



**Der Magistrat  
STADT GROSS-UMSTADT**

**Groß-Umstadt, den 27.04.2015**

## **Niederschrift**

### **40. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauen, Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Forsten vom 21.04.2015**

#### **Anwesend:**

##### **Ausschussvorsitzender**

Herr Heiko Handschuh

##### **Stellvertretender Ausschussvorsitzender**

Herr Dieter Ohl

##### **Ausschussmitglied**

Herr Dr. Peter Ditter

Herr Gerhard Dubrau

Herr Jürgen Effenberger

Herr Karlheinz Müller

##### **Stellvertretendes Mitglied**

Herr Karl Werner Storck

Vertreter für Herrn Heb

##### **Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher**

Herr Dr. Fritz Roth

##### **Bürgermeister**

Herr Joachim Ruppert

##### **Erster Stadtrat**

Herr Diethard Kerkau

##### **Magistrat**

Herr Wilhelm Adams

Frau Renate Filip

Herr Alois Macht

Herr Reinhold Ritter

##### **Seniorenbeirat**

Frau Luise Adler

##### **Schriftführerin**

Frau Katrin Spitzer

**Nicht anwesend:**

**Ausschussmitglied**

Herr Harry Heb  
Frau Christiane Roelle

entschuldigt, Vertreter Herr Storck

Beginn der Sitzung: 20:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 21:00 Uhr

# **Tagesordnung:**

## **40. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauen, Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Forsten am 21.04.2015**

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Einwendungen gegen die Niederschrift vom 17.03.2015
3. Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ im Stadtteil Umstadt
  - 3.1. Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag
  - 3.2. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB und der öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB
  - 3.3. Satzungsbeschluss
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kappesgärtenweg 22 und 22a" im Stadt Umstadt
  - 4.1. Beschluss über den Durchführungsvertrag
  - 4.2. 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
  - 4.3. Satzungsbeschluss
5. Berichte der Verwaltung - laufende Projekte - Vorhaben Wambolt'sches Schloss
6. Mitteilungen und Anfragen

## **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.

Herr Dr. Roth merkt an, dass der angekündigte Bericht über die Bahnhofstraße in Klein-Umstadt nicht auf der Tagesordnung steht. Bürgermeister Ruppert erklärt, dass dies unter „TOP 5 – Berichte der Verwaltung“ aufgerufen wird.

## **Zu TOP 2 Einwendungen gegen die Niederschrift vom 17.03.2015**

Gegen die Niederschrift der Sitzung vom 17.03.2015 gibt es keine Einwendungen.

## **Zu TOP 3 Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ im Stadtteil Umstadt**

Bürgermeister Ruppert erklärt, dass über die städtebaulichen Verträge ab sofort immer separat abgestimmt wird.

Herr Hoffmann vom Planungsbüro für Städtebau gibt eine kurze Zusammenfassung des Vorhabens „Max-Eyth-Weg“.

### **Zu TOP 3.1 Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag**

#### **Beschluss:**

Dem städtebauliche Vertrag zwischen der DLG e.V. und dem Magistrat der Stadt Groß-Umstadt in der Fassung vom 12.08.2014 wird zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**7 Jastimmen      einstimmig**

### **Zu TOP 3.2 Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB und der öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB**

#### **Beschluss:**

Über die eingegangenen Stellungnahme aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) (mit Schreiben vom 29.10.2014) und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 03.11.2014 bis 05.12.2014 wird gemäß der beigefügten Anlage beschlossen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**7 Jastimmen      einstimmig**

## Zu TOP 3.3 Satzungsbeschluss

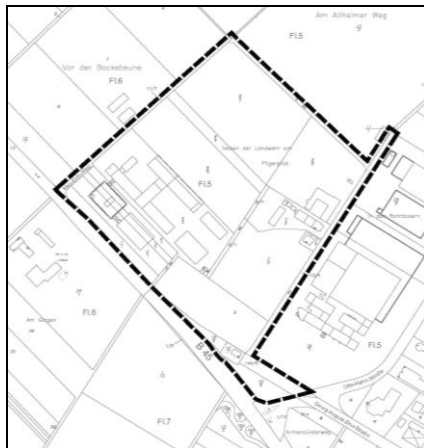
### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) den Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ im Stadtteil Umstadt als Satzung.

Zugrunde gelegt werden der Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 03.11.2014 bis 05.12.2014 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen.

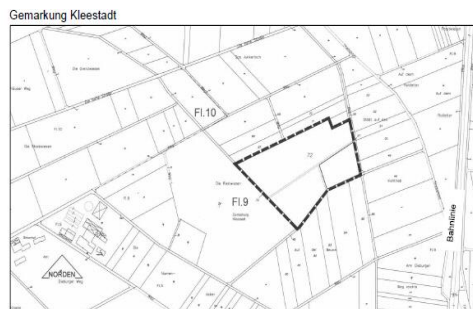
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet den Baugebietsteil (Teilplan A) sowie 3 weitere Flächen, die als Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich einbezogen werden (Teilplan B).

Der **Teilplan A** des Bebauungsplanes umfasst die in der nachfolgenden Karte abgegrenzten Flächen zwischen B 45, Max-Eyth-Weg und Georg-August-Zinn-Straße im Stadtteil Umstadt:

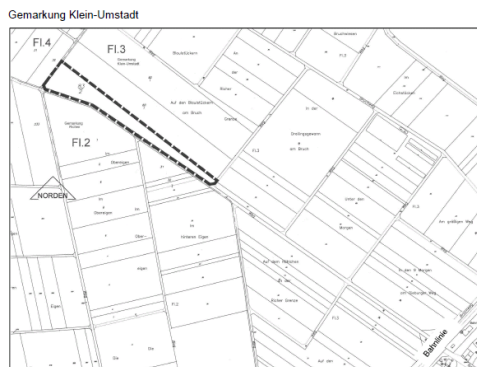


Der **Teilplan B** umfasst die nachfolgenden Flächen:

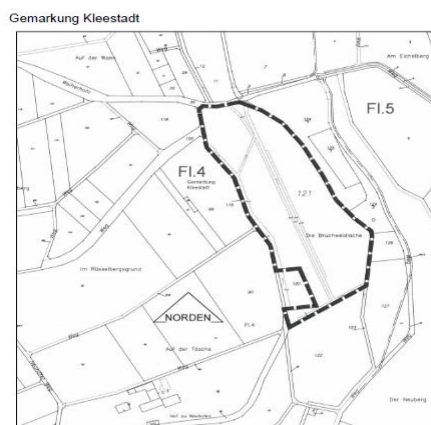
Gemarkung Kleestadt



## Gemarkung Klein-Umstadt



## Gemarkung Kleestadt



### Abstimmungsergebnis:

**7 Jastimmen      einstimmig**

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

Herr Dr. Roth fragt an, ob der § 10 des Durchführungsvertrages nicht ursprünglich gestrichen werden sollte.

Bürgermeister Ruppert antwortet, dass es hierzu Anfragen beim Deutschen Städtetag sowie beim Hessischen Städte- und Gemeindebund gab. Die Rückmeldungen besagten, dass dieser Paragraph nicht unbedingt im Vertrag geregelt sein muss, es aber unschädlich ist ihn aufzunehmen. Aus diesem Grund wurde der Vertrag in dieser Form belassen.

Herr Hoffmann erklärt, dass Sicherheitsleistungen in § 7 des Durchführungsvertrages festgesetzt wurden, für den Fall, dass der Vorhabenträger zahlungsunfähig wird.

#### **Zu TOP 4.1 Beschluss über den Durchführungsvertrag**

##### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kappesgärtenweg 22 und 22 a“.

##### **Abstimmungsergebnis:**

**7 Jastimmen      einstimmig**

#### **Zu TOP 4.2 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 öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB, wird gemäß der beigefügten Anlage beschlossen.

##### **Abstimmungsergebnis:**

**7 Jastimmen      einstimmig**

#### **Zu TOP 4.3 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.

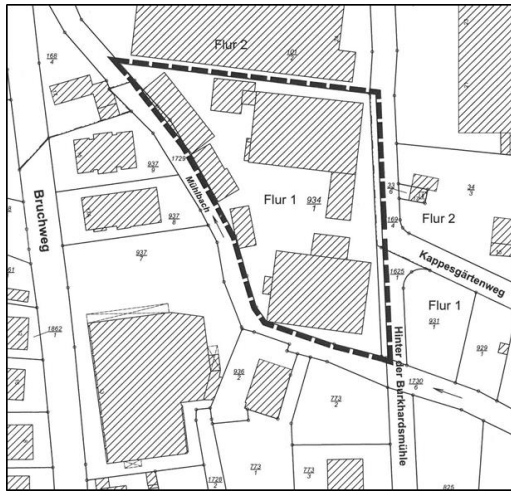
##### **Beschluss:**

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 Burkhardt-smühle) 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**

### **Zu TOP 5**

### **Berichte der Verwaltung - laufende Projekte - Vorhaben Wambolt'sches Schloss**

Bürgermeister Ruppert teilt mit, dass die geplanten Aufenthaltsräumen der Johanniter auf dem Park-and-Ride-Platz an der JET-Tankstelle an das andere Ende des Platzes verschoben wurde, um mehr Parkplätze zu erhalten und die Verkehrsführung zu vereinfachen.

Bürgermeister Ruppert berichtet über die Vorhaben im Wambolt'schen Schloss. Herr Karn hat bereits einen Nutzungsänderungsantrag für das Schloss gestellt. Er hat vor im Hof eine gastronomische Nutzung mit rund 80 Sitzplätzen zu eröffnen.

*(Hinweis Bauverwaltung: Es handelt sich nicht um einen Biergarten, sondern um eine Gaststätte mit temporärer Außenbewirtschaftung.)*

In der oberen Etage des Schlosses ist eine Wohneinheit geplant sowie kleinteilige Büroeinheiten, welche vermietet werden sollen. Die untere Etage soll für Gastronomie genutzt werden.

Eine Bebauung des momentan als Fahrradabstellplatz genutzten Grundstücks ist möglich, allerdings muss eine Sichtschneise freigehalten werden, damit die Fassade des Schlosses sichtbar bleibt. Ein Bauantrag wurde noch nicht gestellt. Die Stadt besitzt ein Erbpachtrecht bis zum Jahr 2025 auf diesem Gelände.



Der Magistrat hat eine Interimgenehmigung für einen Betrieb bis zur Baugenehmigung in Aussicht gestellt. Ein Versagungsgrund für eine Gastronomie auf eigener Fläche existiert nicht. Der Vorhabenträger ist in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

Zum Bebauungsplan „Weinbergshütten“ wird gerade der Vorentwurf fertiggestellt. Bürgermeister Ruppert erläutert, dass die Forderungen des Weinbauvereins dazu eingegangen sind. Der Schwerpunkt des Bebauungsplanes soll auf den Hauptbauflächen liegen. Der Vorentwurf wird im Juni oder Juli dem Ausschuss vorgestellt.

Der Modellflugverein hat sich wegen einer Weinbergsneuanlage am Eselsberg beschwert, dass sie die Einflugschneise nicht mehr nutzen können. Beide Parteien sollen in einem Gespräch gemeinsam eine Lösung finden.

Bürgermeister Ruppert erläutert die Verkehrsproblematik in der Bahnhofstraße. Es wurden Beschwerden vorgetragen, dass es besonders im Bereich des Kindergartens viele Raser gibt und deshalb eine Tempo-30-Zone eingerichtet werden sollte. Dies ist erfolgt. Eine Untersuchung des Verkehrs zu den Haupt-Kindergarten-Zeiten ist allerdings unauffällig geblieben.

Noch in diesem Jahr soll es eine Neuaufnahme sämtlicher Kreis- und Landesstraßen durch Hessen Mobil geben.

Die Zusammenfassung der Verkehrsuntersuchung wird Bürgermeister Ruppert verschicken.

Bürgermeister Ruppert informiert über anstehende Schulprojekte. Die Ernst-Reuter-Schule steht für die nächsten Ferienspiele „mini-umstadt“ durch den Umbau zu einer Integrierten Gesamtschule nicht mehr zur Verfügung.

Die Wendelinusschule wird mit Beginn des Schuljahres 2015/2016 eine betreuende Grundschule beherbergen können.

Das Projekt Pestalozzi-Schule wird nicht stattfinden, stattdessen sollen ein Stelzenbau auf dem Roten Platz des Max-Planck-Gymnasiums und ein Ausbau des Daches des Alt-Baus die nötigen Räumlichkeiten bieten.

## **Zu TOP 6    Mitteilungen und Anfragen**

Aus dem Magistrat und der Verwaltung liegen keine Mitteilungen vor.

Herr Dubrau teilt mit, dass es ein Gespräch mit der Dadina gegeben hat bezüglich der Haltestelle „Am Heimgesberg“. Diese muss laut Dadina entweder in die Friedrich-Ebert-Straße verlegt werden oder ganz entfallen. Dies wurde vom Ortsbeirat als unlauterer Druck empfunden.

Herr Ditter fragt nach den Ergebnissen der Anliegerversammlung der Georg-August-Zinn-Straße.

Bürgermeister Ruppert berichtet, dass die Arbeiten in Bauabschnitte eingeteilt werden. Diese sollen so gewählt werden, dass die Geschäfte und die öffentlichen Parkplätze weiterhin erreichbar sind. Da eine Durchfahrt nicht möglich sein wird, soll es bereits an der B45 Hinweise hierzu geben.

Die Baustelle wird voraussichtlich unter anderem über Winzerfest ruhen.

Der Ausschussvorsitzende schließt die Sitzung um 21.00 Uhr.

Heiko Handschuh  
Ausschussvorsitzender

Kathrin Spitzer  
Schriftführerin