

**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 20.12.2017

Niederschrift

15. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vom 28.11.2017

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz

Herr Heiko Handschuh

Herr Heiner Hax

Herr Stefan Jost

Herr Karlheinz Müller

Herr Klaus Scheuermann

Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher

Herr Siegfried Hartleif

Bürgermeister

Herr Bürgermeister Joachim Ruppert

Magistrat

Herr Stadtrat Richard Fikar

Frau Stadträtin Renate Filip

Herr Stadtrat Diethard Kerkau

Herr Stadtrat Reinhold Ritter

Seniorenbeirat

Herr Ernst Oberle

Schriftführerin

Frau Astrid Pillatzke

Frau Ramona Rohs

Tagesordnung:

15. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 28.11.2017

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls
3. Bebauungsplan "Auf dem Steinborn, 1. Änderungsplan" im Stadtteil Umstadt
- 3.1. Bebauungsplan "Auf dem Steinborn, 1. Änderungsplan" im Stadtteil Umstadt - Aufstellungsbeschluss
- 3.2. Bebauungsplan "Auf dem Steinborn, 1. Änderungsplan" im Stadtteil -Umstadt - Beschluss zur öffentlichen Auslegung
4. Bebauungsplan "Buschweg" im Stadtteil Semd - Aufstellungsbeschluss
5. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Heubacher Weg" im Stadtteil Umstadt - Mitteilung über die Vertragsergänzung (Magistratssitzung vom 16.10.2017)
6. Antrag auf Überarbeitung und Ergänzung der Satzung über die Bebauung und Gestaltung der Innenstadt der Stadt Groß-Umstadt vom 29.11.1976/21.05.1979
7. Bericht der Verwaltung -laufende Projekte
8. Mitteilungen und Anregungen

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und die Beschlussfähigkeit besteht.

Ausschussmitglied Dubrau hat sich entschuldigt, für die stellvertretene Ausschussvorsitzende Frau Helbig ist Herr Siegfried Hartleif anwesend.

Zu TOP 2 Genehmigung des Protokolls

Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 26.09.2017 sind nicht eingegangen.

Das Protokoll der letzten Sitzung wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

7 Jastimmen

1 Enthaltung

Zu TOP 3 Bebauungsplan "Auf dem Steinborn, 1. Änderungsplan" im Stadtteil Umstadt

Zu TOP 3.1 Bebauungsplan "Auf dem Steinborn, 1. Änderungsplan" im Stadtteil Umstadt - Aufstellungsbeschluss

Vor Beschlussfassung teilt Frau Pillatzke noch folgendes zu den Ausführungen des Ortsbeirates Umstadt aus deren Sitzung vom 27.11.17 mit:

zu Punkt 1) GRZ

Bereits mit der jetzigen Festsetzung der GRZ 0,3 könnte diese um die Hälfte bis zu 0,45 mit den vom Ortsbeirat genannten Anlagen überschritten werden. Diese Überschreitung regelt die Baunutzungsverordnung, wenn nichts anderes im Bebauungsplan festgesetzt wird. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen, hervorgegangen aus der parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführten Baulandumlegung und den sehr unterschiedlichen topographischen Verhältnissen, die ausgeglichen werden müssen, zeigt die Praxis dass die sogenannte GRZ II mit 0,45 in vielen Fällen nicht ausreichend sein wird und auf 0,6 angehoben werden sollte.

Zu Punkt 2) Abstellflächen in Carport

Die erforderlichen Stellplatzgrößen in den Carports gibt die Stellplatzsatzung vor und müssen bei jedem Bauvorhaben nachgewiesen werden. Zusätzlich zu dieser festgesetzten Größe nach Satzung, können Stellflächen für z.B. Mülltonnen, Fahrräder etc. innerhalb des Carports integriert werden. Diese Fläche ist dann bei den Bauvorhaben besonders zu deklarieren. Das bedeutet, die Carports benötigen einen größeren Grundriss, wenn zu den Stellplätzen zusätzlich Abstellflächen vorgesehen sind.

Danach wird der Aufstellungsbeschluss wie folgt beschlossen:

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass der Bebauungsplan „Auf dem Steinborn“ im Stadtteil Umstadt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) geändert wird.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan „Auf dem Steinborn, 1. Änderung“ im Stadtteil Umstadt.

Planungsstand:

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Steinborn“ vom 25.11.2016 soll zur Vermeidung von Abweichungsanträgen und Befreiungen bei Bauanträgen in einzelnen Festsetzungen gemäß BauGB geringfügig geändert werden.

Beabsichtigte Änderung:

- Die im Bebauungsplan gemachten zusätzlichen Beschränkungen der zulässigen Grundflächenzahl in den Baufeldern 1 bis 3 (auf eine maximale Grundfläche) sollen entfallen.
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (sogenannte GRZ II) in den Baufeldern 1 soll bis 0,6 zugelassen werden.
- Das Planzeichen für Stellplätze und Carports soll eine neue Bezeichnung erhalten,
- In den Carport sollen Stellflächen für Mülltonnen, Fahrräder und ähnliches zugelassen werden
- Nebenanlagen bis 30 m³ in rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen zulässig sein.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu den vorliegenden Planvorstellungen zu geben.

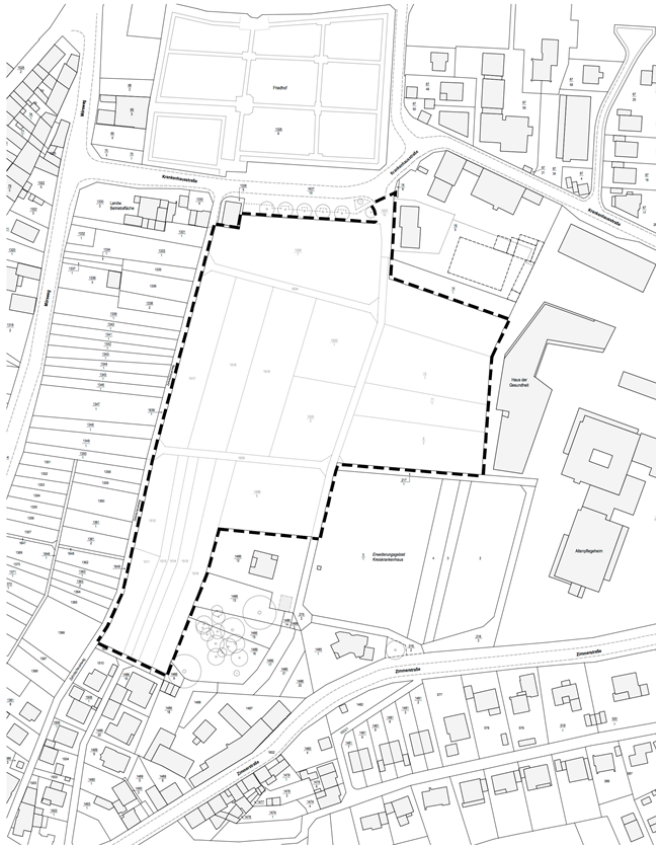
Lage und Größe des Gebietes:

Die Lage und Größe des bisherigen Planungsgebiet "Auf dem Steinborn" wird nicht geändert.

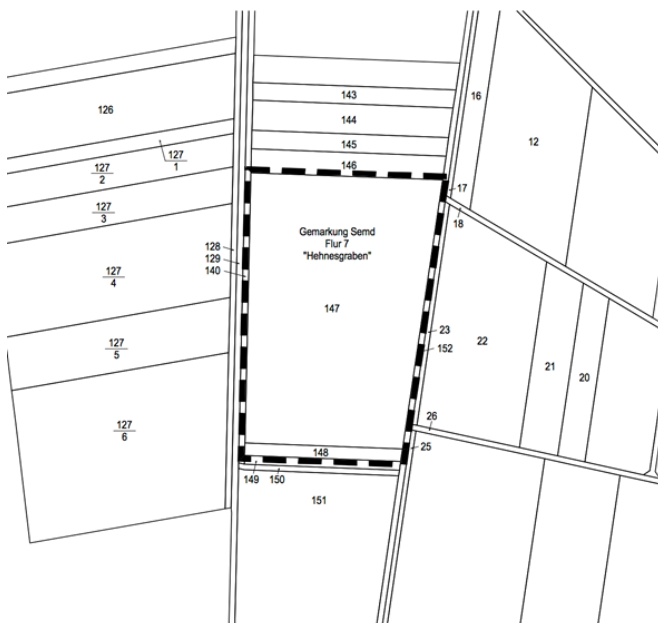
Der Geltungsbereich des **Teilplanes A** liegt östlich der der historischen Altstadt in Westhangsituation unterhalb der Kreiskliniken und umfasst die Flurstücke 8/2, 11/1, 13/1, 1326/7, 1486/8, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520/1, 1520/2, 1634, 1635, 1651, Teile der Flurstücke 14/1, 215/2, 1516 sowie einen Teil vom Flurstück 1637/10, welches im Norden in den Geltungsbereich hineinragt (Krankenhausstraße).

Der Geltungsbereich des **Teilplanes B**, der die externe Kompensationsfläche beinhaltet, umfasst die Flurstücke Nr. 147 und 148 in der Gemarkung Semd, Flur 7.

Die Geltungsbereiche sind im Einzelnen aus den nachfolgenden Karten ersichtlich.



Teilplan A „Auf dem Steinborn“ (o.M.)



Teilplan B „Hehnesgraben“ (o.M.)

Abstimmungsergebnis:

8 Jastimmen

Zu TOP 3.2 **Bebauungsplan "Auf dem Steinborn, 1. Änderungsplan" im Stadtteil -Umstadt - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes „Auf dem Steinborn, 1. Änderungsplan“ im Stadtteil Umstadt nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom Oktober 2017.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, erfolgt das Verfahren im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Daher wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

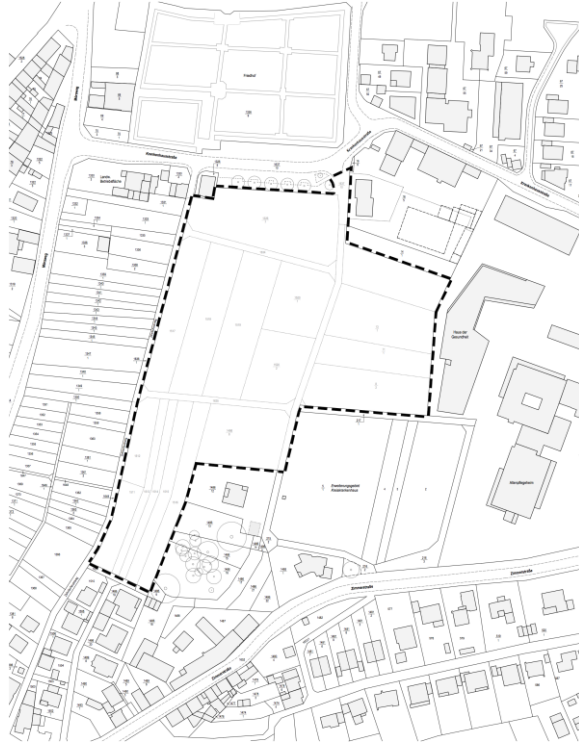
• Lage und Größe des Gebietes:

Die Lage und Größe des bisherigen Planungsgebiet "Auf dem Steinborn" wird nicht geändert.

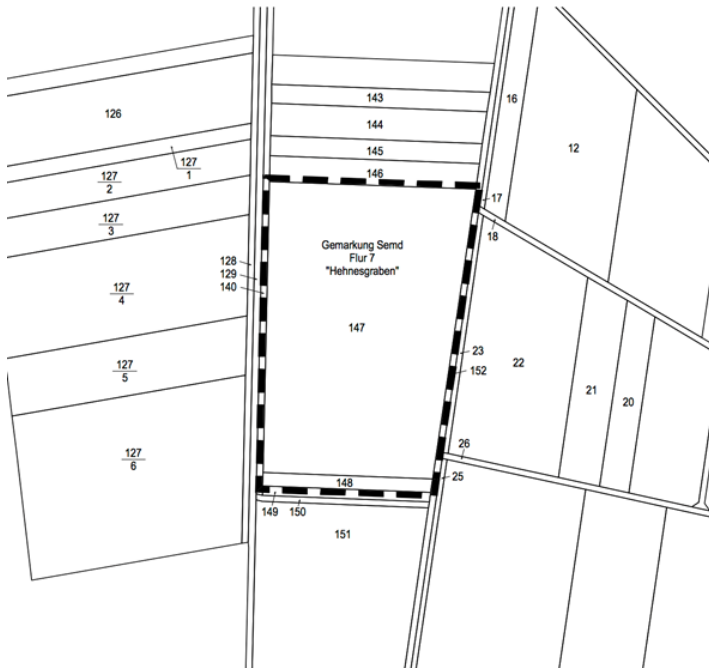
Der Geltungsbereich des **Teilplanes A** liegt östlich der der historischen Altstadt in Westhangsituation unterhalb der Kreiskliniken und umfasst die Flurstücke 8/2, 11/1, 13/1, 1326/7, 1486/8, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520/1, 1520/2, 1634, 1635, 1651, Teile der Flurstücke 14/1, 215/2, 1516 sowie einen Teil vom Flurstück 1637/10, welches im Norden in den Geltungsbereich hineinragt (Krankenhausstraße).

Der Geltungsbereich des **Teilplanes B**, der die externe Kompensationsfläche beinhaltet, umfasst die Flurstücke Nr. 147 und 148 in der Gemarkung Semd, Flur 7.

Die Geltungsbereiche sind im Einzelnen aus den nachfolgenden Karten ersichtlich.



Teilplan A „Auf dem Steinborn“ (o.M.)



Teilplan B „Hehnesgraben“ (o.M.)

Abstimmungsergebnis:

8 Jastimmen

Zu TOP 4 **Bebauungsplan "Buschweg" im Stadtteil Semd - Aufstellungsbeschluss**

Herr Ohl teilt mit, dass der Ortsbeirat Semd dem Aufstellungsbeschluss zugestimmt hat.

Ebenfalls gibt es eine Anregung aus dem Ortsbeirat:

Der zum Buschweg parallel verlaufende Grasweg soll im Zuge des Ausbaus des Baugebietes als ca. 3m breite Wegeverbindung ausgebaut werden.

Bürgermeister Ruppert teilt mit, dass zur Erschließung des Gebietes noch entwässerungstechnische Probleme gelöst werden müssen.

Herr Scheuermann fragt an, wann mit der Baulandentwicklung im Stadtteil Wiebelsbach gerechnet werden kann.

BGM Ruppert teilt dazu mit, dass zunächst Semd, dann Heubach und Kleestadt, und danach das Gebiet in Wiebelsbach entwickelt wird.

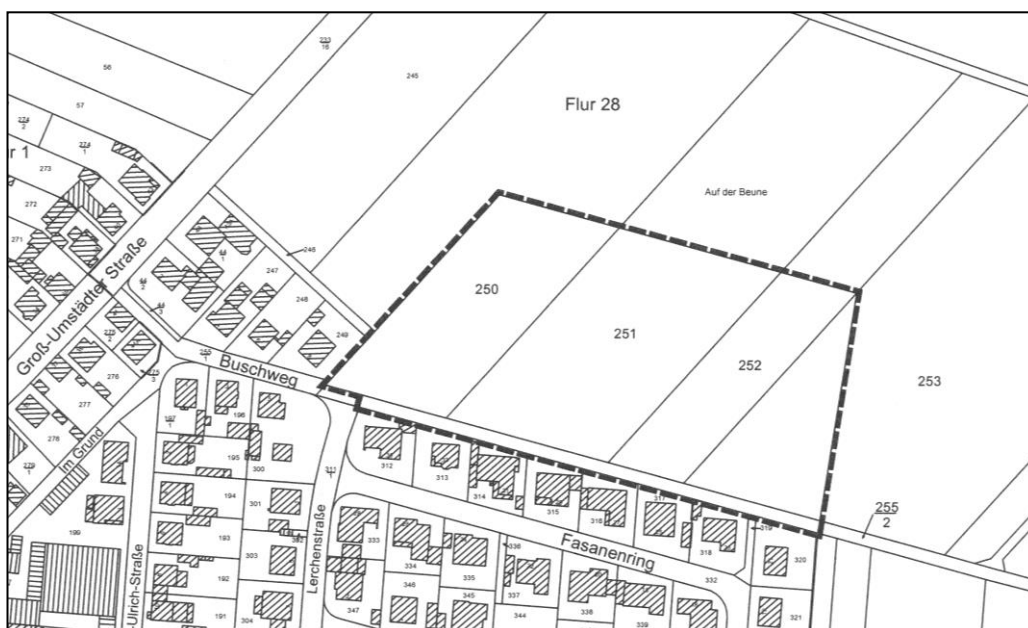
Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet im Nordosten des Stadtteiles Semd.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung: **Bebauungsplan "Buschweg"** im Stadtteil Semd

Das Plangebiet erstreckt sich nördlich der verlängerten Straße Buschweg und umfasst jeweils teilweise die Flurstücke Gemarkung Semd Flur 28 Nr. 250, 251, 252, 253 und 255/2.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann nachfolgender Karte entnommen werden.



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:

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung samt Kinderspielplatz zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,73 ha.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt; die Voraussetzungen hierfür liegen vor.

Abstimmungsergebnis:

7 Jastimmen, 1 Enthaltung

Zu TOP 5 Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Heubacher Weg" im Stadtteil Umstadt - Mitteilung über die Vertragsergänzung (Magistratssitzung vom 16.10.2017)

Die Vertragsergänzungen wurden mittels einer Synopse zusammen mit der Einladung verschickt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr nehmen diese zur Kenntnis.

Eine Skizze zur Verlegung der Verkastelung ist in Session einsehbar und wird diesem Protokoll als Anlage beigelegt.

Inhalt der Mitteilung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.08.2017 dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Heubacher Weg“ zugestimmt

Bei Beschluss zur Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag am 31.08.2017 waren die gravierenden Schäden der bestehenden Bachverkastelung erkennbar, aber kostenmäßig noch nicht erfasst. Im Zuge der Neubebauung des Grundstücks ist eine Umlegung der Verkastelung sinnvoll. Die Sanierungskosten belaufen sich auf rd. 200.000 €.

Mittel stehen auf der Kostenstelle I-00000065, Renaturierung Wächtersbach (5042) zur Verfügung.

Der Magistrat hat daher in seiner Sitzung vom 16.10.2017 gem. § 14 des Städtebaulichen Vertrages, einer erforderlichen Vertragsänderung bzw. –ergänzung des § 9 des Städtebaulichen Vertrages zugestimmt.

In der beigefügten Synopse (Anlage) ist die inhaltliche Änderung bzw. Ergänzung dargestellt.

Zur Kenntnis genommen

**Zu TOP 6 Antrag auf Überarbeitung und Ergänzung der Satzung über die
Bebauung und Gestaltung der Innenstadt der Stadt Groß-Umstadt
vom 29.11.1976/21.05.1979**

Der Ortsbeirat Umstadt stimmte diesem Antrag einstimmig zu.

Herr Jost erläutert den Antrag der BVG. Insbesondere würde die Aufnahme des Themas „Gestaltung Außenbewirtschaftung“ begrüßt.

Kosten- und Nutzen der Überarbeitung sowie der Umsetzung der Gestaltungssatzung, wird von Herrn Handschuh in Frage gestellt.

Bürgermeister Ruppert teilt hierzu mit, dass durch das Hessische Denkmalschutzgesetz als übergeordnetes Gesetz und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde weitreichend gestalterische Vorgaben umzusetzen sind und sämtliche von außen ersichtlichen Veränderungen am Gebäude einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Eine Doppelbelegung des Themas soll nicht stattfinden. Er stellt fest, dass die Untere Denkmalschutzbehörde auch nachweislich aktiv wirkt und dass auch auf den Stadtteilen.

Er teilt mit, dass die Verwaltung tendenziell eher die Aufhebung der Satzung anstrebt.

Herr Müller und Herr Scheuermann sind für eine Überarbeitung der bestehenden Satzung.

Herr Munoz teilt mit, dass die SPD-Fraktion für die Abschaffung der Satzung plädiert.

Herr Handschuh beantragt die Abstimmung über den Antrag.
Der Ausschuss folgt dem Antrag.

Somit ergeht folgender Beschlussvorschlag an die Stadtverordnetenversammlung:

Die Satzung über die Bebauung und Gestaltung der Innenstadt der Stadt Groß-Umstadt vom 29.11.1976/21.05.1979 wird aufgehoben.

Abstimmungsergebnis:

5 Jastimmen

3 Neinstimmen

Bürgermeister Ruppert bittet die Verwaltung (Fachbereich 1, Recht) zu prüfen, ob die Beschlussfassung in dieser Form ausreichend ist.

Zu TOP 7 Bericht der Verwaltung -laufende Projekte

Bürgermeister Ruppert berichtet, dass der Bauantrag der Kreiskliniken für den Bau des neuen Bettenhaus eingegangen ist.

Dazu wird der Verkehrsführungsplan rund um das Klinikgelände gezeigt. Ein Infoschreiben der Kreiskliniken wird diesem Protokoll beigelegt.

Zur Stadtsanierung Vorstadt kann berichtet werden, dass mittlerweile 90% der Eigentümer freiwillig eine Ablösevereinbarung abgeschlossen haben.

Ebenso berichtet Bürgermeister Ruppert über die Innenentwicklung im Bereich der Gustav-Hacker-Siedlung.

Weiterhin berichtet Frau Pillatzke über die laufenden Projekte in der Bauverwaltung. Eine Liste wurde hierzu ausgearbeitet und wird diesem Protokoll angehängt.

Des Weiteren berichtet Bürgermeister Ruppert, dass es bezüglich der Baulandausweisungen in Heubach, Semd und Kleestadt Probleme bei der Entwässerung und bei der Wasserversorgung zu lösen gibt.

Es gibt Anfragen zum Stand der Entwicklung Sozialer Wohnungsbau auf dem Grundstück in der Mühlstraße sowie zum Gebiet „Auf dem Steinborn“.

Hierzu berichtet Frau Pillatzke, dass aufgrund undefinierbarer Lärmquellen die auf das Grundstück in der Mühlstraße Auswirkungen haben, ein Lärmkataster durch die Firma Resopal beauftragt wurde. Die Ergebnisse werden im Januar erwartet und in das beauftragte Gutachten der Stadt für eine potentielle Bebauung mit Wohnungen eingearbeitet werden..

Zum Sozialen Wohnungsbau „Auf dem Steinborn“, teilt Bürgermeister Ruppert mit, dass morgen ein Gespräch mit der e-netzt anberaumt wurde.

Zu TOP 8 Mitteilungen und Anregungen

Herr Scheuermann fragt nach der Fehlbelegungsabgabe, worauf BGM Ruppert antwortet, dass diese ab einer Einwohnerzahl ab 20.000 verpflichtend abzuführen sei. Bisher wurde die Stadt immer von der Zahlung befreit.

Herr Hartleif berichtet, dass aufgrund der Bautätigkeiten im Gebiet zwischen „Am Umstädter Bruch“ und der Otto-Hahn-Straße, die sonst stark von Bürgern frequentierten Wegeverbindungen/Feldwege nicht benutzbar wären. Herr Bürgermeister Ruppert antwortet, dass die Sperrungen hinzunehmen sind bis die Bauarbeiten beendet sind.

Der Ausschussvorsitzende schließt die Sitzung um 21 Uhr.

Dieter Ohl
Ausschussvorsitzender

Ramona Rohs
Schriftführerin