

FB5/1059/2016

Fachbereich: Fachbereich 5
Sachbearbeiter: Astrid Pillatzke
Az: 5.0 Pil
Datum: 11.10.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Ortsbeirat Wiebelsbach	06.09.2016	Vorberatung	
Magistrat	12.09.2016	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	27.09.2016	Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung	27.10.2016	Entscheidung	

Aufstellung eines Bebauungsplanes im Stadtteil Wiebelsbach

Beschlussvorschlag:

Für die Grundstücke Flur 4 Nr. 288 und 289 im Stadtteil Wiebelsbach wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Aufstellung erfolgt mit der Zielsetzung, ein „nicht störendes“ Gewerbe in Form eines Hallenneubaues sowie eines Bürogebäudes für die in Wiebelsbach ansässige Firma Energiesysteme Schimpf planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren sowie alle im Zusammenhang mit diesem Verfahren entstehenden Kosten übernimmt der Bauherr.

Dem Verkauf der städtischen Grundstücke an den Vorhabenträger zu einem noch festzulegenden Verkaufspreis wird ebenfalls grundsätzlich zugestimmt.

Begründung:

Anlass

Die Stadtverwaltung Groß-Umstadt wurde vom Vorhabenträger als auch über den Ortsvorsteher darum gebeten, Standortlösungen für das ortsansässige Unternehmen Energiesysteme Schimpf in Wiebelsbach zu suchen. Ortsvorsteher Prochaska bat um Findung resp. Ausweisung eines entsprechenden Gebietes, um das mittelständische, bereits ortsansässige Unternehmen in Wiebelsbach zu erhalten.

Dieser Aufgabe hat sich Stadtverwaltung angenommen und mehrere Alternativen mit dem Vorhabenträger und dem Ortsvorsteher erörtert. Auch die Option „Umstadt“ wurde angeboten. Firma Schimpf hat klargestellt, dass sie gerne in Wiebelsbach bliebe, die Alternative aber Otzberg lauten würde. Hintergrund sind u.a. nennenswerte Unterschiede in den Grundstückspreisen.

Standortsuche

Es wurden diverse Varianten betrachtet. Diese sind in der beigefügten Karte nummeriert und ersichtlich. Folgendes Ergebnis bleibt festzustellen:

- Bei allen Standorten außer Nr. 2 und 4 müsste ein Bebauungsplan erstellt werden.
- Alle außer Standorte 7 + 8 befinden sich in Privateigentum.
- Standort Nr. 2 ist zwar Gewerbegebiet steht aber nicht zur Veräußerung an.
- Standort Nr. 1 ist vom Zuschnitt für den Vorhabenträger ungünstig – außerdem nicht durch eine öffentliche Straße erschlossen.
- Standort Nr. 3 liegt im Biotopverbund. Außerdem wäre es nur über eine Neuanschluss an die B 45 zu erschließen.
- Standort Nr. 4 hat keine geeignete Zufahrt für ein Betriebsgelände und liegt direkt zwischen Wohnbebauungen.
- Standort Nr. 5 und 7 liegen gleich gut. Wobei für Standort Nr. 5 Verhandlungen mit den Privateigentümern zunächst erforderlich wären. Aufgrund des vorhandenen Baches ist ein Uferrandstreifen einzuhalten, sodass hier eher eine eingeschränktere Bebauung erfolgen kann.
- Standort Nr. 8 ist im FNP als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen. Diese Fläche dient als Vorhaltefläche für zukünftige öffentliche Nutzungen für den Stadtteil Wiebelsbach (wie z.B. Kindertagesstätten, Feuerwehr etc.) und sollte nicht zugunsten eines „Gewerbegebietes“ umgewandelt werden.

Darüber hinaus wurde vom Ortsvorsteher der Wunsch wiederholt nach einen Gewerbegebiet zwischen der Landesstraße und der jetzigen Fa. Seipel – ehem. MEZ. Bei dem angedachten Gelände handelt es sich um ein Grundstück im Auen- Biotopverbund. Eine Umwandlung in Gewerbegebiet wurde zuletzt in der 45. Sitzung des Bauausschusses am 01.12.2015 abgelehnt. Aus vorangegangener Diskussion ist auch die ablehnende Haltung des RP bekannt. Ohnehin wäre eine Gründung einer Fläche in der Aue mit sehr hohen Gründungskosten verbunden.

Der Vollständigkeit halber erwähnt werden soll auch, dass vor nicht allzu langer Zeit ein geeignetes Gebiet mit Empfehlung des Ortsbeirates – ehem. Gelände des Baustoffunternehmens Lutz – in Wohngebiet umgewandelt wurde. Hier wurde verwaltungsseitig hinterfragt, ob diese gewerblich nutzbare Fläche nicht erhalten bleiben sollte.

weitergehende Betrachtungen zum Standort Nr. 7 – Sportverein / Nachbarschaft/Altlasten u.a.

Standort Nr. 7 ist im Eigentum der Stadt. Der Ortsvorsteher hat dankenswerterweise die Abfrage beim Sportverein auf zukünftigen Bedarf übernommen und festgestellt, dass es unschädlich ist, wenn diese Fläche nicht mehr als Sportererweiterungsfläche zur Verfügung stünde. Auch von Seiten des Ortsvorstehers gab es damals keine Bedenken. Über einen Bebauungsplan könnte hier Baurecht geschaffen werden. die straßenmäßige Erschließung ist unproblematisch. Anschlüsse an Wasser und Kanal dürften nach erster

Einschätzung unproblematisch sein, müssen aber noch im Detail geprüft werden.

Nach Findung dieser Lösung wurden Bedenken von Seiten der direkten Anlieger laut. Mit der Eigentümerin des Anwesens Rohrwiesenweg 66, die Bedenken gegen die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes geäußert hat, fand ein Gespräch statt. Teilnehmer waren u.a. die angesprochenen Anlieger des Rohrwiesenweges, die Eheleute Schimpf sowie Ortsvorsteher Herr Prochaska. In dem Gespräch wurden die unten stehenden Planungsabsichten erläutert. Das Verfahren einer möglichen Bauleitplanung aufgezeigt und die explizite Beteiligung im Rahmen der Offenlage zugesagt.

In Bezug auf die Altlasten kann gesagt werden, dass es im Bereich des Sportplatzes früher eine Mülldeponie gab. Untersuchungen haben ergeben, dass das betreffende Gelände außerhalb der Verdachtsfläche liegt und eine Bebauung als unschädlich gesehen wird.

Planungsabsichten der Firma Schimpf

Folgendes Vorhaben wird von der Firma dargestellt:

Der Entwurfsplan für den geplanten Neubau sieht eine Halle mit der Größe von ~ 300 m² und einer Höhe von ca. 6,5 m vor. Sowie ein Bürogebäude mit einer Grundfläche von ~200 m². Ebenfalls mit einer Höhe von ~ 6 m. Die Baulichkeiten werden so angeordnet, dass der Baumbestand soweit wie möglich erhalten wird. Der vorgeschriebene Abstand zum Bachlauf am Rohrwiesenweg ist einzuhalten und soll nicht mitveräußert und überplant werden. Städtebaulich fügt sich die Planung ein.

Die Betriebsbeschreibung sieht so aus, dass es sich um ein nicht störendes Gewerbe handelt, welches auch in einem Mischgebiet zulässig ist. Das Büro mit Lager ist täglich von 7.00 bis 18.00 Uhr besetzt. Anlieferungen sind max. mit einem 7,5 t LKW ein bis zweimal am Tag vorgesehen. Samstag und Sonntag wird kein Material angeliefert bzw. aufgeladen. Die Beladung der Fahrzeuge erfolgt i.d.R. morgens zwischen 7.00 – 8.00 Uhr.

Fazit:

Die städtischen Grundstücke im Bereich des Sportplatzes nach der Bahnunterführung sind als Standort für den Betrieb Energiesysteme Schimpf geeignet. Gleiches gilt für die gegenüberliegende Fläche im Privatbesitz. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, das Gelände über eine Bauleitplanung als Gewerbegebiet für ein nicht störendes Gewerbe im Sinne der Baunutzungsverordnung auszuweisen. Die Kosten für die Planung wären von dem Bauherrn zu übernehmen.

Anlagen:

Karten der untersuchten Standorte

Planung Architekturbüro Pohl Gebäude und Freiflächen