



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 12.12.2023

Niederschrift

23. Ortsbeiratssitzung Umstadt vom 04.12.2023

Anwesend:

Ortsvorsteher

Herr Klaus Mahla

stellvertretender Ortsvorsteher

Herr Rüdiger Funck

Herr Dr. Klaus Dummel

Ortsbeiratsmitglied

Frau Janina Holzapfel

Herr Marius Münch

Herr Norbert Seipel

Bürgermeister

Herr Bürgermeister René Kirch

Seniorenbeirat

Herr Dr. Peter Ditter

Nicht anwesend:

stellvertretender Ortsvorsteher

Herr Karl Werner Storck

entschuldigt

Ortsbeiratsmitglied

Herr Sven Behrens

Herr Martin Kleine

Beginn der Sitzung: 20:00 Uhr

Ende der Sitzung: 21:55 Uhr

Tagesordnung:

23. Ortsbeiratssitzung Umstadt am 04.12.2023

1. Begrüßung
2. Genehmigung der Niederschrift
3. Bericht aus dem Magistrat
4. Bericht des Ortsvorstehers
5. Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4"
- 5.1. Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4" im Stadtteil Umstadt - Satzungsbeschluss
Vorlage: 210/0228/2023
- 5.2. Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4" im Stadtteil Umstadt - Beschluss über die
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. §§ 3
Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 210/0227/2023
6. Bebauungsplan "Am kühlen Bornweg" im Stadtteil Umstadt - Aufstellungsbe-
schluss und Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und §
4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 210/0223/2023
7. Neubau KITA St.-Peray-Str. - Option Straßenanbindung P+R - Mühlstraße
Vorlage: 230/0071/2023
8. Neugestaltung und Erneuerung der Zufahrt zum Parkplatz Freibad sowie des
Freibadparkplatzes
Vorlage: 240/0053/2023
9. Mitteilungen und Anfragen

Zu TOP 1 Begrüßung

Ortsvorsteher Mahla begrüßt die anwesenden Mandatsträger und Gäste. Die Einladung erfolgte form- und fristgerecht mit Schreiben vom 29.11.2023. Es sind 6 Ortsbeiratsmitglieder anwesend, der Ortsbeirat ist damit beschlussfähig.

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift

Herr Dummel merkt an, dass der Anhang zum letzten Protokoll nicht verschickt wurde und auch nicht in SessionNet zu finden ist. Ortsvorsteher Mahla wird dies mit dem Parl. Büro klären.

Zu TOP 3 Bericht aus dem Magistrat

Bürgermeister Kirch berichtet:

Der Magistrat wird der Stadtverordnetenversammlung empfehlen, das Schwimmbad im Haushalt 2024 ab zu planen. Es wird aufgrund der Verzögerungen bei den Bauarbeiten in 2024 frühestens Mitte August geöffnet werden können, was kaum noch Sinn mache.

Der Magistrat hat in einer Allgemeinverfügung entschieden, dass vom 31. Dezember bis zum

1. Januar keine Feuerwerkskörper in der Altstadt abgebrannt werden dürfen.

Der Antrag aus der SPD-Fraktion zum Thema Basketballfeld wird wohl geändert. Wahrscheinlich soll im Antrag nun gefordert werden, ein Feld in Klein-Umstadt zu überprüfen.

Bürgermeister Kirch weist auf die Kehr- und Reinigungspflicht der Grundstücksbesitzer hin. Sie bezieht sich bei den Grundstücken auf den Gehweg bis Mitte der Fahrbahn. Dies gilt auch bei Schnee oder Glätte.

Das Ordnungsamt hat zusammen mit der Polizei bei einem gemeinsamen Termin potenzielle Einbruchmöglichkeiten analysiert und Anwohner im Gespräch darauf aufmerksam gemacht, wenn Schwachstellen gefunden wurden.

Bürgermeister Kirch weist darauf hin, dass Groß-Umstadt aktuell weitere Flüchtlinge aufnehmen muss. Er bittet alle Mitglieder des Ortsbeirats, Personen zu nennen, die bereit wären, Flüchtlinge aufzunehmen bzw. leerstehende Immobilien zu melden.

Ansonsten sucht die Stadt aktuell nach Flächen für den sozialen Wohnungsbau. Auch der Aufbau neuer Gemeinschaftsunterkünfte ist angedacht. Sollte die Stadt nicht schnell genug Lösungen finden, könnte es passieren, dass Sporthallen umgewidmet werden müssten.

Zu TOP 4 Bericht des Ortsvorstehers

Zusammensetzung des Ortsbeirats

Sven Behrens hat dem Parl. Büro gegenüber die Niederlegung seines Mandats im Ortsbeirat erklärt. Ein Nachrücker ist noch nicht benannt.

Vergabeverfahren der Planungsleistungen für den Neubau KITA St.-Peray-Straße

im Rahmen des Vergabeverfahren der Planungsleistungen für den Neubau KITA St.-Peray-Straße, werden am 2. Februar 2024 von 10.00 Uhr bis ca. 17.30 Uhr Bietergespräche im Pfälzer Schloss geführt. Aus dem Ortsbeirat soll ebenfalls ein Mitglied vertreten sein. Bis zur Sitzung im Januar soll geklärt sein, wer an dem Termin teilnehmen wird.

Radwegekonzept

Der Ortsbeirat hatte eine AG zur Umsetzung von Maßnahmen vorgeschlagen. Bürgermeister Kirch erklärt, dass derzeit wegen der Aufnahme neuer Flüchtlinge der Punkt zurückgestellt wurde. Er möchte dieses Thema erst angehen, wenn in einer Klausursitzung der Bau- und Stadtplanung im Januar 2024 die Prioritäten verschiedener Projekte geklärt wurde.

Nach einem bestehenden Beschluss der STVV soll das Konzept der Hochschule Darmstadt (hda) umgesetzt werden. Dies bedeutet, dass evtl. ein neuer Beschluss herbeigeführt werden müsste, wenn nun (auch) Ideen aus dem Konzept des BUND / des Ortsbeirats umgesetzt werden sollen. Um nicht unnötig Zeit zu verlieren, werden die Mitglieder des Ortsbeirats dies deshalb in der Zwischenzeit in den eigenen Fraktionen besprechen.

Buslinien / Fahrplanänderungen zum Dezember 2023

Laut Bürgermeister Kirch wird es keine (nennenswerten) Fahrplanänderungen im Dezember geben. Ortsvorsteher Mahla bedauert dies, Lücken im Fahrplan - insbesondere eine Fahrt samstags nach Darmstadt mit Ankunft gegen 20 Uhr – wird es nun weiter nicht geben.

Seniorenachmittag

Der Seniorenachmittag kann am 13.04.24 stattfinden. Frau Volz hat den Ortsvorsteher angesprochen, es soll demnächst ein Klärungsgespräch zu den Verantwortlichkeiten und zur Aufgabenzuordnung geben.

Zu TOP 5 **Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4"**

Zu TOP 5.1 **Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4" im Stadtteil Umstadt - Satzungsbeschluss**
Vorlage: 210/0228/2023

Beschlussvorschlag:

Der vorgelegte Satzungsentwurf zum Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“ in der Gemarkung Groß-Umstadt, in den die in der Anlage I aufgeführten und zuvor beschlossenen Auswirkungen auf den Bebauungsplan bereits eingearbeitet wurden, wird hiermit als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung mit Anlagen wird gebilligt. Es wird zugleich festgestellt, dass mit der beschlossenen

Anpassung des Planinhaltes die Grundzüge dieser Bauleitplanung nicht berührt werden und es sich um keine Planänderung im materiell-rechtlichem Sinne handelt, sondern lediglich um eine Präzisierung und positive Konkretisierung eines bestehenden Planinhaltes. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen.

Grundlage obiger Beschlussfassungen ist die vorgelegte Satzung zum Bebauungsplan „Geiersberg Plan 4“ (Stand: Satzungsbeschluss) in der Fassung vom 10.11.2023, Entwurfsverfasser: Planungs- und Ingenieurbüro IP-Konzept, Lautertal, bestehend aus der Begründung zum Bebauungsplan nebst Anlagen, dem Planteil und der Planzeichenerklärung mit der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) sowie dem Textteil zum Bebauungsplan

Abstimmungsergebnis:

Einstimmige Empfehlung.

**Zu TOP 5.2 **Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4" im Stadtteil Umstadt - Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 210/0227/2023****

Beschlussvorschlag:

Die im Zuge der erfolgten förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB, eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den einzeln aufgeführten Beschlussvorschlägen in der rechten Spalte der vorliegenden Auflistung zur Anlage I, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, behandelt und gemäß dem jeweiligen Beschlussvorschlag (in Anlage I) beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmige Empfehlung.

**Zu TOP 6 **Bebauungsplan "Am kühlen Bornweg" im Stadtteil Umstadt - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 210/0223/2023****

In der Sitzung wird länger über die Vorgaben zu den Geschosshöhen diskutiert, u.a. über die Maßgabe, „in den Gebieten 1-3 „zwei Vollgeschosse als zwingend“ festzusetzen“ und darüber, wie Gebäude unter Ausnutzung aller gesetzlichen Möglichkeiten und aller Möglichkeiten aus dem Bebauungsplan in der Umgebung wirken könnten.

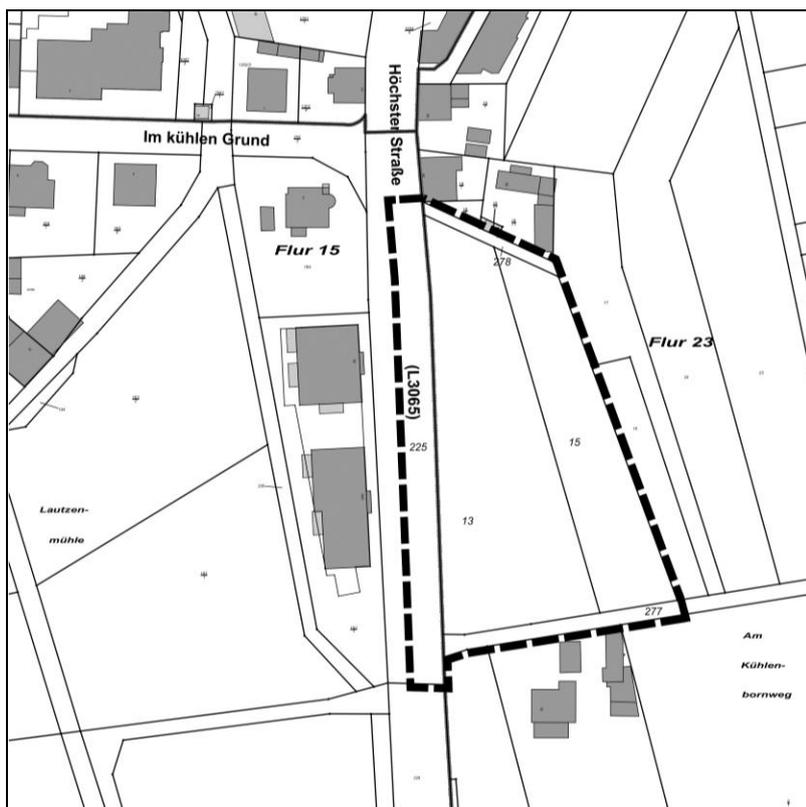
Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet am südlichen Ortsrand von Umstadt, östlich der Höchster Straße.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan „Am kühlen Bornweg“ im Stadtteil Umstadt.

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Am kühlen Bornweg“ vom September 2023 samt Begründung und Anlagen und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vorgenannten Bebauungsplanentwurfes. Der Plan wird unter der Maßgabe gebilligt, in den Gebieten 1-3 „zwei Vollgeschosse als zwingend“ festzusetzen.

Das Plangebiet liegt östlich der Höchster Straße bzw. der L 3065 am südlichen Ortsrand von Umstadt. Überplant werden die Flurstücke in der Gemarkung Groß-Umstadt Flur 15 Nr. 225 teilweise (Straßenparzelle) sowie die Flurstücke Flur 23 Nr. 13, 15, 277 teilweise und 278. Die genaue Abgrenzung kann dem nachfolgenden Katasterauszug entnommen werden.



Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Beabsichtigte Planung:

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Süden des Stadtteils Umstadt zu schaffen, um der Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Kernstadt Rechnung zu tragen.

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.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird der Planentwurf in der Verwaltung sowie auf der Internetseite der Stadt Groß-Umstadt zur Einsichtnahme bereitgehalten. Hierbei wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, gegebenenfalls sich wesentlich unterscheidende Lösungen und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet; es wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitliche Empfehlung.

Zu TOP 7 **Neubau KITA St.-Peray-Str. - Option Straßenanbindung P+R - Mühlstraße **Vorlage: 230/0071/2023****

Laut Mitteilung des Bauamts „ist bei Freihaltung einer 6,0m breiten Straßenfläche (Gehweg/Fahrspur) eine Bebauung mit der geplanten KITA uneingeschränkt möglich. Bei einer Verbreiterung der Straßenfläche, für eine Gegenfahrbahn oder einen Parkstreifen, auf 8,50m Breite, wäre im Hinblick auf die Grundstücksfläche nur eine zweigeschossige Bebauung möglich.

Aufgrund der topografischen Randbedingungen und der Einschränkung des Baufeldes durch den kreuzenden Kanal der Resopal wird eine zweigeschossige Bebauung voraussichtlich ohnehin zu den besseren Lösungsansätzen führen.“

Auch wenn aktuell keine Verbindungsstraße erforderlich ist, empfiehlt der Ortsbeirat eine zweigeschossige Bebauung und die Freihaltung einer Fläche, die die Option offenhält, zu einem späteren Zeitpunkt eine 8,50m breite Entlastungsstraße bauen zu können.

Inhalt der Mitteilung

Gemäß dem beigefügten Nachweis ist bei Freihaltung einer 6,0m breiten Straßenfläche (Gehweg/Fahrspur) eine Bebauung mit der geplanten KITA uneingeschränkt möglich.

Bei einer Verbreiterung der Straßenfläche, für eine Gegenfahrbahn oder einen Parkstreifen, auf 8,50m Breite, wäre im Hinblick auf die Grundstücksfläche nur eine zweigeschossige Bebauung möglich.

Aufgrund der topografischen Randbedingungen und der Einschränkung des Baufeldes durch den kreuzenden Kanal der Resopal wird eine zweigeschossige Bebauung voraussichtlich ohnehin zu den besseren Lösungsansätzen führen.

Nach Rücksprache mit der Abt.120 (Sicherheit und Ordnung) ist nach jetzigem Stand eine Herstellung der Verbindungsstraße aufgrund der Verkehrssituation nicht erforderlich.

Auch ein weiterer Stellplatzbedarf für den P+R Parkplatz ist offensichtlich nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen.

Zu TOP 8 Neugestaltung und Erneuerung der Zufahrt zum Parkplatz Freibad sowie des Freibadparkplatzes
Vorlage: 240/0053/2023

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat beschließt die bereits eingeplanten Haushaltsmittel für die Planung „Neugestaltung und Erneuerung der Zufahrt zum Parkplatz Freibad sowie des Freibadparkplatzes“ aus dem Haushalt für 2024 zu streichen.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen.

Zu TOP 9 **Mitteilungen und Anfragen**

-Auf Anfrage von Ortsbeiratsmitglied Münch erklärt Bürgermeister Kirch, dass die Baustelle in der Breslauer Straße wegen Kabelverlegungen von e-netz eingerichtet wurde.

-Auf Nachfrage von Ortsbeiratsmitglied Holzapfel informiert Bürgermeister Kirch, dass eine Sanierung der Franz-Gruber-Straße in 2024 nicht im Projektplan stehe.

Ortsvorsteher Mahla schließt die Sitzung um 21:55 Uhr.

Klaus Mahla
Ortsvorsteher/Schriftführer