

210/0187/2023

Sachbearbeiter: Abteilung 210
Az: Astrid Pillatzke
210/Pil
Datum: 16.06.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	16.05.2023	Vorberatung	zurückgestellt
Magistrat	28.02.2023	Vorberatung	einstimmige Empfehlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr	02.05.2023	Vorberatung	zurückgestellt
Ortsbeirat Umstadt	13.03.2023	Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung	16.03.2023	Entscheidung	

Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zugunsten einer Wohnbebauung auf den Grundstücken Flur 23 Nr. 13, 14, 15 (tw.) in der Gemarkung Groß-Umstadt

Beschlussvorschlag:

Der geplanten Wohnbebauung gemäß beiliegendem Konzept vom Mai 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.

Begründung:

Im Flächennutzungsplan 2011 wurden die Grundstücke Flur 23 Nr. 13, 14 und 15 (teilweise) als Abrundung zu der damals gegenüberliegenden Ausstellungshalle und -platz des Autohauses Schütz als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mittlerweile ist das Gelände des ehemaligen Autohauses mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut.

Die Eigentümer der vorstehenden Grundstücke hatten sich bereits in 2020 erkundigt, inwieweit die Grundstücke zu bebauen sind und der Verwaltung ein Konzept vorgestellt. Im letzten Jahr wurde dann ein städtebauliches Konzept entwickelt und beantragt, zur Umsetzung ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. (Anlage 1 – Entwurf April 2022)

Das Konzept sah auf dem Areal von ~ 4.000 qm eine Bebauung mit 11 Wohnhäusern in max. 2 geschossiger Bauweise vor. Die Erschließung soll über eine im Gebiet liegende private Einbahnstraße erfolgen. Es gäbe somit nur eine Ein- und Ausfahrt von und auf die Höchster Straße.

Aufgrund der vorhandenen Baustruktur in Verlängerung der Höchster Straße auf dieser Seite und der Topographie des Grundstückes sah hier die Fachabteilung aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend einen Geschosswohnungsbau, sondern auch eher die klassischen Wohnbauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser. Zumal in diesem Gebiet in letzter Zeit mehrere Geschosswohnungsbauten entstanden sind, die zu einer höheren Baudichte geführt haben. Diese liegen gegenüber ehemaliges Gelände Auto-Schütz und unweit in der Straße „Im Kühlen Grund“ ehemals Spedition Seipel.

Die Eigentümer wollen das Gelände selbst bebauen und tragen sämtliche Kosten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Straße bleibt in Privatbesitz.

Die Eigentümer haben in der Sitzung des Bauausschusses am 07.03.2023 das Projekt vorgestellt und standen für Fragen zur Verfügung. Der Ortsbeirat Umstadt war zur Sitzung des Bauausschusses eingeladen.

Aufgrund der Stellungnahmen in dieser Sitzung und der anschließenden Sitzung des Ortsbeirates Umstadt wurde ein neues Baukonzept erarbeitet, welches nun durch die Anordnung von 6 Einzelhäusern, 4 Doppelhaushälften sowie 2 Geschosswohnungsbauten mit einmal 5 und einmal 6 zu einer höheren Baudichte führt. Somit sind nun mindestens 21 Wohneinheiten vorgesehen. (Die ursprüngliche Planung lag bei 11 Wohneinheiten.)

Zusätzlich können jetzt bei allen Wohnhäusern 2 Vollgeschosse errichtet werden.

In diesem Konzept sind nun 2 Müllbereitstellungsflächen vorgesehen. Außerdem ist verdeutlicht, dass die bestehenden öffentlichen Feldwegeflächen weiterhin öffentliche Wege bleiben. Dies sind die Zu-/Abfahrtsstraßen für das Baugebiet von der Höchster Straße aus. Die Erschließungsstraße dazwischen wird eine Privatstraße.

Weiterhin werden zu erhaltende Laubbäume sowie ein vorhandener Gehölzbestand bei der Planung berücksichtigt. Falls Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, können diese tw. Auf dem Gelände selbst aber auch auf Grundstücken in der Wächtersbach erfolgen.

Das aktuelle Konzept Mai 2023, das ursprüngliche Konzept vom April 2022 sowie ein Katasterplan mit den Flächennutzungsplangrundlagen sind der Vorlage beigelegt.

Es soll beschlossen werden, dass auf Grundlage des aktuellen Konzeptes ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Anlagen