STADT GROSS-UMSTADT **BESCHLUSSVORLAGE**

BVG/0027/2025

Parteienantrag BVG

Az:

Datum: 03.11.2025

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Stadtverordnetenversammlung	06.11.2025	Entscheidung	

Änderungsantrag zur Beschlußvorlage Bebauungsplan "Südlich Waldfriedhof" - im Stadtteil Umstadt - Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Groß-Umstadt und der Bauherrngemeinschaft Riegelbeck/Riedl-Bau sowie der Eigentümerin „Südlich Waldfriedhof“ in der Fassung vom 02.10.2025 erfolgt unter der Voraussetzung, dass der Vertragstrag wie folgt angepasst wird:

§1 Rahmenbedingungen der Bebauung
…….
Für das Baufeld WA-2 gilt:
• Bestehende Bebauung: Die bestehende Bebauung wird abgerissen.
• Zukünftige Bebauung: Es können ~~2~~ 3 bis 8 Wohneinheiten (mindestens ~~ein~~ zwei Gebäude, maximal 4 Gebäude) errichtet werden, wobei mindestens ~~2~~ 3 Wohneinheiten entstehen müssen. Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Für das Baufeld WA-3 gilt:
• Bestehende Bebauung: Derzeit unbebaut.
• Zukünftige Bebauung: Es können ~~1~~ 2 bis 6 Wohneinheiten (mindestens ein Gebäude, maximal 3 Gebäude) errichtet werden, wobei mindestens ~~1~~ 2 Wohneinheit~~en~~ entstehen ~~muss~~ müssen. Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Damit sind im Baufeld WA-2 mindestens 3 Wohneinheiten in mindestens zwei Gebäuden und im Baufeld WA-3 mindestens 2 Wohneinheiten zu errichten.

Insgesamt ändert sich damit unter Einbeziehung des Baufeld WA-1 die Mindestanzahl der Wohneinheiten von 7 auf 9.

Begründung:

Mit nur zwei Wohneinheiten im Baufeld WA-2 und nur einer Wohneinheit im Baufeld WA-3 wäre die im Sinne des sparsamen Flächenverbrauchs notwendige Verdichtung in keinster Weise erreicht. Wir haben unseren politischen Willen, dass unsere Zustimmung unter der Voraussetzung einer angemessenen und vertretbaren Verdichtung steht, im Verfahren immer wieder zum Ausdruck gebracht.
In dem unten angehängten Auszug aus der Begründung wird verdeutlicht, dass bei einer Umsetzung mit der bisher vorgesehenen Mindestanzahl von 7 Wohneinheiten die regionalplanerische Vorgabe von 20 Wohneinheiten extrem deutlich unterschritten worden wäre.

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Südlich Waldfriedhof" der Stadt Groß-Umstadt Entwurf zum Satzungsbeschluss Stand 07.10.2025 Seite 14 Städtbauliches Konzept,

Wohndichte:
Die Wohndichte des Städtebaulichen Konzepts ist noch variabel. Nach dem Regionalplan Südhessen wäre im Rahmen der Bauleitplanung in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung die Dichtevorgabe von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, bezogen auf Bruttowohnbauland, ein zuhalten. Für den vorliegenden Bebauungsplan würde dies, unter Berücksichtigung eines An teils an öffentlichen Erschließungsflächen sowie Grün- und Gemeinbedarf, einen Planungsrahmen von etwa 20 bis 28 Wohneinheiten bedeuten. Nach eingehender Betrachtung der städtebaulichen Situation im Plangebiet und seiner Umgebung soll jedoch der Mindestwert von 20 Wohneinheiten deutlich unterschritten werden; gemäß der Darstellung im städtebaulichen Konzept ist eine Realisierung von ca. 14 Wohneinheiten zu erwarten. Dies ist begründet in der Lage am Waldfriedhof, der limitierten Verkehrserschließung, und der vorherrschenden geringen baulichen
Dichte in der Nachbarschaft.
Gemäß regionalplanerischen Dichtevorgaben soll die Zahl der minimal und maximal zu errichtenden Wohneinheiten (20-29) in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden.