



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 11.11.2024

Niederschrift

29. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vom 05.11.2024

Anwesend:

Stellvertretender Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz

Herr Johannes Burghaus

Herr Stefan Jost

Frau Katja Köbler

Herr Alwin Kreher

Stellvertretendes Mitglied

Herr Matti Merker

Vertretung für Frau Eckert-Graulich

Stellvertretende Stadtverordnetenvorsteherin

Frau Annette Huber

Vertretung für Herr Emmerich

Fraktionsvorsitzender

Herr Dr. Jochen Ohl

Vertretung für Herr Engels

Bürgermeister

Herr Bürgermeister René Kirch

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Schriftführerin

Frau Ramona Rohs

Nicht anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Michael Engels

Entschuldigt; Vertreten durch Herr Dr. Ohl

Ausschussmitglied

Frau Pia Eckert-Graulich

Entschuldigt; Vertreten durch Herr Merker

Herr Karl Friedrich Emmerich

Entschuldigt; Vertreten durch Frau Huber

Ausländerbeirat

Frau Menije Sadun

Seniorenbeirat

Frau Erna Macht

Beginn der Sitzung:

20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

20:39 Uhr

Tagesordnung:

29. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 05.11.2024

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 24.09.2024
3. 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
Vorlage: 210/0279/2024
4. Mitteilungen des Magistrates
5. Anregungen und Mitteilungen

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende *Herr Ohl* eröffnet die Sitzung, begrüßt sodann alle Anwesenden. Zu dem TOP 3 sind die Planer Herr Riegelbeck und Herr Riedel von SAM Hochbau Planungs GMBH eingeladen. *Herr Ohl* stellt den fristgerechten Zugang der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Es bestehen weiter keine Einwände gegen die Tagesordnung.

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 24.09.2024

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende *Herr Ohl* teilt mit, dass es eine Ergänzung zur Protokollausfertigung vom 24.10.2024 zu TOP 4.2 gab und lässt darüber abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Das Protokoll der 28. Sitzung vom 24.09.2024, in der Fassung vom 05.11.2024 wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

8-JA
(einstimmig)

Zu TOP 3 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 Vorlage: 210/0279/2024

Der Ortsbeirat Umstadt und der Magistrat haben einstimmige Beschlussempfehlungen dazu abgegeben. Bürgermeister Kirch erläutert, dass dieser Grundsatzbeschluss zunächst ein vorläufiger Beschluss vor dem eigentlichen Beginn des Bebauungsplanverfahrens sei. Er betont die Wichtigkeit in Groß-Umstadt Wohnraum zu schaffen.

Frau Pillatzke ruft das Bebauungsplankonzept auf der Leinwand auf und beschreibt die genaue Lage des Gebietes. Sie erläutert, dass hierfür bereits eine B-Plan besteht, der die Flächen für einen Gartenbaubetrieb ausweist. Im Flächennutzungsplan 2011 sind die Flächen als Wohnbauerweiterungsflächen deklariert. Das Bebauungskonzept sieht 6 neue Baugrundstücke vor, die passend zur bereits vorhandenen Struktur bebaut werden sollen.

Es wird weiter dazu ausgeführt, dass das Wohnhaus im Bestand (Ziegelwaldweg 13) bleibt, da die Eigentümer dort weiter wohnen bleiben möchten. Der Grundstücksteil soll trotzdem neu überplant werden um eine einheitliche städtebauliche Gliederung für eine Nachnutzung zu gewährleisten.

Herr Jost fragt an, ob der bestehende Fußweg oberhalb des Gebietes, zwischen dem Gelände des Waldfriedhofes und hinter der Bebauung „Ziegelwaldweg 25-21“, erhalten bleiben soll?

Herr Riegelbeck bejaht dies. Herr Jost weist in dem Zusammenhang noch darauf hin, dass bei der Planung „Im Kühlen Grund“ der Weg weggefallen wäre, obwohl es an-

ders vereinbart war.

Frau Pillatzke stimmt Herrn Jost zu und teilt mit, dass jemand vor Ort prüfen soll, ob die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages „Im Kühlen Grund“ umgesetzt wurden.

Weiterhin stellt Herr Jost fest, dass kein Geschosswohnungsbau oder Sozialer Wohnungsbau geplant ist. Dieser wäre seiner Ansicht nach, auf dem bereits mit dem Wohnhaus bebauten Grundstück denkbar.

Herr Riegelbeck teilte ihm mit, dass die jetzigen Bewohner und Eigentümer noch weiter dort wohnen bleiben möchten. Sie behalten diesen Grundstücksteil auch als Eigentum.

Den stellvertretenden Ausschussvorsitzende Herr Ohl interessiert es noch warum die direkt angrenzenden Flurstücke 203/1, 202/1, 201/3 ff. nicht mit überplant werden. Hierzu führt Bürgermeister Kirch aus, dass dies auch im Magistrat Thema war, aber zu Kenntnis genommen werden musste, dass die dortigen Eigentümer kein Interesse am Verkauf ihrer Grundstücke oder an einer Neuüberplanung haben.

Herr Merker fragt an, ob die Wegeparzelle 334/1 öffentlich bleibt. Frau Pillatzke bejahte dies. Sie erläutert, dass diese Parzelle als Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke dient und dementsprechend durch die Projektentwickler ausgebaut werden wird und dann in das Eigentum der Stadt übergehen soll, so dass die Straße der Öffentlichkeit weiter zugänglich bleibt.

Herr Jost hakt nochmal nach und dringt darauf, Geschosswohnungsbau auf dem vorderen Grundstück vorzusehen. Frau Pillatzke antwortet, dass möglicherweise eine Festlegung auf II Vollgeschoße + DG vorstellbar ist. Herr Riegelbeck stimmt zu, dass eine Nachnutzung mit 4 -5 WE vorstellbar sein könnte. Herr Jost möchte diese Regelung festhalten und fragt wie. Bürgermeister Kirch teilt mit, dass dies jetzt zum Grundsatzbeschluss formuliert wäre und für die zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

Hierzu kamen noch anwesende Bürger zu Wort. Zur Sprache kamen schon bereits vorhandene Grunddienstbarkeiten im Rahmen von dem angrenzenden Baumbestand. Der Baumbestand wurde durch die Grunddienstbarkeiten und Übernahme der Flächen auf den privaten Grundstücken gesichert.

Herr Riegelbeck erläutert hierzu, dass noch keine Vermessungsarbeiten durchgeführt wurden und dass der Baumbestand ebenfalls den Wohnbaugrundstücken zugeschlagen werden könnte.

Die Verwaltung wird überprüfen in welcher Form vorstehendes bei dem Bebauungsverfahren auf dem ehemaligen Steinmetzbetriebsgelände (Bebauungsplan Ziegelwaldweg II, 1. Änderung aus 2001) geregelt wurde.

Weiterhin wurde seitens eines anwesenden Bürgers gefragt, warum hier 2 Vollgeschoße + DG vorgesehen sind, obwohl die umliegende Bebauung hier nur 1 Vollgeschoss mit DG vorsieht.

Die Festlegungen im vorliegenden Baukonzept sind noch nicht die endgültigen Festlegungen, die dann in einem späteren Bebauungsplan stehen. Möglicherweise wird man auch mit max. Gebäude- oder Traufhöhen arbeiten.

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 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.

Abstimmungsergebnis:

Ja 7

Enthaltung 1

einstimmige Empfehlung

Zu TOP 4 Mitteilungen des Magistrates

Bürgermeister Kirch berichtet:

- zum DadiLiner hierzu sollen noch diverse Informationsveranstaltungen stattfinden
- dass die Brücke am Ortsausgang von Groß-Umstadt Richtung Lengfeld (Hans-Böckler-Straße) saniert wird und deshalb sich Staus bilden
- die nächste barrierefreie Bushaltestelle am Medic Center gebaut wird, danach dann am Krankenhaus
- dass der Bauplan für die Kita in der St.-Peray-Straße beschlossen wurde. Der Bau wird zweistöckig und wird 6 Gruppen haben. Die Trägerschaft wird die ev. Kirche übernehmen und nach Möglichkeit soll der Bau in einem Jahr beginnen.
- dass die Bauarbeiten im Freibad in Time sind und man derzeit auf die Stahlwanne warte

Zu TOP 5 Anregungen und Mitteilungen

-keine-

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Ohl bedankt sich bei allen Beteiligten und schließt die Sitzung um 20:39 Uhr.

Dieter Ohl
stv. Ausschussvorsitzender

Ramona Rohs
Schriftführung