



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 12.10.2016

Niederschrift

5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vom 27.09.2016

Anwesend:

Ausschussmitglied

Herr Gerhard Dubrau
Herr Heiko Handschuh
Herr Heiner Hax
Herr Stefan Jost
Herr Dieter Ohl
Herr Dr. Fritz Roth
Frau Jutta Burghardt
Herr Alexander Kreß

Vertretung für Dennis Alfonso Munoz
Vertretung für Christiane Roelle

Stadtverordnetenvorsteher

Herr Matthias Kreh

Vertretung für Klaus Mahla

Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher

Herr Siegfried Hartleif
Herr Karlheinz Müller

Fraktionsvorsitzender

Herr Klaus Scheuermann

Bürgermeister

Herr Bürgermeister Joachim Ruppert

Erster Stadtrat

Herr Erster Stadtrat Alois Macht

Magistrat

Herr Stadtrat Richard Fikar
Herr Stadtrat Reinhold Ritter

Seniorenbeirat

Herr Ernst Oberle

Verwaltung

Herr Paul Heiliger

Schriftführerin

Frau Katrin Spitzer

Nicht anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Klaus Mahla

Entschuldigt

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Munoz

Vertreterin Jutta Burghardt

Frau Christiane Roelle

Vertreter Alexander Kreß

Beginn der Sitzung:

20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

21:40 Uhr

Tagesordnung:

5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 27.09.2016

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift
3. Bebauungsplan "Autohaus Max-Eyth-Weg" Groß-Umstadt
 - 3.1. Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag
 - 3.2. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 3.3. Satzungsbeschluss
4. Bebauungsplan "Auf dem Steinborn"
 - 4.1. Bebauungsplan "Auf dem Steinborn" in Groß-Umstadt - Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 4.2. Bebauungsplan "Auf dem Steinborn" in Groß-Umstadt - Satzungsbeschluss
5. Abweichungssatzung über die Herstellungsmerkmale in §§ 1 und 13 (3) der Erschließungsbeitragssatzung vom 13.09.1994 der Stadt Groß-Umstadt
6. Bebauungsplan "Herrnberg, 1. Erweiterung" - Information zum aktuellen Planungsstand
7. Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurstücke Gemarkung Wiebelsbach Flur 4 Nr. 288 und 289 im Stadtteil Wiebelsbach
8. Antrag der FDP-Fraktion auf Verkehrsverbesserung in der Eisenacher Straße
9. Berichte der Verwaltung - laufende Projekte
10. Mitteilungen und Anregungen

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

In Vertretung des Ausschussvorsitzenden und der stellvertretenden Ausschussvorsitzenden übernimmt Herr Stadtverordnetenvorsteher Kreh die Leitung des Ausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und die Beschlussfähigkeit besteht.

Herr Kreh informiert, dass Frau Weiß-von Kymmel ihr Mandat im Ausschuss niedergelegt hat, Nachrücker ist Herr Dennis Alfonso Munoz.

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift

Herr Dr. Roth bittet um die folgende Ergänzung des Protokolls aus der Sitzung vom 05.07.2016 zu TOP 7.1:

„Dr. Roth fragt nach, was dagegen spreche, alle vorgesehenen Baugebiete gleichzeitig in Angriff zu nehmen, wenn doch ohnehin alle Planungen an Dritte vergeben würden. Herr Heiliger antwortete, das werde nicht gemacht, man mache immer eines nach dem anderen.“

Bürgermeister Ruppert stellt klar, dass der Änderungswunsch von Hr. Dr. Roth nicht dem entspricht, was Herr Heiliger zum Ausdruck bringen wollte. Allein die aktuelle Projektlage zeigt, dass mehrere Bebauungspläne seit vielen Jahren parallel abgearbeitet würden und werden. In der Aussage von Herrn Heiliger ginge es darum klarzustellen, dass eine Parallelisierung Kapazitätsgrenzen hat. Weiterhin dürfe auch bei Beauftragung externer Planer der eigene Aufwand im Planungsprozess nicht ignoriert werden. Je nach Bebauungsplan hat die Verwaltung hohen eigenen Abstimmungs- und Ressourcenbedarf.

Auch gibt es finanzielle Grenzen. Er informiert, dass nach aktueller Mitelmanmeldung bei allen „Wünschen“ im nächsten Haushalt rund 400.000 Euro Planungskosten angemeldet sind..

Das Protokoll wird einvernehmlich wie folgt ergänzt:

Dr. Roth fragt nach, was dagegen spreche, alle vorgesehenen Baugebiete gleichzeitig in Angriff zu nehmen, wenn doch ohnehin alle Planungen an Dritte vergeben würden.

Zu TOP 3 Bebauungsplan "Autohaus Max-Eyth-Weg" Groß-Umstadt

Zu diesem TOP ist Herr Heintz vom Planungsbüro für Städtebau anwesend.

Herr Heintz klärt einige offene Fragen zu den Themen Ökopunkte und Ausgleich.

Herr Hartleif teilt für seine Fraktion mit, dass die Anregung von BUND, HGON und NABU unter TOP 3 b Punkt C 11.2 (Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung) in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

Herr Hartleif stellt dazu folgenden Änderungsantrag:

Im städtebaulichen Vertrag wird festgeschrieben, dass bei der Erstellung des Gebäudes eine Photovoltaikanlage installiert wird.

Abstimmungsergebniss:

1 Jastimme, 8 Neinstimmen

Zu TOP 3.1 Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag

Beschluss:

Dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Groß-Umstadt und der Firma Schütz Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH Co.KG in der Fassung vom 09.09.2016 wird zugestimmt.

Anlagen Städtebaulicher Vertrag Entwurf 09.09.2016 (nebst Anlagen)

Abstimmungsergebnis:

8 Jastimmen, 1 Enthaltung

Zu TOP 3.2 Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Laut Herrn Hartleif ist der Beschlussvorschlag zu Punkt C 11.7 (Rebhuhn-gerechter Ackerrandstreifen) zu vage formuliert. Hier sollte der letzte Satz geringfügig geändert werden:

„Vor diesem Hintergrund wird der Anregung, dies bereits in diesem Bebauungsplan entsprechend aufzunehmen, nicht entsprochen, sondern dies **wird** dem bereits zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan zum gesamten „Gewerbegebiet West“ überlassen.“

Diese Änderung wird vom Ausschuss einstimmig angenommen.

Beschluss:

Über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2016 bis 15.07.2016 wird gemäß der beigefügten Anlage beschlossen.

Anlagen – Stellungnahmen und Beschlussvorschläge TÖB und Offenlage

Abstimmungsergebnis:

8 Jastimmen, 1 Enthaltung

Zu TOP 3.3 **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 „Autohaus Max-Eyth-Weg“ im Stadtteil Umstadt als Satzung.

Zugrunde gelegt werden der Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 13.06.2016 bis 15.07.2016 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen.

Die Aussagen der Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden Bestandteil der Begründung.

Der räumliche **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes „Autohaus Max-Eyth-Weg“ umfasst folgende Flächen:

Teilplan A

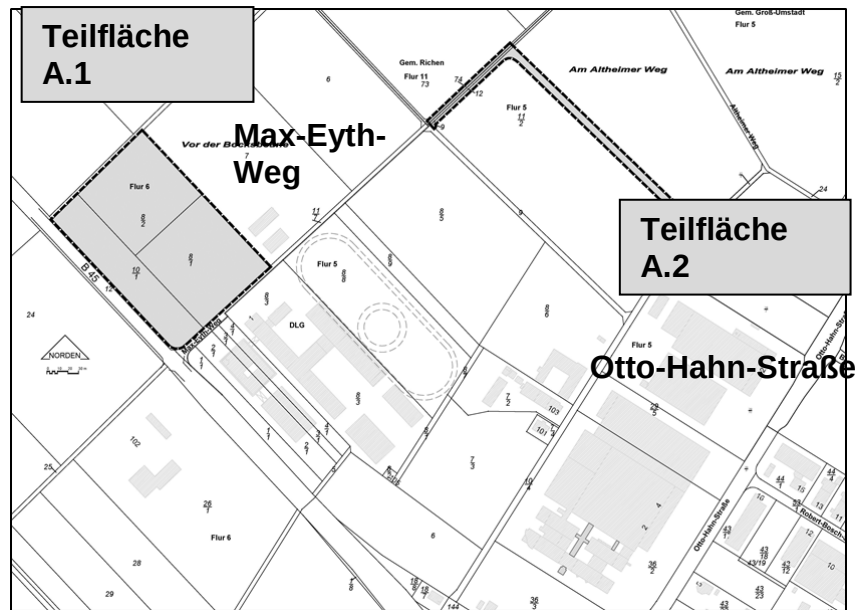
Der Teilplan A enthält im Wesentlichen die Baugebietsfläche (Teilfläche A.1) und eine Verkehrsfläche zur vorübergehenden provisorischen Erschließung des Autohauses (Teilfläche A.2).

Der räumliche Geltungsbereich der **Teilfläche A.1** liegt westlich des Geländes der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft e.V. (DLG) an der Bundesstraße B 45 und dem dort abzweigenden Max-Eyth-Weg und umfasst die Flurstücke Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 6, Nr. 8/1, 8/2 und 10/1.

Der räumliche Geltungsbereich der **Teilfläche A.2** liegt nordöstlich des DLG-Geländes zwischen dem Max-Eyth-Weg und der Georg-August-Zinn-Straße und umfasst Teile der Flurstücke Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 5, Nr. 9, 12, 11/3, 10/7 und 27/2 sowie des Flurstückes Gemarkung Richen, Flur 11, Nr. 74.

Die genaue Abgrenzung der im Teilplan A gelegenen Flächen kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.

Geltungsbereich Teilplan A (Teilflächen A.1 und A.2)



B 45

Teilplan B

Der Teilplan B umfasst die erforderlichen externen Ausgleichsflächen. Im Einzelnen liegen fünf verschiedene Teilflächen im Geltungsbereich des Teilplanes B:

- Teilfläche **B.1:**

Gemarkung Frau-Nauses, Flur 2, Flurstücke Nr. 2/1 und 4/1; ca. 100 m nördlich der B 45 im Staatswald Groß-Umstadt gelegen

- Teilfläche **B.2:**

Gemarkung Frau-Nauses, Flur 2, Flurstücke Nr. 2/3, 2/4 und 4/2; ca. 100 m nördlich der B 45 im Staatswald Groß-Umstadt gelegen

- Teilfläche **B.3:**

Gemarkung Frau-Nauses, Flur 2, Flurstück Nr. 6/2; ca. 130 m nördlich der B 45 im Staatswald Groß-Umstadt gelegen

- Teilfläche **B.4:**

Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 61, Flurstück Nr. 2 teilweise; im Staatswald Groß-Umstadt zwischen Heubach im Norden und Hetschbach bzw. Höchst im Odw. im Süden gelegen

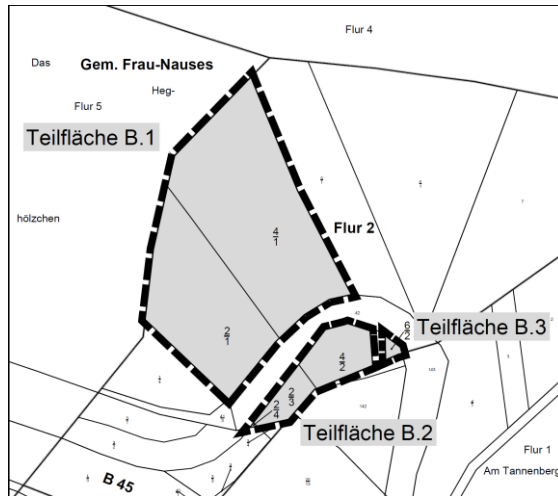
- Teilfläche **B.5:**

Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 28, Flurstück Nr. 1/1 teilweise; ca. 400 m nördlich der Straße Raibacher Tal im Naherholungsbereich „Ziegelwald“ im Stadtwald von Groß-Umstadt gelegen

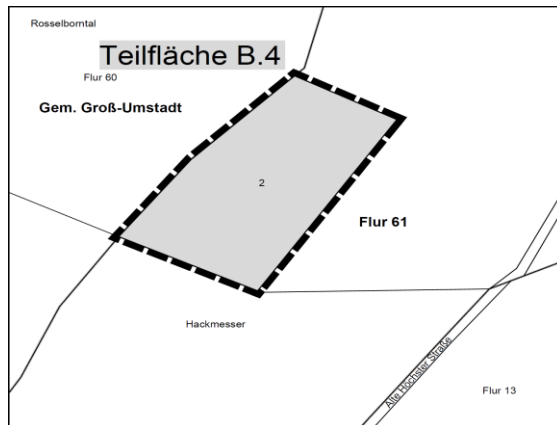
Die genaue Abgrenzung der im Teilplan B gelegenen Flächen kann den nachfolgenden Karten entnommen werden.

Geltungsbereich Teilplan B

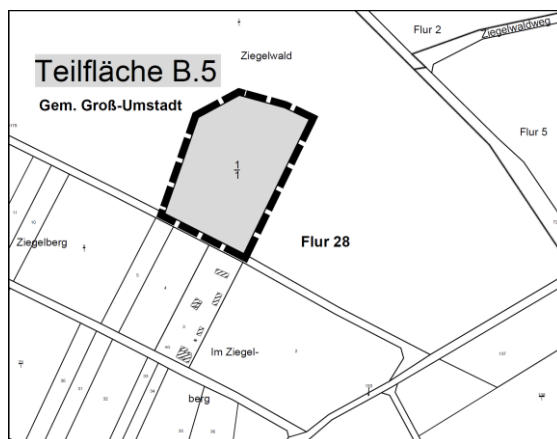
Teilflächen B.1 bis B.3



Teilfläche B.4



Teilfläche B.5



Abstimmungsergebnis:

9 Jastimmen

Zu TOP 4 **Bebauungsplan "Auf dem Steinborn"**

Zu diesem TOP sind Herr Krause und Herr Klie vom Büro AG 5 Architekten anwesend.

Herr Jost teilt mit, dass die BVG der Satzung nicht zustimmen könne, da die bauliche Dichte in diesem Gebiet nicht eingehalten wird.
Herr Dr. Roth von der FDP äußert ähnliche Bedenken.

Herr Klie erinnert, dass die Zustimmung vom RP zur Unterschreitung der Dichte vorliegt.
Der Bebauungsplan wurde aus dem Konzept entwickelt, das den städtebaulichen Wettbewerb gewonnen hat.

Zu TOP 4.1 **Bebauungsplan "Auf dem Steinborn" in Groß-Umstadt - Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschluss:

Über die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2016 bis 26.08.2016 wird gemäß der beigefügten Anlage beschlossen.

Anlagen – Abwägungstabelle

Abstimmungsergebnis:

7 Jastimmen, 2 Neinstimmen

Zu TOP 4.2 **Bebauungsplan "Auf dem Steinborn" in Groß-Umstadt – Satzungsbeschluss**

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplanentwurf „Auf dem Steinborn“, Stand September 2016, mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus Planteil und textlichen Festsetzungen einschließlich Begründung und Umweltbericht aufgrund der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung.

Die in eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden entsprechend der Abwägungsempfehlung in den Bebauungsplanentwurf „Auf dem Steinborn“, Stand September 2016, eingearbeitet.

Die zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 5 HGO als kommunale Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit in Kraft zu setzen.

Abstimmungsergebnis:

7 Jastimmen, 2 Neinstimmen

Zu TOP 5 **Abweichungssatzung über die Herstellungsmerkmale in §§ 1 und 13 (3) der Erschließungsbeitragssatzung vom 13.09.1994 der Stadt Groß-Umstadt**

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen im Bereich der Realschulstraße, Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 1, Flurstück 1622, abweichend von den in § 13 der Erschließungsbeitragssatzung vom 13.09.1994 festgesetzten Herstellungsmerkmalen für Erschließungsanlagen auszuführen.

Bei der Herstellung der nachfolgend aufgeführten Fläche wird auf die Herstellung eines beidseitigen Gehweges verzichtet:

Realschulstraße Stichweg, Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 1, Flurstück 1622.

Es gelten folgende Herstellungsmerkmale:

- a) Erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der
 Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen und Vertiefungen,
- b) die betriebsfertige Beleuchtungseinrichtung,
- c) die Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation,
- d) der Anschluss an andere Erschließungsanlagen.

Abstimmungsergebnis:

9 Jastimmen

Zu TOP 6 **Bebauungsplan "Herrnberg, 1. Erweiterung" - Information zum aktuellen Planungsstand**

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

Zu TOP 7 **Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurstücke Gemarkung Wiebelsbach Flur 4 Nr. 288 und 289 im Stadtteil Wiebelsbach**

Frau Burghardt erklärt, dass der Ortsbeirat Wiebelsbach die hier vorgeschlagene Fläche abgelehnt hat, da es sich hier um eine prägende Fläche

che direkt am Ortseingang handelt.

Herr Handschuh teilt mit, dass die Fläche 3 nicht im Biotopverbund liegen kann, da auf dieser Fläche intensiv Mais angebaut wird. Er informiert, dass es ein Gespräch mit der CDU und dem Gewerbetreibenden gegeben hat. Dieser habe im Gespräch zu verstehen gegeben, dass er bereit wäre bezüglich der Fläche 7 einen Kompromiss einzugehen.

Herr Ortsvorsteher Prochaska weist darauf hin, dass die Fläche 3 bereits durch einen Weg erschlossen ist. Demnach müsste die Fläche nicht über die B45 neu angeschlossen werden.

Es besteht Einvernehmen, dass der Antrag zurückgestellt wird.

Zu TOP 8

Antrag der FDP-Fraktion auf Verkehrsverbesserung in der Eisener Straße

Bürgermeister Ruppert teilt mit, dass es eine Vor-Ort-Begehung gab. Eine kritische Stelle ist die Straßeneinmündung gegenüber des Eingangs der Kita. Hier wurde eine „Zick-Zack-Linie“ zur Verlängerung des 5 m-Verbots im Einmündungsbereich ausgeführt. Seitdem sind keine weiteren Beschwerden bekannt geworden.

Herr Jost stellt die beiden Fragen in den Raum, ob der Magistrat den Mitarbeiterinnen des Kindergartens verbieten kann, im öffentlichen Parkraum zu parken und ob er ihnen gleichzeitig vorschreiben kann, dass sie während der Arbeitszeit ihr Auto nur auf einem bestimmten Parkplatz abstellen dürfen.

Herr Handschuh weist darauf hin, dass der Parkplatz am Feuerwehrhaus Richen momentan umgestaltet wird. Außerdem müssten nach einer DIN-Vorschrift eine gewisse Anzahl Parkplätze freigehalten werden für den Fall eines Feuerwehr-Einsatzes.

Herr Dr. Roth beantragt die Vertagung des TOP.

Zu TOP 9

Berichte der Verwaltung - laufende Projekte

Bürgermeister Ruppert berichtet über die angelaufenen Baumaßnahmen in der Hintergasse.

Er informiert darüber, dass der angedachte Minikreisel an der Kreuzung Georg-August-Zinn-Straße/ Realschulstraße/ Carlo-Mierendorff-Straße nicht umsetzbar ist, da das Verkehrsaufkommen dort zu hoch ist. Er zeigt die Planung eines solchen Kreisels aus dem Jahr 2001. Die Verkehrszahlen, die damals als zu hoch erachtet wurden für die Kapazität einer solchen Lösung, haben sich bis dato noch erhöht.

Es darf auch nicht vergessen werden, dass an dieser zentralen Stelle nicht nur Priorität auf den Autoverkehr gelegt werden darf. Die Sicher-

heit von Radfahrern und Fußgängern – insbesondere der Schüler – muss hohe Priorität genießen und darf nicht dem Verkehrsfluss der Kraftfahrzeuge untergeordnet werden.

Lt. Bürgermeister Ruppert sollte man den Punkt insofern im Auge behalten, da Änderungen mit einer Lösung Nordspange neue Chancen bieten.

Zu TOP 10 Mitteilungen und Anregungen

Herr Kreh teilt mit, dass im Ältestenrat darauf hingewiesen wurde, dass die Tagesordnungspunkte aus Teil B (Stellplatzsatzung, Bebauung Raibacher Tal, sozialer Wohnungsbau, Erhalt des Schwimmbades) aufgearbeitet werden sollen.

Außerdem soll bei der Planung der Ausschusssitzungen künftig darauf geachtet werden, dass diese vor dem Haupt- und Finanzausschuss stattfinden.

Herr Kreh erinnert an die Session-Schulung am Donnerstag vor der Stadtverordnetenversammlung.

Herr Dr. Roth erkundigt sich, ob er die Baugenehmigung des Gruberhofes bezüglich der Anordnung der Stellplätze einsehen kann.

Matthias Kreh
Stadtverordnetenvorsteher

Katrin Spitzer
Schriftführerin