

210/0279/2024

Sachbearbeitung: Abteilung 210
Az: Astrid Pillatzke
210/Pil
Datum: 27.09.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Vorberatung	
Ortsbeirat Umstadt		Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zugunsten von Wohnbebauung auf den Grundstücken Flur 26 Nr. 205/2, 208/1, 209/, 334/1 und 335/1 im Ziegelwaldweg in Groß-Umstadt

Beschlussvorschlag:

Der geplanten Wohnbebauung gemäß beiliegendem Konzept vom September 2024 auf den Grundstücken Flur 26 Nr. 205/2, 208/1, 209/, 334/1 und 335/1 1 im Ziegelwaldweg in Groß-Umstadt wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Sämtliche Kosten in Verbindung mit der Erstellung des Bebauungsplanes trägt der Projektentwickler.

Begründung:

Die Grundstücke für das vorliegende Baukonzept gehören zur dem bestehenden Gartenbaubetrieb. Die Gärtnerei soll nicht mehr weiterbetrieben werden und die Grundstücke bzw. Grundstücksteile stehen deshalb zum Verkauf.

Das vorhandene Wohnhaus direkt am Ziegelwaldweg wird von der derzeitigen Betreiberin der Gärtnerei bewohnt. Ob dieses abgerissen und ebenfalls neu bebaut wird, ist noch nicht geklärt und wird mit dem beiliegenden Konzept offengehalten. Bei Beibehaltung des Bestandsgebäudes könnten in dem Bestandsgebäude (aktuell 2 WE, Nebenräume, Garagen und das ehemalige Blumengeschäft) zwischen 2 und 5 Wohneinheiten entstehen. Sollte an dieser Stelle ein Neubau entstehen wären hier schätzungsweise 2-4 WE in Form von Doppelhaus, Einfamilienwohnhaus oder auch Reihenhausbebauung denkbar.

Die betroffenen Grundstücke liegen bereits im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nämlich „Ziegelwald II“ und sind dort als Gärtnerei ausgewiesen. Der FNP sieht hier Wohnbauflächen vor.

Die Grundstücke stehen wie vorerwähnt in der Vermarktung. Von einem Interessenten wurde das beigefügte Baukonzept für die derzeit noch als Gärtnerei genutzten Flächen vorgelegt, welches in der Summe 9 Wohngebäude mit je 1 Wohneinheit als Einzel- oder Doppelhaus vorsieht. Die Gebäude sollen 2 Vollgeschosse + DG erhalten.

Für die neuen Wohneinheiten ist auf dem Grundstück 205/2 an der Straße „Ziegelwaldweg“ eine Fläche für Mülltonnen vorgesehen.

Sämtliche Erschließungsmaßnahmen (Wasser, Kanal, Straße) sind vom Projektentwickler in Abstimmung mit der Stadt durchzuführen und zu planen. Der bisherige Feldweg Parzelle 334/1 wäre als Erschließungsstraße vom Projektentwickler auszubauen und nach technischer Abnahme an die Stadt zu übertragen.

Der vorliegende Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.05.2023, dass bei allen Bebauungsplänen ab einer Größe von ca. 3.000 qm ein Anteil an Geschosswohnungsbau zu berücksichtigen ist wurde geprüft. Lässt man die Bestandsbebauung mit dem geplanten Grundstücksflächenanteil von ~ 585 qm außen vor, haben die zu überplanenden Wohnbauflächen in der Summe ~ 2.860 qm und würden somit nicht unter die Vorgaben des vorerwähnten Beschlusses fallen. Zusätzlich sind die Flächen durch die öffentliche Feldwegeparzelle getrennt, die dann als Erschließungsstraße ausgebaut werden muss. Im Umgriff ist ebenfalls die öffentliche Wegeparzelle Flurstück 335/1 (nördlich des Baufeldes 2) beinhaltet. Diese Parzelle ist im FNP ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt und könnte den Wohnbauflächen zugeteilt und an die Projektentwickler veräußert werden.

Unabhängig von vorstehenden Ausführungen wird mit der vorliegenden Planung der bestehende Gebietscharakter gesichert. Offene Bauweisen mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sind hier prägend. Gleichwohl würde mit dem Bebauungsplan eine vom Gesetzgeber verlangte Nachverdichtung Rechnung getragen. (Auf die ebenfalls „gemäßigte“ innerstädtische Nachverdichtungsplanung im Plangebiet „Geiersberg“ wird verwiesen)

Eine weitere Nachverdichtung über eine Bebauungsplanänderung wurde im nördlichen Bereich des Gärtnereigeländes auf dem ehemaligen Steinmetzbetriebsgelände mit 6 Bauplätzen (hiervon sind 5 bebaut) bereits vor vielen Jahren realisiert.

Begleitend zum Bebauungsplan wird es einen städtebaulichen Vertrag geben, in dem u.a. die Übernahme der Kosten, eine Bauverpflichtung, maximale oder Mindestwohneinheiten u.a. geregelt wird. All das was nicht über den Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Ebenfalls werden im Vertrag die Modalitäten zur Übertragung der Feldwegeparzelle im nördlichen Bereich festgehalten.

Anlagen

1. Lageplan aktueller Katasterbestand mit Umgriff des Planbereiches
2. Lageplan mit Überlagerung des aktuellen Flächennutzungsplans
3. Lageplan mit Darstellung des aktuellen Bebauungsplan Bestandes für den Umgriff und die angrenzenden Flächen
4. Lageplan mit der Darstellung der Eigentumsverhältnisse und Flächen des Umgriff
5. Lageplan mit der Darstellung eines Baukonzeptes