

210/0318/2025

Sachbearbeitung: Abteilung 210
Az: Astrid Pillatzke
210/Pil
Datum: 01.08.2025

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 der Schaffung von Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen auf dem Grundstück Flur 7 Nr. 89/3 – Hanna-Kirchner-Straße 7 in Groß-Umstadt

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt ein erforderliches Bauleitplanverfahren durchzuführen mit dem Ziel, dass die auf dem Grundstück Flur 7 Nr. 89/3 – Hanna-Kirchner-Straße 7 in Groß-Umstadt bestehende Flüchtlingsunterkunft zu Wohnzwecken (dauerhaftes Wohnen für Personen mit geringem Einkommen mit Wohnberechtigungsschein) umgenutzt und umgebaut werden kann.

Über einen städtebaulichen Vertrag erhält die Stadt Groß-Umstadt das Belegungsrecht (Vorschlagsrecht) für die Vermietung.

Eine Sozialmiete in Abstimmung mit dem Landkreis Darmstadt Dieburg ist zu erheben.

Sämtliche Kosten in Verbindung mit dem Bauleitplanverfahren trägt der Antragsteller.

Begründung:

Die im „Gewerbegebiet Seegraben Semder-Weg“ in der Hanna-Kirchner-Straße 7 liegende Flüchtlingsunterkunft wird teilweise schon für „dauerhaftes“ Wohnen genutzt, da der Wohnungsmarkt für anerkannte Flüchtlinge nichts hergibt. Dieses „dauerhafte“ Wohnen ist im Gewerbegebiet gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig und kann deshalb nur – im Einvernehmen zwischen Stadt und Landkreis - geduldet werden.

Die Flüchtlingsunterkunft selbst hat einen Genehmigungsstatus bis April 2026. Eine weitere Nutzung und Belegung durch den Landkreis ist nicht vorgesehen.

Der Eigentümer und Betreiber der Flüchtlingsunterkunft hat deshalb einen Antrag gestellt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern oder einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, dass das massiv hergestellte Gebäude zu Wohneinheiten umgebaut und umgenutzt werden kann.

- Das Gebäude war bereits so konzipiert, dass durch geringe Umbaumaßnahmen im Innern in der Unterkunft bis zu 11 abgeschlossenen Wohnungen entstehen könnten.
- Entstehen könnten Wohnungen mit zwei, drei und vier Zimmern mit Küche und je 2 Nasszellen.
- Das Gebäude selbst wurde nach der aktuellen Wärmeschutzverordnung, des Brand- und Schallschutzes hergestellt
- Ein bestehender Schulungsraum in dem Gebäude könnte weiterhin für z.B. Sozialberatungen, Schulungen etc. genutzt werden

Die Fachabteilung sieht hier städtebaulich durchaus eine Möglichkeit, ein Mehrfamilienwohnhaus dorthin dauerhaft zu etablieren.

- Rundum gibt es mehrfach Wohnen sowie nicht störender Einzelhandel (siehe beiliegenden Plan Anlage 1)
- Das angrenzende Gewerbe ist gemäß Bebauungsplan so eingeschränkt, dass aktuell bereits nur solche Betriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären (in einem Mischgebiet ist auch Wohnen allgemein zulässig) (siehe ebenfalls Plan Anlage 1)
- Zukünftige Bewohner befinden sich in keiner „Randlage“ – Bebauung Wingertshof, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Spielplatz, Jugendzentrum, Bushaltestelle etc.
- Als Gebietsfestsetzung käme Mischgebiet oder Urbanes Gebiet in Frage.

Eine Umnutzung in dauerhaftes Wohnen für Menschen mit geringem Einkommen würde dazu beitragen, in Groß-Umstadt den Wohnungsmarkt in diesem Sektor zu entlasten.

- Die Wohnungsmiete wird voraussichtlich unter 7 Euro liegen und könnte in Abstimmung mit dem Landkreis als sozialverträgliche Miete gelten, sodass Menschen mit Bindungsschein dort eine Wohnung finden können.
- Die Stadt kann hier das Belegungsrecht (Vorschlagsrecht) über einen städtebaulichen Vertrag begleitend zum Bebauungsplanverfahren erhalten
- Aufgrund der geringen Umbaumaßnahmen wird keine Förderung wie im Neubau notwendig – somit entfällt der städtische finanzielle Zuschuss in Höhe von 10.000 Euro/WE

Sonstiges:

- Der Antragsteller würde sämtliche Kosten in Verbindung mit dem Bauleitplanverfahren tragen.
- Die Hanna-Kirchner-Straße muss voraussichtlich von aktuell 3 m auf 5 m Breite in diesem Bereich ausgebaut werden.
- Im Zuge eines späteren Bauantrages würde sich der erforderliche Stellplatzbedarf erhöhen. Aktuell sind 7 Stellplätze erforderlich (Bei Flüchtlingsunterkünften pro 10 Betten – 1 Stellplatzbedarf).

Für 11 Wohneinheiten sind es 11 x 1,5 oder als Ausnahme für den Sozialen Wohnungsbau 11 x 1