ob diese natürliche stadtklimatische Funktion noch intakt ist, wurde jedoch niemals durch „wissenschaftliche“ Gutachten nachgewiesen.

In letzter Zeit häufen sich Anfragen und Begehrllichkeiten in diesem Gebiet Baumaßnahmen zu verwirklichen (siehe auch Bericht im Odw. Bote, Begehungen des Ortsbeirates Umstadt).

Verwaltungsseitig wird empfohlen über ein stadtklimatisches Gutachten die Bedeutung dieser Frischluftschneisen zu überprüfen, einschl. der Auswirkungen durch Teilbebauungen.

In der Sitzung wird vom Ausschuss nach im Moment im Bau befindlichen Projekten gefragt.

Alle Baumaßnahmen beruhen auf rechtskräftigen Bebauungsplänen.

BGM Ruppert bittet um eine Liste der bestehenden B-Pläne für den viel diskutierten Bereich der Kappesgärten. Es soll festgestellt werden, an welcher Stelle bereits Baurecht besteht und ob eine Erweiterung sinnvoll ist.

Zum Thema Stadtsanierung „Städtebaulicher Denkmalschutz“ soll ein Termin für ein Interfraktionelles Gespräch gefunden werden.

gez.: Heiko Handschuh
Ausschussvorsitzender

gez.: Ramona Rohs
Schriftführerin

F.d.R.d.A.

Selina Funck
Parlamentarisches Büro