



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 22.04.2024

Niederschrift

24. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr mit den Ortsbeiräten Kleestadt und Wiebelsbach vom 07.03.2024

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Michael Engels

Stellvertretender Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz
Herr Johannes Burghaus
Frau Pia Eckert-Graulich
Herr Karl Friedrich Emmerich
Frau Katja Köbler
Herr Alwin Kreher

Stellvertretendes Mitglied

Herr Hansgeorg Münch

Vertreter für Hr. Jost

Ortsbeiratsmitglied

Herr Helmut Beckenhub	Ortsbeirat Kleestadt
Frau Elke de Leeuw	Ortsbeirat Kleestadt
Herr Ernst-Ludwig Döring	Ortsbeirat Kleestadt
Frau Birgitt Engelhardt	Ortsbeirat Kleestadt
Frau Marina Glorius	Ortsvorsteherin Kleestadt
Herr Georg Grimm	Ortsbeirat Kleestadt
Frau Andrea Püchner	Ortsbeirat Kleestadt
Herr Karl-Heinz Prochaska	Ortsvorsteher Wiebelsbach

Stellvertretende Stadtverordnetenvorsteherin

Frau Annette Huber

Bürgermeister

Herr Bürgermeister René Kirch

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst
Frau Stadträtin Jutta Burghardt
Herr Stadtrat Horst Engelhardt
Herr Stadtrat Norbert Knöll
Herr Stadtrat Klaus Scheuermann

Ausländerbeirat

Herr Said Betraki

Seniorenbeirat

Frau Erna Macht
Herr Bernhard Sutor

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Nicht anwesend:

Ausschussmitglied

Herr Stefan Jost

Entschuldigt; vertreten durch Hr. Münch

Ortsbeiratsmitglied

Frau Nathalie Moos
Herr Matthias Damm
Herr Alexander Saal
Frau Helga Weber
Frau Lena Weber

Ortsbeirat Kleestadt
Ortsbeirat Wiebelsbach
Ortsbeirat Wiebelsbach
Ortsbeirat Wiebelsbach
Ortsbeirat Wiebelsbach

Seniorenbeirat

Herr Hans Günther Kilberth

Entschuldigt

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:37 Uhr

Tagesordnung:

24. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr mit den Ortsbeiräten Kleestadt und Wiebelsbach am 07.03.2024

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Baugebiete Wiebelsbach und Kleestadt – Vorstellung Erschließungsträger und erste Konzepte
3. Mitteilungen und Anregungen

Zu TOP 1 Eröffnung und Begrüßung

Der Ausschussvorsitzende Herr Engels eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden, insbesondere die interessierten Bürger aus Kleestadt und Wiebelsbach sowie die eingeladenen Gäste, die Vertreter der Fa. GkB Erschließung GmbH. Er begrüßt namentlich Herrn Lindner, Frau Mayer, Herrn Frece, Herrn Lindemann und Herrn Mast.

Er stellt den fristgerechten Zugang der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Es bestehen keine Einwände gegen die Tagesordnung.

Zu TOP 2 Baugebiete Wiebelsbach und Kleestadt – Vorstellung Erschließungsträger und erste Konzepte

Bürgermeister Kirch begrüßt alle Anwesenden, insbesondere die vielen interessierten Bürger aus den Stadtteilen Kleestadt und Wiebelsbach und teilt mit, dass es sich heute um eine reine Informationsveranstaltung und Sachstandmitteilung handelt. Ziel ist es, im Mai die Grundsatzentscheidung herbeizuführen.

Herr Lindner, Geschäftsführer der GkB Erschließung stellt sich und das Unternehmen GkB vor. Ebenfalls stellt er seine anwesenden Mitarbeiter, Herrn Frece und Hr. Lindemann vor.

Er erläutert, dass die GkB Erschließung mit noch zwei weiteren Firmen eng zusammenarbeitet, diese sind die BIT Ingenieure und die BIT Stadt+Umwelt.

Hiervon sind anwesend Herr Mast, der Umsetzungsmöglichkeiten zum Thema „Klimaschutz“ innerhalb der beiden Plangebiete vorstellt, sowie Frau Mayer die als Architektin und Stadtplanerin arbeitet.

Nach der zusammenfassenden Präsentation über die verschiedenen Arbeitsbereiche der GkB Erschließung, der BIT Ingenieure und der BIT Stadt+Umwelt, werden durch Hr. Frece erste städtebauliche Konzepte auf der Leinwand gezeigt und erläutert. Für Kleestadt werden 3 Varianten gezeigt inkl. Geschosswohnungsbau, für Wiebelsbach gibt es 2 Varianten, ebenfalls mit angedachtem Geschosswohnungsbau.

In der darauffolgenden Fragerunde werden Fragen gestellt sowie auch Anregungen gegeben:

- Es wird über die Möglichkeit von begrünten Dachflächen als Flachdächer gesprochen und ob diese auch in Verbindung mit Photovoltaik/Solaranlagen angedacht sind. Dies

wird bereits berücksichtigt bzw. im Verfahren mit bedacht.

- Es wird nach der Möglichkeit gefragt, ob auch Satteldächer möglich sein könnten, da diese sich besser in den Bestand einfügen würden. Es wird auch eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen mit Dachgeschoss vorgeschlagen.

Herr Frece teilt mit, dass eine 2 - 2,5 Geschossigkeit angedacht ist.

- Es wird nach dem Verhältnis in den Baugebieten zwischen Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau gefragt. Hier wird Bezug auf den Stadtverordnetenbeschluss genommen, wonach 30% Fläche der Baugebiete als Geschosswohnungsbau zu überplanen sind.

- Es wird abgefragt, ob eine energetische Erschließung sowie auch sozialer Wohnungsbau berücksichtigt werden. Dies wird bejaht und auf den Stadtverordnetenbeschluss (30 % Regelung) verwiesen.
- Thematisiert wird auch, ob eine energetische Quartiersplanung angedacht ist, und es wird angeregt, Plätze für Begegnungen und Treffpunkte einzuplanen. Hierzu wird auf die noch folgende Vorstellung von Hr. Mast verwiesen.
- Weiter wird darauf hingewiesen, dass keine Brauchwasserzisternen berücksichtigt wurden. Es wird geantwortet, dass die städtebaulichen Konzepte keine abschließende Planung darstellen.
- Es wird die Frage gestellt, ob die Stadt selbst auch eigene Grundstücke in den beiden Plangebieten hat. Dies wird für den Stadtteil Kleestadt verneint. Im Stadtteil Wiebelsbach sind zwei Grundstücke im Eigentum der Stadt.
- Gefragt wird, mit wie vielen Wohneinheiten Zuwachs man rechnen könnte und wie sich das Verhältnis Wohnbaufläche und Verkehrsfläche darstelle. Hierzu konnten zum jetzigen Zeitpunkt keine Zahlen genannt werden.
- Es wird gefragt, ob unterirdische Parkflächen für den geplanten Geschosswohnungsbauanteil vorgesehen seien, und es wird angeregt, Regelungen für den ruhenden Verkehr so zu treffen, dass nicht die öffentlichen Verkehrsflächen blockiert werden. Es gibt einen Hinweis, dass die Verwaltung (Abt 210) derzeit die bestehende Stellplatzsatzung überarbeitet und diese dann auch wieder mit den Fachgremien inhaltlich abgestimmt wird.

Es folgt die angekündigte Vorstellung von Herrn Mast über regenerative Energieversorgung.

Herr Linder weist darauf hin, dass für eine durchgreifendes Energieversorgungskonzept frühe Entscheidungen notwendig sind. Ebenso müssten sich alle Eigentümer im Gebiet darüber einig sein.

Generell sind die Reaktionen auf die Vorstellung positiv.

Es werden weitere Anregungen gegeben, wie z. B. die angrenzenden bestehenden Baugebiete mit in das Energieversorgungskonzept einzubeziehen. Herr Mast antwortet, dass hierzu ein zusätzlicher Auftrag notwendig ist.

Bürgermeister Kirch will dies intensiv im Magistrat beraten und schlägt vor, im Mai die ersten Eigentümergespräche zu führen.

Hr. Linder erläutert, dass aufgrund des Grundstückserwerbes für das Umlegungsverfahren Einzelgespräche mit den Grundstückseigentümern zu führen sein werden. Zunächst sollte aber eine Eigentümerversammlung erfolgen.

Es wird mitgeteilt, dass neue Grundstücke nur im Rahmen des gesetzlichen Baulandumlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch gebildet werden können. Jeder Eigentümer hat das Recht, sich Grundstücke zuteilen zu lassen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Erschließungsbeiträge und andere Beiträge anfallen werden.

Die Präsentation soll den Gremien zur Verfügung gestellt und für die Bürger auf der Homepage zum Abruf bereitgestellt werden.

Zu TOP 3 Mitteilungen und Anregungen

Keine Mitteilungen.

Der Ausschussvorsitzende Engels bedankt sich bei allen Beteiligten und schließt die Sitzung um 20:37 Uhr.

Michael Engels
Ausschussvorsitzender

Ramona Rohs
Schriftführung