



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 03.07.2023

Niederschrift

15. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vom 07.03.2023

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Michael Engels

Stellvertretender Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz

Frau Pia Eckert-Graulich

Herr Karl Friedrich Emmerich

Herr Stefan Jost

Frau Katja Köbler

Herr Alwin Kreher

Stellvertretendes Mitglied

Frau Daniella Sagnelli-Reeh

Vertreterin für Johannes Burghaus

Fraktionsvorsitzender

Herr Hansgeorg Münch

Bürgermeister

Herr Bürgermeister René Kirch

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst

Frau Stadträtin Ursula Münch

Herr Stadtrat Klaus Scheuermann

Ortsvorsteher

Herr Klaus Mahla

Ortsbeiratsmitglied

Herr Rüdiger Funck

Herr Karl Werner Storck

Seniorenbeirat

Frau Erna Macht

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Schriftführer

Herr Mirco Rakowitz

Schriftführerin

Frau Ramona Rohs

Nicht anwesend:

Ausschussmitglied

Herr Johannes Burghaus

Entschuldigt; Vertreterin: Annette Huber

Beginn der Sitzung:

20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

22:58 Uhr

Tagesordnung:

15. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 07.03.2023

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 24.01.2023
3. Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zugunsten einer Wohnbebauung auf den Grundstücken Flur 23 Nr. 13, 14, 15 (tw.) in der Gemarkung Groß-Umstadt
Vorlage: 210/0187/2023
4. Satzung zum verpflichtenden Einbau von Zisternen und Förderung beim Einbau von Zisternen - Grundsatzbeschluss
Vorlage: 210/0178/2022
5. Bebauungsplan „Auf dem Heimgesberg“ im Stadtteil Kleestadt sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 210/0020/2019
6. Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Geiersberg Plan 4" im Stadtteil Umstadt - Verlängerung der Geltungsdauer gem. § 17 BauGB
Vorlage: 210/0188/2023
7. Einrichtung eines Facharbeitskreises Bauen; Antrag der BVG-Fraktion vom 02.02.2023
Vorlage: BVG/0010/2023
8. Erhöhung des Geschosswohnungsbaus in künftigen Neubaugebieten; Antrag der BVG-Fraktion vom 02.02.2023
Vorlage: BVG/0012/2023
9. Hybridmodell aus Lebensmittelhandel und bezahlbarem Wohnraum - Antrag "Bündnis90/Die Grünen" vom 09.12.2022 mit Änderungen vom 06.01.2023
Vorlage: Grü/0022/2022
10. Erstellung eines Flächenkatasters für Freiflächen-Photovoltaik - Antrag SPD vom 21.12.2022
Vorlage: SPD/0014/2023
11. Mitteilungen des Magistrats und der Verwaltung

- 11.1. Radverkehrskonzept - Sachstandsbericht und Festlegung zum weiteren Vorgehen
Vorlage: 210/0189/2023
- 11.2. Immisionsprognose Kita-Neubau Mühlstrasse (jetzt St.Peray-Strasse)
Vorlage: 230/0047/2023
- 11.3. Bericht aus der Arbeitsgruppe ÖPNV
- 12. Anregungen und Mitteilungen

Zu TOP 1 Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende *Herr Engels* eröffnet die Sitzung und stellt den fristgerechten Zugang der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 24.01.2023

Das Protokoll der 14. Sitzung vom 24.01.2023 wird einstimmig genehmigt.

Zu TOP 3 Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zugunsten einer Wohnbebauung auf den Grundstücken Flur 23 Nr. 13, 14, 15 (tw.) in der Gemarkung Groß-Umstadt Vorlage: 210/0187/2023

Bevor der Antragsteller die Planungen vorstellt, erläutert Bürgermeister Kirch die hiesige und künftige Vorgehensweise bei privaten Bauleitplanverfahren.

Demnach sollen Projekte erst im Magistrat und Bauausschuss (*zu der Bauausschusssitzung soll auch der zuständige Ortsbeirat eingeladen werden*) vorgestellt, anschließend in den Fraktionen und im Ortsbeirat beraten werden und ferner im nächsten Bauausschuss und Stadtverordnetenversammlung ein Grundsatzbeschluss gefasst werden.

Herr Petermann stellt die Planung vor, die der Beschlussvorlage beigelegt ist.
Konsens im Ausschuss war, dass mehr Wohneinheiten und eine dichtere Bebauung anzustreben sind.

Beschluss:

Der geplanten Wohnbebauung gemäß beiliegendem Konzept 2 vom März 2023 auf den im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesenen Grundstücken, Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 23 Nr. 13, 14 und 15 (teilweise) wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Bauleitplanverfahren durchzuführen.
Sämtliche Kosten in Verbindung mit der Erstellung des Bebauungsplanes trägt der Projektentwickler.

Abstimmungsergebnis:

ohne Beschlussempfehlung

Zu TOP 4 Satzung zum verpflichtenden Einbau von Zisternen und Förderung beim Einbau von Zisternen - Grundsatzbeschluss Vorlage: 210/0178/2022

Bürgermeister Kirch stellt den Tagesordnungspunkt vor und erläutert zudem den vorangegangenen Auftrag an die Verwaltung.

Frau Pillatzke ergänzt, dass es sich hierbei um zwei Aufträge an die Verwaltung handle. So seien zum einen die Verpflichtung zum Einbau von Zisternen und zum anderen die Förderung dieser auf kommunaler Ebene festzusetzen. Aufgrund der Zweck- und Verhältnismäßigkeit der Aufgabenstellung empfiehlt die Verwaltung, beide Festsetzungen in einer Satzung zusammenzufügen.

Da die Vorschläge der Verwaltung weiterhin im Ausschuss keine Zustimmung finden, bittet Herr Engels um konkrete Vorschläge zu Art und Umfang der Förderung von Zisternen, so- dass die Verwaltung diese in einen Satzungsentwurf einarbeiten kann.

Konkrete Vorschläge bleiben aus.

Abstimmungsergebnis:

ohne Beschlussempfehlung

Zu TOP 5

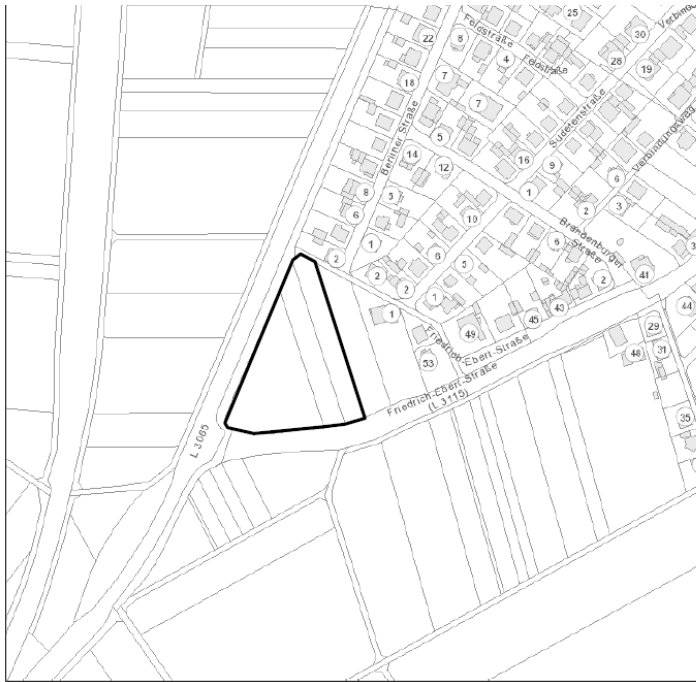
**Bebauungsplan „Auf dem Heimgesberg“ im Stadtteil Kleestadt sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Be-
schluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-
lichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteili-
gung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 210/0020/2019**

Bürgermeister Kirch fasst die Historie um die Planungen auf dem Heimgesberg zusammen und teilt hierzu die Empfehlung aus dem Ortsbeirat Kleestadt mit.
Demnach empfiehlt der Ortsbeirat die Planungen „Auf dem Heimgesberg“ im Stadtteil Kleestadt, zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes/Nahversorgers nicht weiter zu verfolgen.

Die Ausschussmitglieder stimmen der Empfehlung zu.

Beschluss:

Für das südwestlich der Ortslage von Kleestadt gelegene Areal am Schnittpunkt der Friedrich-Ebert-Straße (L 3115) sowie der Kleestädter Straße (L 3065) wird **kein** Bebauungsplan aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren **nicht** geändert.



Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen

Zu TOP 6

**Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Geiersberg Plan 4" im Stadtteil Umstadt - Verlängerung der Geltungsdauer gem. § 17 BauGB
Vorlage: 210/0188/2023**

Bürgermeister Kirch stellt den Beschlussvorschlag vor.

Frau Pillatzke erläutert hierzu den Sachstand und merkt weiter an, dass der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes voraussichtlich in der nächsten Sitzung gefasst werden kann.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt beschließt die beigefügte

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 4“

Anlage:

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 4“

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen

Zu TOP 7

Einrichtung eines Facharbeitskreises Bauen; Antrag der BVG-Fraktion vom 02.02.2023 Vorlage: BVG/0010/2023

Herr Münch stellt den Antrag vor.

Herr Alfonso Muñoz wirft ein, dass er hierin keinen Mehrwert sehe, da unter anderem der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr bereits das demokratisch gewählte Beratungsgremium für diesen Aufgabenbereich sei, zudem könne der Ausschuss bei Bedarf jederzeit Sachverständige hinzuziehen.

Herr Emmerich weist weiter darauf hin, dass eine solche Kommission zusätzliche zeitliche Verzögerungen mit sich bringe.

Herr Kreher merkt hierzu an, dass man beachten müsse, dass Mitglieder der vorgeschlagenen Kommission daraus keinen Wettbewerbsvorteil erlangen dürften.

Herr Jost erklärt, dass es in diesem Antrag lediglich darum gehe, einen weiteren oder anderen Blickwinkel auf die Bauleitplanung zu erlangen, um die Planungen gegebenenfalls optimieren zu können.

Frau Sagnelli-Reeh bemängelt jedoch, dass man dadurch lediglich regionale Sachverständige in die Planungen miteinbeziehen, jedoch weitere, überregionale Sachverständige ausschließen würde.

Frau Pillatzke merkt an, dass es zusätzlich zu den angesprochenen Architekten weiterer Mitwirkender in der Bauleitplanung bedarf. So sind bereits unter anderem Ingenieure, Stadtbauplaner, Verkehrsplaner und Sachbearbeiter in die Planungen involviert, um diese umfangreichen Planungen abzuwickeln.

Abstimmungsergebnis:

mehrheitlich abgelehnt

Zu TOP 8

Erhöhung des Geschosswohnungsbaus in künftigen Neubaugebieten; Antrag der BVG-Fraktion vom 02.02.2023 Vorlage: BVG/0012/2023

Herr Jost erläutert den Antrag seiner Fraktion und begründet diesen unter anderem mit dem zunehmenden Flächenverbrauch sowie den Vorgaben zur Bevölkerungsdichte im ländlichen Raum.

Aus gesundheitlichen Gründen verlässt *Frau Köbler* die Sitzung um 22:05 Uhr, sodass Wortbeiträge der CDU-Fraktion von *Herrn Engels* übernommen werden. Für diese Zeit übernimmt *Herr Dieter Ohl* stellvertretend das Amt des Ausschussvorsitzenden.

Herr Ohl fasst zusammen, dass der Antrag grundsätzlich positive Signale erhält, jedoch solle dieser in der Formulierung offener gestaltet und um einige Inhalte ergänzt werden. Bis dahin solle der Antrag in den Fraktionen beraten werden.

Abstimmungsergebnis:

ohne Beschlussempfehlung

Zu TOP 9

Hybridmodell aus Lebensmittelhandel und bezahlbarem Wohnraum - Antrag "Bündnis90/Die Grünen" vom 09.12.2022 mit Änderungen vom 06.01.2023 Vorlage: Grü/0022/2022

Frau Sagnelli-Reeh stellt den Tagesordnungspunkt vor.

Frau Eckert-Graulich gibt zu bedenken, dass man die Formulierung des Prüfantrages überarbeiten solle, da diese „neue“ Lebensmittelmärkte ausschließt, der Antrag bezieht sich nur auf bestehende Märkte.

Darüber hinaus merkt *Herr Kreher* an, dass man den Antrag nicht auf Lebensmittelmärkte beschränken möge, da auch andere Märkte Potential als Hybridmodell besäßen.

Der Beschlussvorschlag lautet sodann:

„Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat zu prüfen, ob bei zukünftigen Neubauten und bereits ansässigen von Märkten eine Kombination aus Handel und bezahlbarem Wohnraum (Hybridmodell) realisiert werden kann.

Die Verwaltung wird gebeten, den Bedarf bei den Händlern zu erfragen. Sie soll ermitteln, wann und ob es die Möglichkeit gäbe, geförderten Wohnraum, in Form des Hybridmodelles umzusetzen. Mit der Bitte um Mitteilung, ob es ein gemeinsames Projekt geben kann.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat zu prüfen, ob bei zukünftigen Neubauten und bereits ansässigen Märkten eine Kombination aus Handel und bezahlbarem Wohnraum (Hybridmodell) realisiert werden kann.

Die Verwaltung wird gebeten, den Bedarf bei den Händlern zu erfragen.

Sie soll ermitteln, wann und ob es die Möglichkeit gäbe, geförderten Wohnraum, in Form des Hybridmodelles umzusetzen. Mit der Bitte um Mitteilung, ob es ein gemeinsames Projekt geben kann.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen

Zu TOP 10

Erstellung eines Flächenkatasters für Freiflächen-Photovoltaik - Antrag SPD vom 21.12.2022 Vorlage: SPD/0014/2023

Herr Alfonso Muñoz stellt den Beschlussvorschlag vor und verweist auf die redaktionelle Änderung des Beschlussvorschlages:

„Der Magistrat wird beauftragt, ein Flächenkataster für Freiflächen-Photovoltaik zu erstellen. Versiegelte Flächen (z.B. Parkplätze), belastete Flächen (z.B. ehemalige Deponien), Flächen mit besonderer Bedeutung (Wasserschutzgebiet) und landwirtschaftlich schwer zu bewirtschaftenden Flächen müssen hier vorrangig aufgeführt werden, **um ihnen bei der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik Relevanz zu verleihen.**“

Er merkt weiterhin an, dass dieser Arbeitsauftrag als Erweiterung zum bereits bestehenden Kriterienkatalog anzusehen ist.

Bürgermeister Kirch und *Frau Pillatzke* verweisen in diesem Zusammenhang auf die bevorstehende Regionalversammlung, die sich in ihrer nächsten Sitzung mit der Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaik in Südhessen beschäftigen wird. Hier soll gegebenenfalls auch ein Kriterienkatalog als Handlungsempfehlung für die zuständigen Stellen beim RP erarbeitet werden.

Bürgermeister Kirch verweist zudem auf die Schwierigkeit sowie den einhergehenden hohen Arbeitsaufwand zur Ermittlung der Kriterien um ein solches Kataster zu erstellen.

Hierbei merkt *Herr Münch* an, dass man demgemäß bereits die Flächen ausschließen könne, die fernab von Versorgungsleitungen liegen.

Nachdem er die Sitzungsleitung erneut an Herrn Ohl übergeben hat, bittet *Herr Engels* darum, den einhergehend hohen Aufwand zu berücksichtigen und weiterhin den Ausgang der Regionalversammlung abzuwarten, bevor man weitere Entscheidungen trifft.

Beschluss:

Der Magistrat wird beauftragt ein Flächenkataster für Freiflächen-Photovoltaik zu erstellen. Versiegelte Flächen (z.B. Parkplätze), belastete Flächen (z.B. ehemalige Deponien), Flächen mit besonderer Bedeutung (Wasserschutzgebiet) und landwirtschaftlich schwer zu bewirtschaftenden Flächen müssen hier vorrangig aufgeführt werden, um ihnen bei der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik Relevanz zu verleihen.

Der Magistrat wird außerdem beauftragt, diese Flächen öffentlichkeitswirksam bei potenziellen Investierenden zu bewerben und zusätzlich den örtlichen Unternehmerdialog offensiv zu nutzen. Ziel muss es hier auch sein, Beteiligungsmöglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger bei der Wertschöpfung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu erwirken.

Abstimmungsergebnis:

mehrheitlich beschlossen

Zu TOP 11 Mitteilungen des Magistrats und der Verwaltung

Zu TOP 11.1 Radverkehrskonzept - Sachstandsbericht und Festlegung zum weiteren Vorgehen Vorlage: 210/0189/2023

Bürgermeister Kirch erklärt hierzu, dass über diesen Tagesordnungspunkt in der nächsten Ausschusssitzung berichtet wird.

Zu TOP 11.2 Immissionsprognose Kita-Neubau Mühlstrasse (jetzt St.Pera-Strasse) Vorlage: 230/0047/2023

Bürgermeister Kirch verweist auf den Bericht des Ausschusses für Sozial- und Jugendangelegenheiten.

Zu TOP 11.3 Bericht aus der Arbeitsgruppe ÖPNV

Bürgermeister Kirch erklärt hierzu, dass über diesen Tagesordnungspunkt in der nächsten Ausschusssitzung berichtet wird.

Weiterhin berichtet er zu

- Hinweis über die Festlegung von Flächen zur Windenergie
- dem Vorhaben einer neuen Obdachlosenunterkunft.

Zu TOP 12 Anregungen und Mitteilungen

Hierzu gibt es keine Wortmeldungen.

Ausschussvorsitzender Engels bedankt sich bei allen Beteiligten und schließt die Sitzung um 22:58 Uhr.

Michael Engels
Ausschussvorsitzender

Mirko Rakowitz
Schriftführer