



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 09.10.2014

Niederschrift

34. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauen, Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Forsten vom 30.09.2014

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Heiko Handschuh

Ausschussmitglied

Herr Gerhard Dubrau

Herr Jürgen Effenberger

Herr Karlheinz Müller

Frau Christiane Roelle

Stellvertretendes Mitglied

Herr Norbert Knöll

Vertreter für Herrn Heb

Herr Klaus Scheuermann

Vertreter für Herrn Dr. Ditter

Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher

Herr Dr. Fritz Roth

Erster Stadtrat

Herr Diethard Kerkau

Magistrat

Herr Richard Fikar

Frau Renate Filip

Herr Alois Macht

Seniorenbeirat

Frau Luise Adler

Verwaltung

Herr Paul Heiliger

Ortsbeiratsmitglied

Herr Klaus Mahla

Herr Heinz Weber

Schriftführerin

Frau Ramona Rohs

Nicht anwesend:

Stellvertretender Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl entschuldigt

Ausschussmitglied

Herr Dr. Peter Ditter entschuldigt; Vertreter: Herr Scheuermann

Herr Harry Heb entschuldigt; Vertreter: Herr Knöll

Stadtverordnetenvorsteher

Herr Karl Dörr

Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher

Herr Sven Blümlein

Herr Karl-Heinz Dührig

Herr Karl-Heinz Jung

Fraktionsvorsitzender

Herr Christian Flöter

Stellvertretender Fraktionsvorsitzender

Herr Matthias Kreh

Fraktionsvorsitzender

Herr Dr. Jens Zimmermann

Bürgermeister

Herr Bürgermeister Joachim Ruppert

Magistrat

Herr Wilhelm Adams

Herr Dr. Klaus Dummel

Herr Horst Engelhardt

Frau Ursula Münch

Herr Reinhold Ritter entschuldigt

Frauenbeauftragte

Frau Monika Achtmann

Verwaltung

Frau Hiltrud Knöll

Ortsbeiratsmitglied

Herr Hans-Günter Göring

Herr Heiner Hax

Herr Stefan Jost

Herr Joachim Kühn

Herr Karl Werner Storck

Herr Helmut Wieder

Herr Hans Peter Abt

Herr Rüdiger Grigoleit entschuldigt

Herr Ralf Hirschel
Herr Franz Lühn
Herr Bernd Müller
Herr Dr. Ulrich Billerbeck
Frau Britta Grundke
Herr Karl-Heinz Prochaska
Herr Martin Zimbrich

Planungsbüro für Stadtbau

Herr Uwe Hoffmann

Beginn der Sitzung:	20:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:50 Uhr

Tagesordnung:

34. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauen, Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Forsten am 30.09.2014

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Einwendungen gegen die Niederschrift der 33. Sitzung vom 22.07.2014
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kappesgärtenweg 22 und 22 a" im Stadtteil Umstadt; Aufstellungsbeschluss
4. Dorferneuerung Richen - Freiflächengestaltung und Verkehrsberuhigung in der Ortsmitte
5. Bebauungsplan "Die Ettern" im Stadtteil Wiebelsbach
- 5.1. Bebauungsplan "Die Ettern" im Stadtteil Wiebelsbach; Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 des BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB
- 5.2. Bebauungsplan „Die Ettern“ im Stadtteil Wiebelsbach; Beschluss über die öffentliche Auslegung
6. "Die Kappesgärten": Semesterarbeit an der Hochschule Darmstadt
7. Georg-August-Zinn-Straße, südliche Gehwegerneuerung
Weitere Vorgehensweise
8. Ehemaliges Amtsgericht - Stellungnahme Verwendungsnachweisprüfung WI-Bank
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 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 der 33. Sitzung vom 22.07.2014**

Gegen die Niederschrift der Sitzung vom 22.07.2014 gibt es keine Einwendungen.

Zu TOP 3 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kappesgärtenweg 22 und 22 a" im Stadtteil Umstadt; Aufstellungsbeschluss**

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

Es wird mitgeteilt, dass von Seiten des Ortsbeirates Umstadt Zustimmung empfohlen wurde.

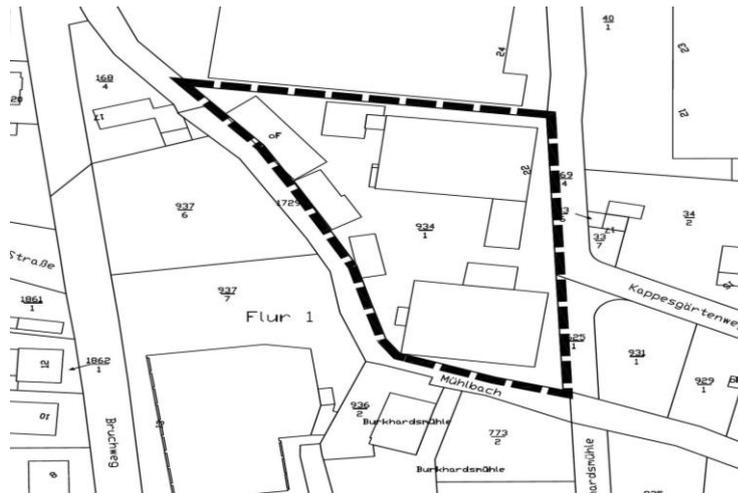
Beschlussempfehlung:

Es wird beschlossen auf Antrag des Vorhabenträgers, der Livit GmbH, gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen dem Mühlbach und dem Kappesgärtenweg südlich des Supermarktes im Stadtteil Umstadt aufzustellen.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kappesgärtenweg 22 und 22a“.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 1 Nr. 934/1 und ergibt sich auch aus der nachfolgenden Karte:



Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem vorstehend beschriebenen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.

Beabsichtigte Planung:

Auf Antrag eines Vorhabenträgers sollen die hier noch bestehende leerstehenden Gewerbegebäude niedergelegt und in diesem gemischt genutzten Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit Service (tlw. mit „betreutem Wohnen“ auf Wunsch und bei Bedarf) geschaffen werden.

Gemäß den Bestimmungen des § 12 BauGB werden alle Kosten, die mit dem Vorhaben verbunden sind, vom Vorhabenträger getragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 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.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu den vorliegenden Planvorstellungen zu hören

Abstimmungsergebnis:

7 Jastimmen

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

Es wird mitgeteilt, dass von Seiten des Ortsbeirates Richen Zustimmung empfohlen wurde.

Beschlussempfehlung:

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 finanziert 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 Dorferneuerung in 2015 bereit. Es werden keine neuen, zusätzlichen Mittel bereitgestellt.

Abstimmungsergebnis:

5 Jastimmen, 2 Enthaltungen

Zu TOP 5 Bebauungsplan "Die Ettern" im Stadtteil Wiebelsbach

Der Ortsbeirat Wiebelsbach hat zu den Beschlussvorschlägen Zustimmung empfohlen.

Zu TOP 5.1 Bebauungsplan "Die Ettern" im Stadtteil Wiebelsbach; Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 des BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB

Beschlussempfehlung:

Über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) (mit Schreiben vom 14.12.2014) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (in der Zeit vom 07.03. – 22.03.2013) wird gemäß den beigefügten Anlagen beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

7 Jastimmen

Zu TOP 5.2 Bebauungsplan „Die Ettern“ im Stadtteil Wiebelsbach; Beschluss über die öffentliche Auslegung

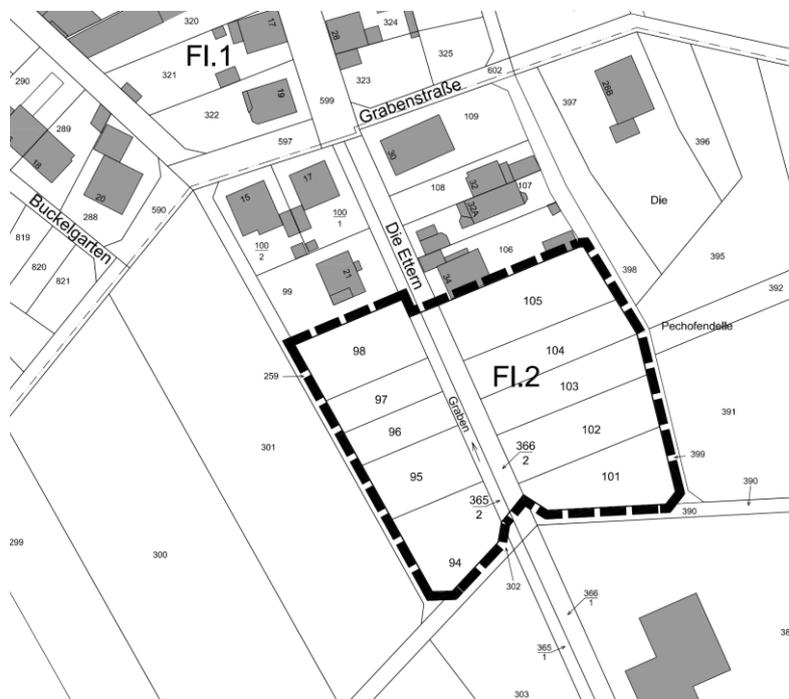
Nachdem über die Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit beschlossen worden ist, kann der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst werden.

Beschlussempfehlung:

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes „Die Ettern“ im Stadtteil Wiebelsbach 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) wird beschlossen.

Grundlage dieses Beschlusses sind der Entwurf vom August 2014 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden sowie die der Bürger.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den geplanten Baugrundstücken (Teilplan A) umfasst die Grundstücke beiderseits der Straße „Die Ettern“ in der Gemarkung Wiebelsbach, Flur 2, Nr. 94 bis 98 und 101 bis 105, die Grabenparzelle Nr. 365/2 (tlw.) sowie die Wegeparzelle Nr. 366/2 (tlw.) und ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen:

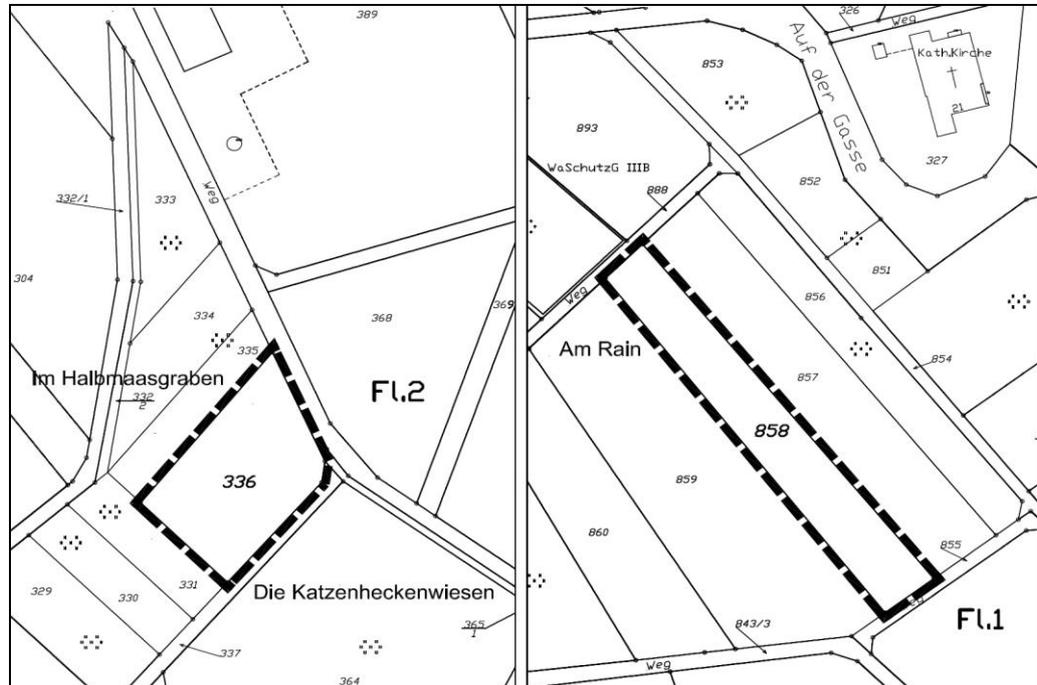


Teilplan A

Der Teilplan B umfasst das Flurstück in der Gemarkung Wiebelsbach, Flur 2, Nr. 336 als Ausgleichsfläche für den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Teilplan C umfasst das Flurstück in der Gemarkung Wiebelsbach, Flur 1, Nr. 858 als Fläche für notwendige Artenschutzmaßnahmen.

Die Teilgeltungsbereiche für die Teilpläne B und C sind den nachfolgenden Katastrerauszügen zu entnehmen:



Teilplan B

Teilplan C

Abstimmungsergebnis:

7 Jastimmen

Zu TOP 6

"Die Kappesgärten": Semesterarbeit an der Hochschule Darmstadt

Inhalt der Mitteilung

Im Masterstudiengang Stadt- und Regionalplanung der Hochschule Darmstadt wird im Wintersemester 2014/15 ein Semesterprojekt „Innenverdichtung versus Freiraumqualitäten“ am Beispiel der Grünflächen „Kappesgärten“ bearbeitet.

Die Aufgabenstellung und die Ziele des Projektes sind im beigefügten Dokument „Kappesgärten_Masterprojekt_Aufgabenstellung“ beschrieben.

Verantwortlich an der Hochschule ist Prof. Dr.-Ing. Birte Frommer.

zur Kenntnis genommen

Zu TOP 7 **Georg-August-Zinn-Straße, südliche Gehwegerneuerung
Weitere Vorgehensweise**

Der TOP wurde vorsorglich auf die Tagesordnung genommen. Der aktuelle Sachstand wird in der nächsten Sitzung vorgestellt.

Zu TOP 8 **Ehemaliges Amtsgericht - Stellungnahme Verwendungsnachweisprüfung WI-Bank**

Die Stellungnahme der WI-Bank wird zur Kenntnis genommen.

Inhalt der Mitteilung

Erläuterungen zur „Stellungnahme zur Verwendungsnachweisprüfung für die Sanierung und den Umbau des ehemaligen Amtsgerichts in Groß-Umstadt“ durch die WI-Bank Hessen vom 16.05.2014

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme - Vorstadt Groß-Umstadt - wurde 2009/2010 das ehemalige Amtsgericht umgebaut und saniert.

Am 30.04.2014 erfolgte vor Ort die baufachliche Prüfung des Verwendungsnachweises durch die WI-Bank Hessen.

Im Vorfeld wurden hierzu der WI-Bank Hessen bereits umfangreiche Unterlagen zur Verfügung gestellt. Neben dem Verwendungsnachweis ein Bauausgabebuch, eine Kostenaufstellung nach Gewerken, ein Sachbericht, Nachweise der durchgeführten Ausschreibungen und Vergaben, Abnahmebescheinigungen und Genehmigungen, Fotodokumentation, u.a.

Im Rahmen der Prüfung vor Ort wurde zunächst eine Besichtigung des ehemaligen Amtsgerichtes durchgeführt. Dabei war auch der Architekt Andreas Stähle, der mit der Objektüberwachung beauftragt war, anwesend.

Im Anschluss daran wurden von den Prüfern im Rathaus verschiedene Unterlagen (Angebote, Vergabevermerke, Vergabebeschlüsse, Rechnungsbelege, etc.) eingesehen und geprüft.

In Ihrer Stellungnahme kommen die Prüfer zu folgendem Ergebnis:

- Die Maßnahme wurde gemäß der Planung umgesetzt
- Der Verwendungszweck der Maßnahme wurde erreicht
- Baumängel konnten keine festgestellt werden
- Die im Rahmen der Prüfung festgestellten zuwendungsfähigen, angemessenen Kosten betragen **1.845.809,83 EUR**. Sie liegen damit über den zuwendungsfähigen, angemessenen Kosten die vor Beginn der Maßnahme aufgrund der baufachlichen Prüfung durch die WI-Bank Hessen auf 1.707.247,78 EUR festgestellt

worden waren.

Die bewilligten Fördermittel können somit in vollem Umfang ausgeschöpft werden.

Eine nachträgliche Erhöhung der Fördermittel aufgrund von Mehrkosten, die wie im vorliegenden Fall während der Bauphase entstanden sind, ist aufgrund der Förderrichtlinien ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Vergabe der Fensterarbeiten wurde gerügt, dass eine „Beschränkte Ausschreibung“ hätte stattfinden müssen, da die Auftragssumme mehr als 100.000,00 EUR betragen hat (Höhe der Auftragssumme 105.263,00 EUR). Im Rahmen der Prüfung wurde jedoch festgestellt, dass die durchgeführte „Freihändige Vergabe“ unter formalen Gesichtspunkten wie eine „Beschränkte Ausschreibung“ behandelt wurde (verbindlicher Einreichtermin, protokollierte Niederschrift, etc.) und somit vergleichbar war mit einer „Beschränkten Ausschreibung“, die somit zum gleichen Ergebnis geführt hätte.

Mögliche Auswirkungen für den Bauablauf und damit verbundene finanzielle Risiken, die eine Aufhebung der „Freihändigen Vergabe“ und erneute Ausschreibung als „Beschränkte Ausschreibung“ bedeutet hätten, wurden im Rahmen der Prüfung nicht betrachtet. Gründe für das Handeln der Verantwortlichen (Bsp.: Bauablauf) wurden erläutert und es wurde hier nur eine Rüge ausgesprochen.

Bei verschiedenen Gewerken wurden in den Ausschreibungsunterlagen „produktscharfe“ Angaben in einzelnen Positionen beanstandet. Dies bedeutet, dass konkrete Produkte mit Herstellerangaben als „Leitfabrikat“ benannt sind, um dem Bieter die gewünschten Produktmerkmale zu verdeutlichen. Grundsätzlich bleibt es jedoch dem Bieter überlassen ob er das angegebene „Leitfabrikat“ oder ein alternatives, gleichwertiges Produkt anbietet.

Im Hinblick auf die Produktneutralität lässt sich in jüngster Vergangenheit eine restriktive Haltung bei den Prüfern feststellen, die bereits in der Nennung von Leitfabrikaten eine unzulässige Einschränkung des Wettbewerbs sehen.

Die Verwaltung wurde auf diese nicht unübliche, aber nicht korrekte Praxis, bereits an anderer Stelle hingewiesen und hat darauf reagiert. Bei der Vergabe von Planungsleistungen wird nunmehr ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine produktneutrale Ausschreibung zwingend erforderlich ist.

Bei der Prüfung wurden aufgrund der „produktscharfen“ Angaben bei fünf Gewerken Kostenkorrekturbeträge ermittelt (1-10%) und in die festgestellten, zuwendungsfähigen angemessenen Kosten bereits einberechnet.

Dies führt im Ergebnis aber nicht zu einer Reduzierung bewilligter Fördermittel.

Mit der vorliegenden Stellungnahme ist die Prüfung der Einzelmaßnahme „Sanierung und Umbau des ehemaligen Amtsgerichtes“ im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes durch die WI-Bank Hessen abgeschlossen.

Der Zuwendungszweck wurde erreicht und die bewilligten Fördermittel in vollem Umfang ausbezahlt.

zur Kenntnis genommen

Zu TOP 9 Berichte der Verwaltung –laufende Projekte-

Herr Kerkau teilt dem Ausschuss mit, dass die Firma Auto-Schütz konkrete Planungsabsichten zum Bau eines Autohauses auf einem Grundstück Ecke DLG und B 45 hat. Herr Heiliger stellt die Fläche anhand eines Auszuges aus dem Flächennutzungsplans vor. Die Fläche ist im FNP als Gewerbeerweiterungsfläche ausgewiesen.

Auf Nachfrage wie weit die Verwaltung mit dem städtebaulichen Konzept für den Bahnhofsbereich Umstadt ist, antwortet Herr Heiliger, dass das erforderliche Verkehrsgutachten in der nächsten Ausschusssitzung im November vorgestellt wird. Das Gutachten beinhaltet verschiedene Varianten zur zukünftigen verkehrlichen Erschließung.

Zu TOP 10 Mitteilungen und Anregungen

Frau Adler erkundigt sich, ob zukünftig eine Busanbindung zum Waldfriedhof geplant ist, was von Herrn Heiliger bejaht wird. Des Weiteren weist sie darauf hin, dass die Busanbindung für das neue Baugebiet „Am Umstädter Bruch“ nicht optimal ist. Die nächste Bushaltestelle wäre ziemlich weit weg. Herr Heiliger erklärt, dass hierzu noch keine detaillierten Planungen vorliegen.

gez.: Heiko Handschuh
Ausschussvorsitzender

gez.: Ramona Rohs
Schriftführerin

F.d.R.d.A.

Selina Funck
Parlamentarisches Büro