



**Der Magistrat  
STADT GROSS-UMSTADT**

**Groß-Umstadt, den 14.04.2015**

## **Niederschrift**

### **39. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauen, Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Forsten vom 17.03.2015**

#### **Anwesend:**

##### **Ausschussvorsitzender**

Herr Heiko Handschuh

##### **Ausschussmitglied**

Herr Dr. Peter Ditter

Herr Gerhard Dubrau

Herr Jürgen Effenberger

Herr Karlheinz Müller

##### **Stellvertretendes Mitglied**

Herr René Stieme

Vertreter für Frau Roelle

Herr Karl Werner Storck

Vertreter für Herrn Heb

##### **Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher**

Herr Dr. Fritz Roth

##### **Erster Stadtrat**

Herr Diethard Kerkau

##### **Magistrat**

Herr Wilhelm Adams

Herr Richard Fikar

Herr Alois Macht

Frau Ursula Münch

##### **Seniorenbeirat**

Frau Luise Adler

##### **Verwaltung**

Frau Hiltrud Knöll

##### **Ortsbeiratsmitglied**

Herr Joachim Kühn

Herr Heinz Weber

**Schriftführerin**

Frau Katrin Spitzer

**Nicht anwesend:**

**Stellvertretender Ausschussvorsitzender**

Herr Dieter Ohl

**Ausschussmitglied**

Herr Harry Heb

Frau Christiane Roelle

entschuldigt, Vertreter Herr Storck

entschuldigt, Vertreter Herr Stieme

Beginn der Sitzung: 20:00 Uhr

Ende der Sitzung: 21:11 Uhr

# Tagesordnung:

## **39. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauen, Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Forsten am 17.03.2015**

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Einwendungen gegen die Niederschriften vom 17.02.2015 und 24.02.2015
3. Semesterarbeit an der Hochschule Darmstadt:  
„Innenverdichtung versus Freiraumqualitäten am Beispiel der Kappesgärten Groß-Umstadt“  
Präsentation der Ergebnisse  
Bezug: Mitteilungsvorlage FB5/0878/2014, Bau- und Umweltausschuss vom 30.09.2014
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kappesgärtenweg 22 und 22a" im Stadtteil Umstadt
  - 4.1. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB
  - 4.2. Satzungsbeschluss
5. Berichte der Verwaltung –laufende Projekte-
6. 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 die Beschlussfähigkeit besteht.

Der Tagesordnungspunkt 2 wird um die Niederschrift vom 24.02.2015 erweitert.

## Zu TOP 2      **Einwendungen gegen die Niederschriften vom 17.02.2015 und 24.02.2015**

Gegen die Niederschrift der Sitzung vom 17.02.2015 sowie gegen die Niederschrift der gemeinsamen Sitzung mit dem Sozialausschuss vom 24.02.2015 gibt es keine Einwendungen.

Herr Müller teilt mit, dass in der Niederschrift der 36. Sitzung vom 09.12.2014 das Abstimmungsergebnis zum „TOP 4 – Antrag der FDP vom 15.10.2014 bzgl. Park&Ride-Parkplatz am Bahnhof Wiebelsbach“ falsch ist. Abgestimmt wurde mit 8 Neinstimmen, im Protokoll sind jedoch 8 Jastimmen festgehalten.

(Anmerkung der Protokollantin: Das Ergebnis wurde richtig protokolliert. Es scheint sich um einen Übertragungsfehler zu handeln.)

## Zu TOP 3      **Semesterarbeit an der Hochschule Darmstadt: „Innenverdichtung versus Freiraumqualitäten am Beispiel der Kappesgärten Groß-Umstadt“; Präsentation der Ergebnisse Bezug: Mitteilungsvorlage FB5/0878/2014, Bau- und Umweltausschuss vom 30.09.2014**

Die Studenten der Hochschule Darmstadt stellen vier Varianten vor, wie die Kappesgärten künftig genutzt werden könnten.

Variante 1, die „Nullvariante“, sieht keine Änderung der momentanen Situation vor. Dies ist dadurch die kostengünstigste Lösung.

Variante 2 beabsichtigt als „naturnahe Variante“ ein Naherholungsgebiet aus den Kappesgärten zu entwickeln. Dieses könnten auch heimische Tiere als Lebensraum nutzen. Konflikte sind hier allerdings durch die angrenzende Straße zu erwarten. Des Weiteren müsste eine Umlagerung der Schrebergärten erfolgen.

Diese Variante könnte auch zusammen mit anderen Grünflächen der Kernstadt ein Gesamtkonzept für eine Landesgartenschau werden.

Variante 3 zeigt die Möglichkeiten im Rahmen einer Vollbebauung auf. Gerechnet wurde hier mit 63 Parzellen, mit einer jeweiligen Größe von 250-300 m<sup>2</sup> und einer großzügig bemessenen Fläche für einen Gebäudekomplex.

Diese Variante würde die politische Forderung nach mehr Innenverdichtung am besten umsetzen. Allerdings ist hier ein Umlegungsverfahren durchzuführen und hoher Ressourcenverbrauch die Folge.

Variante 4 bildet mit einer Teilbebauung einen Kompromiss zwischen Variante 2 und 3. Sie sieht eine Bebauung mit Reihenhäusern und Studentenwohnheimen z.B. für die Hochschule in Dieburg vor sowie eine öffentliche Grünfläche. Vorteil dieser Bebauung wäre eine gesteigerte Attraktivität für junge Leute; der Nachteil liegt hier besonders in den hohen Pflegekosten der Grünfläche.

Der erarbeitete Maßnahmenkatalog sieht unter anderem die Öffnung der Bachverkastelung, einen Spielplatz, Fuß- und Wanderwege und einen Bereich für „Urban Gardening“ vor.

Herr Müller fragt an, ob die Frischluftzufuhr bei einer Bebauung noch ausreichend wäre. Die theoretischen Erkenntnisse der Studenten deuten darauf hin, dass es eine deutliche Verschlechterung der Situation geben werde, aber dennoch ein Gutachten mit genauen Messungen hierzu erstellt werden muss.

Frau Knöll fragt nach den Ergebnissen der Bürgerbefragung. Die Studenten berichten, dass sich bei einer Befragung auf dem Marktplatz die meisten Menschen für die Grünflächen oder eine Teilbebauung ausgesprochen haben, eine Vollbebauung wurde abgelehnt.

Die vorgestellte Präsentation liegt dem Protokoll als Anhang bei.

**Zu TOP 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kappesgärtenweg 22 und 22a" im Stadtteil Umstadt**

**Zu TOP 4.1 Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB**

**Beschluss:**

Über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie über die öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB, wird gemäß der beigefügten Anlage beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

**7 Jastimmen**

**einstimmig**

## Zu TOP 4.2 Satzungsbeschluss

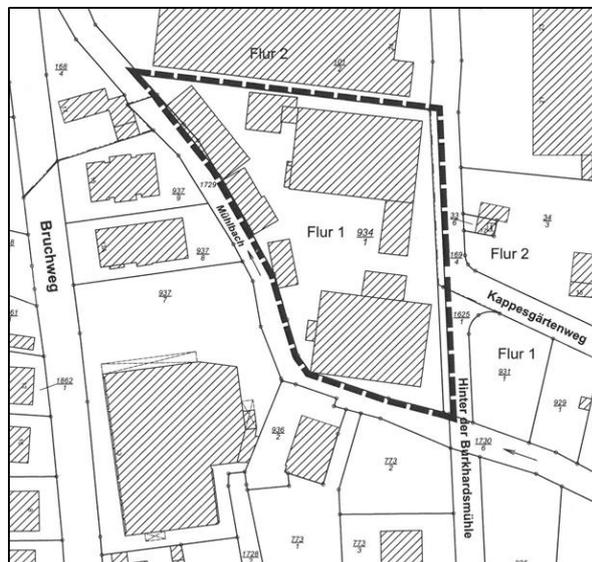
Nachdem über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung vom **05.01.2015** bis **06.02.2015** beschlossen worden ist und sich hieraus keine Planänderungen ergeben, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kappesgärtenweg 22 und 22a“ im Stadtteil Umstadt als Satzung. Weiterhin wird dem Vorhaben –und Erschließungsplan zugestimmt.

Zugrunde gelegt werden der Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 05.01.2015 bis 06.02.2015 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 1, Nr. 934/1 sowie Teile der Straßenparzellen Flur 2 Nr.169/4 (Kappesgärtenweg), Flur 1 Nr. 1625/1 (Hinter der Burkhardtsmühle) und Teile der Gewässerparzelle Flur 1 Nr. 1729 (Mühlbach) und ergibt sich auch aus der nachfolgenden Karte:



*Katasterauszug mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kappesgärtenweg 22 und 22a“*

### Abstimmungsergebnis:

7 Jastimmen

einstimmig

Herr Dr. Roth fragt nach der Vorlage zum Durchführungsvertrag: Der Durchführungsvertrag liegt den Unterlagen zum Satzungsbeschluss bei und ist –wie alle Anlagen- Bestandteil dieses Beschlusses.

## **Zu TOP 5    **Berichte der Verwaltung –laufende Projekte-****

Frau Knöll berichtet über die Bauprojekte:

- Bürgerhaus Klein-Umstadt
  - o Baubeginn: 16.03.2015
  - o Bauzeit: bis Ende September
  - o Die meisten Aufträge sind erteilt
  - o Bisher im Kostenrahmen
  
- Rathaus Richen
  - o Baubeginn: nach Ostern
  - o Bauzeit: bis Ende September
  - o Erste Aufträge für den Rohbau sind erteilt
  
- Ortsmitte Richen
  - o Baubeginn ist voraussichtlich im Juni, wenn das Gerüst an der Kirche entfernt wurde
  
- Hochwasserrückhaltebecken Wächtersbach
  - o Baubeginn ist für Mai geplant
  - o Arbeiten dauern voraussichtlich bis Ende des Jahres an
  
- Georg-August-Zinn-Straße
  - o Vorbereitungen sind für April vorgesehen
  - o Eine Anliegerversammlung findet am 15.04.2015 statt
  - o Baubeginn ist für Frühsommer geplant

Der Ausschussvorsitzende antwortet auf die Frage von Herrn Effenberger, wann die Arbeiten an der Straßendecke „Claudiusweg“ abgeschlossen werden, dass diese witterungsbedingt verzögert wurden.

## **Zu TOP 6    **Mitteilungen und Anregungen****

Aus dem Magistrat und der Verwaltung liegen keine Mitteilungen vor.

Herr Müller berichtet, dass der Feldweg in Höhe der Straßen Im Einsiedel / Untermühle viele Schlaglöcher hat. Dies soll durch die Verwaltung geprüft werden.

Herr Dr. Roth fragt an, ob eine Bebauung zwischen dem Wambolt'schen Schloss und dem „Odenwälder Bote“ vorgesehen ist. Erster Stadtrat Kerkau antwortet, dass eine Bebauung grundsätzlich möglich und eine Änderung des Planungsrechts nicht vorgesehen ist.

Herr Dr. Roth erkundigt sich bezüglich des Hochwasserschutzes, wer dem Landwirt die Genehmigung erteilt hat das Grünland umzubrechen.

Frau Knöll teilt dazu mit, dass ein Grünlandumbruch nicht genehmigungspflichtig war und genauere Informationen der Mitteilungsvorlage aus der 37. Sitzung vom 20.01.2015 entnommen werden können.

Herr Storck teilt mit, dass an der Stadthalle einige Baumscheiben durch die Wurzeln angehoben wurden. Er bittet die Verwaltung sich darum zu kümmern.

Der Ausschussvorsitzende schließt die Sitzung um 21.11 Uhr.

Heiko Handschuh  
Ausschussvorsitzender

Katrin Spitzer  
Schriftführerin