

FB5/1197/2018

Fachbereich: Fachbereich 5  
 Sachbearbeiter: Astrid Pillatzke  
 Az: 5.0 Pil  
 Datum: 26.02.2018

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

## Innenentwicklung Gustav-Hacker-Siedlung - Festlegung der Planungsabschnitte

### Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die Innenentwicklung der Gustav-Hacker-Siedlung werden die folgende Planungsabschnitte festgelegt:

Priorität 1 haben die Gebiete 3 und 4A. Eine gemeinsame Entwicklung mit Gebiet 7 ist anzustreben.

Priorität 2 hat das Gebiet 1 A. Eine gemeinsame Entwicklung mit 1 B ist anzustreben.

Priorität 3 hat das Gebiet 6 A. Eine gemeinsame Entwicklung mit 6 B ist anzustreben.

Nachrangig sind die Planungsabschnitte 5, 4B und 2

Die Priorisierung entspricht der Abarbeitungsfolge.

Anlage: Plan mit Gebietsaufteilung

## **Begründung:**

Für eine geordnete städtebauliche Verdichtung in der Gustav-Hacker-Siedlung sind Bauleitplanverfahren durchzuführen. Teilweise müssen die Bebauungspläne „Gustav-Hacker-Siedlung“ und „An der Steinmauer“ geändert oder für den Stadtteil Richen erstmalig aufgestellt werden. In diesem Bereich gilt bisher § 34 BauGB. Deshalb kann die geplante Verdichtung nicht in einem gemeinsamen Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass in der Gustav-Hacker-Siedlung ein erhebliches Potential für eine Innenverdichtung besteht. Manche Gebiete könnten unproblematisch und zügig entwickelt werden. Einigen Gebieten steht eine zügige Entwicklung entgegen, weil z.B. öffentliche Investitionen im Bereich der Abwasserbeseitigung oder privatrechtliche Vereinbarungen mit Grunddienstbarkeiten für eine gemeinsame Oberflächenentwässerung in den Bach oder Graben erforderlich sind. Eine besondere Schwierigkeit gibt es bei den Grundstücken mit der vorhandenen Hochspannungsleitung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Aufgrund vorstehender Umstände wurden die Prioritäten, wie im Beschlussvorschlag stehend, festgelegt:

Die Gebiete 3 und 4A sind erschließungstechnisch unproblematisch und erfordern keine weiteren Erschließungsmaßnahmen. Das Gebiet 7 kann in diesem Zuge mitentwickelt werden, wenn das dort anfallende Oberflächenwasser in den angrenzenden Graben eingeleitet werden kann. Hierzu bedarf es noch einer Überprüfung (Gefälle). In den Gebieten 3 und 4A können ca. 39 Bauplätze entwickelt plus 7 Bauplätze im Gebiet 7.

Das Gebiet 1 A ist ebenfalls unproblematisch, was die Erschließung anbelangt. Hier könnten ca. 13 Bauplätze entwickelt werden. Eine gemeinsame Entwicklung mit 1 B wäre anzustreben. Es könnten ca. 10 weitere Bauplätze entstehen, jedoch müsste hier der Kanal größer dimensioniert werden. In diesem Zusammenhang wurde der Einbezug der Fläche westlich der bestehenden Bebauung, die im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist, geprüft. Die Überplanung der Fläche wird als sinnvoll erachtet, ist aber für die zu entscheidende Betrachtung nicht relevant.

Das Gebiet 6A ist erschließungstechnisch unproblematisch. Es können hier ca. 10 neue Bauplätze entstehen. Eine Überplanung mit 6 B ist anzustreben. Hier gibt es abwassertechnische Probleme. Entweder bedarf es einer größeren Dimensionierung des bestehenden Kanals oder die Grundstücke im östlichen Bereich müssten über eine gemeinsame Leitung über ihre Grundstücke das Oberflächenwasser in den angrenzenden Bach einleiten. Privatrechtliche Vereinbarungen mit Grunddienstbarkeiten wären die Voraussetzung. Im Gebiet 6B gibt es bereits erhebliche Nachverdichtungen. Zusätzlich könnten hier noch ca. 6 weitere Bauplätze entstehen.

Das Gebiet 5 (10 Bauplätze) lässt sich nur nachverdichten, wenn die nebeneinander liegenden Grundstücke über eine gemeinsame Leitung ihr Oberflächenwasser in den Bach einleiten. Auch hier sind privatrechtliche Vereinbarungen und Grunddienstbarkeiten erforderlich. Zusätzlich muss geprüft werden, ob die Einleitung technisch machbar ist (Gefälle zum Graben).

Im Gebiet 4b ca. 3 Bauplätze ist die Entwässerung problematisch und nur privatrechtlich zu klären. Gegebenenfalls kann bei Bereitschaft aller Eigentümer das Gebiet auch mit einem weiteren angrenzenden Gebiet überplant werden, damit die Planung für eine geringe Anzahl von zusätzlichen Bauplätzen sich wirtschaftlich darstellen lässt.

Das Gebiet 2 mit einem Verdichtungspotential von ca. 31 Bauplätzen lässt sich nur umsetzen, wenn die 110 kV Leitung tiefergelegt würde. Hierfür fallen sehr hohe Kosten an. Zusätzlich sind die öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen sehr aufwendig.

Ein Plan mit der Gebietsaufteilung ist als Anlage der Vorlage beigefügt.

In der anstehenden Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr wird Herr Eichler vom Planungsbüro Eichler+Schauss die geplante weitere Vorgehensweise erläutern.