



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 06.11.2019

Niederschrift

28. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vom 29.10.2019

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz

Frau Pia Eckert-Graulich

Herr Michael Engels

Herr Stefan Jost

Herr Karlheinz Müller

Herr Klaus Scheuermann

Ortsvorsteher

Herr Udo Kalbfleisch

Ortsbeiratsmitglied

Frau Saskia Jungermann

Frau Roswitha Kreher

Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher

Herr Siegfried Hartleif

stellvertretend für Frau K. Helbig

Bürgermeister

Herr Bürgermeister Joachim Ruppert

Erster Stadtrat

Herr Erster Stadtrat Alois Macht

Magistrat

Herr Stadtrat Richard Fikar

Frau Stadträtin Renate Filip

Herr Stadtrat Diethard Kerkau

Herr Stadtrat Reinhold Ritter

Seniorenbeirat

Frau Erna Macht

Schriftführerin

Frau Katrin Müller

Stellvertretendes Mitglied

Herr Norbert Knöll

stellvertretend für Herrn H. Handschuh

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Nicht anwesend:

Stellvertretende Ausschussvorsitzende

Frau Kornelia Helbig

vertreten durch Herrn S. Hartleif

Ausschussmitglied

Herr Heiko Handschuh

vertreten durch Herrn N. Knöll

Beginn der Sitzung: 20:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:56 Uhr

Tagesordnung:

28. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 29.10.2019

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der 27. Sitzung vom 27.08.2019
3. Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt
- 3.1. Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 210/0021/2019
- 3.2. Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt - ergänzende Ausführungen zur Vorlage 210/0021/2019 (Aufstellungsbeschluss)
Vorlage: 210/0024/2019
4. Heller Asphalt; Prüfantrag der SPD-Fraktion vom 14.10.2019
Vorlage: SPD/0035/2019
5. Bereitstellung überplanmäßiger HH-Mittel im HHJ 2019 / Budget 14
Vorlage: 230/0006/2019
6. Mitteilungen des Magistrats
- 6.1. Radverkehrskonzept - Beantwortung der Anfrage SPD und Bündnis 90/Die Grünen vom 20.09.2019
Vorlage: 210/0023/2019
7. Bericht der Verwaltung - laufende Projekte
8. Anregungen und Mitteilungen

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Ohl eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift der 27. Sitzung vom 27.08.2019

Das Protokoll der 27. Sitzung vom 27.08.2019 wird einstimmig genehmigt.

Zu TOP 3 Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt

Bürgermeister Ruppert erläutert das bisherige Verfahren. Frau Pillatzke teilt mit, dass nach der Stadtteilbürgerversammlung die Anzahl der geplanten Wohneinheiten vom Investor von 55 auf 32 reduziert wurden.

Ausschussvorsitzender Ohl plädiert dafür, den letzten der 4 Baukörper abzuplanen, damit die neue Bebauung mit den gegenüberliegenden vorhandenen Wohnhäusern abschließt.

Herr Knöll teilt mit, dass der Ortsbeirat Klein-Umstadt eine Bebauung des Grundstücks grundsätzlich ablehnt.

Herr Scheuermann teilt mit, dass er keine Notwendigkeit für eine Bebauung sieht, besonders da ein Vorhaben mit solchen Ausmaßen untypisch für Klein-Umstadt sei.

Herr Jost regt an, dass der Investor aufgrund der Größe des Vorhabens ein Modell anfertigen lassen soll.

Herr Müller und Herr Hartleif teilen für ihre jeweilige Fraktion mit, dass diese heute keine Entscheidung treffen werden, um dem Ortsbeirat und den Anwohnern nochmal Gelegenheit zu geben, über diese geänderte Planung zu beraten.

Die Verwaltung stellt folgenden Verfahrensvorschlag zur Abstimmung:

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und zurück an den Ortsbeirat verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

9 Jastimmen

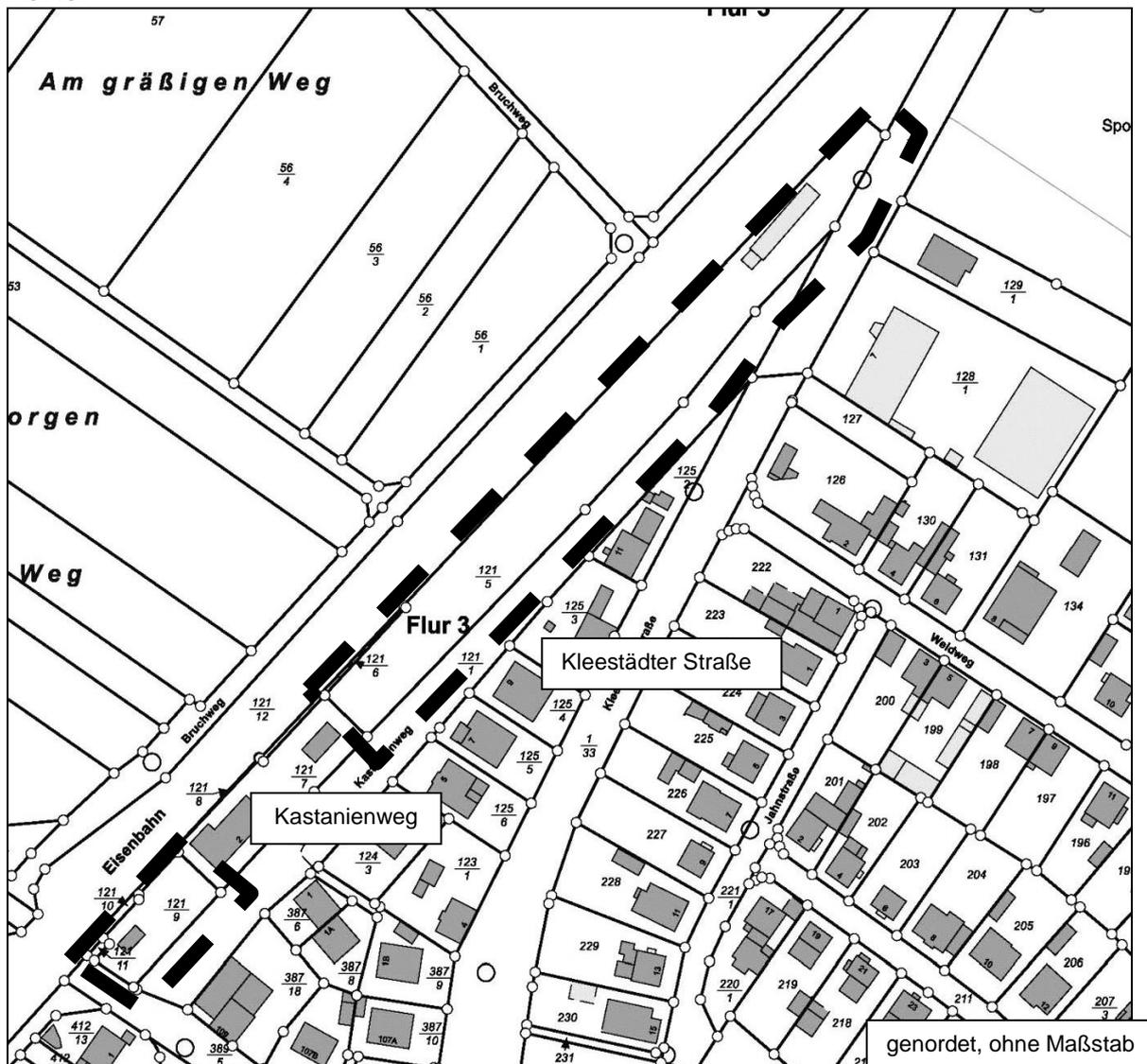
**Zu TOP 3.1 **Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt -
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 210/0021/2019****

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des ehemaligen Lager-/Parkplatzes zwischen dem Kastanienweg und der Regionalbahn. In den räumlichen Geltungsbereich einbezogen wird Flurstück Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3 Nr. 121/9 südlich des früheren Bahnhofgebäudes.

2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan „Kastanienweg“

3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus nachfolgender Karte:



4. Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem vorstehend beschriebenen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

5. Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Bauplanungsrechts für eine Wohnbebauung nördlich bzw. eines Park&Ride-Parkplatzes südlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes.

6. Von den Wohnungen soll eine noch festzulegende Zahl nur preisgebunden vermietet werden dürfen, d.h. der Vermieter darf hier keine höhere Miete verlangen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Die Kostenmiete gilt zunächst für 10 Jahre, über eine Verlängerung entscheiden die städtischen Gremien.

7. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

8. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden Planentwürfe in der Verwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten. Hierbei wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, gegebenenfalls sich wesentlich unterscheidende Lösungen und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet; es wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und zurück an den Ortsbeirat verwiesen.

Zu TOP 3.2 **Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt - ergänzende Ausführungen zur Vorlage 210/0021/2019 (Aufstellungsbeschluss)
Vorlage: 210/0024/2019**

Inhalt der Mitteilung

In der anstehenden Sitzung soll ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den „Kastanienweg“ in Klein-Umstadt gefasst werden.

Mit dieser Mitteilung gibt es zur Vorlage 210/0021/2019 ergänzende Ausführungen, die nach Auffassung der Verwaltung zur Entscheidungsfindung von Bedeutung sind.

An dem Beschlussvorschlag in der Vorlage 210/0021/2019 ändert sich nichts. Planziele und Geltungsbereich bleiben unverändert.

Aufgrund der Stadtteilbürgerversammlung und der schriftlich vorgebrachten Einwände der Anwohner gab es einen Abstimmungstermin zwischen dem Bauträger, Bürgermeister Ruppert und der Fachabteilung Stadtplanung und Baurecht.

In diesem Gespräch wurden die Punkte erörtert, welche aus der Stadtteilbürgerversammlung und auch aus den diversen Schreiben aus der Anwohnerschaft hervorgingen und die zu einer eher negativen Haltung gegenüber einer Wohnbauentwicklung geführt haben.

Insbesondere wurde seitens der Anwohner darauf hingewiesen, dass im Kastanienweg bereits jetzt erheblicher Parkdruck wäre. Aufgeführt wurden hier u.a. die Parksituation bei den Fußballspielen sonntags oder auch die Besucher der freien Gemeinde, die ebenfalls sonntags i.d.R. vormittags den Gottesdienst besuchen. Bei der ursprünglich vorgesehenen Planung waren rund 50 Wohneinheiten vorgesehen. Das bedeutete ein weiterer erheblicher Stellplatzbedarf und Verkehr.

Aufgrund dieser Eingaben haben die Planer des Bauträgers und auch aufgrund des Wunsches der Verwaltung, nämlich einen größeren Mix aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen einzuplanen, die geplanten Wohneinheiten auf 32 reduziert.

Für diese 32 Wohneinheiten, verteilt in 4 Gebäuden, sind insgesamt 48 Stellplätze erforderliche (1,5 je Wohneinheit nach Stellplatzsatzung).

Es können jedoch insgesamt ~ 80 Stellplätze nachgewiesen werden. Das bedeutet, es gibt ein Plus von ~ 32 Stellplätzen.

Hier bietet der Bauträger an, dass diese ganz oder teilweise dem angrenzenden Sportverein dauerhaft zur Verfügung gestellt werden könnten. Ebenfalls wäre vorstellbar, dass die Stadt oder der Sportverein ein Teilgrundstück für die Schaffung von Stellplätzen erwirbt.

Wichtig ist ebenfalls, dass der P+R Parkplatz als solches erhalten bleibt und dauerhaft über den Bebauungsplan, der für die Wohnbebauung zu erstellen ist, abgesichert wird. Ziel ist es, dass die Stadt Eigentümer des P+R wird.

Ein weiterer wichtiger Punkt für die Stadt ist, dass auch im Rahmen dieser Wohnbebauung preisgebundene Wohnungen für niedrige oder auch mittlere Einkommen entstehen. Hier verpflichtet sich der Bauträger, dass in einem Wohnhaus mit voraussichtlich 8 Wohneinheiten ein preisgebundener Mietzins für die Dauer von 10 Jahren garantiert wird. Über eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch kann dies abgesichert werden. Sozialer Wohnungsbau ist, auch nachdem der Bauträger Gespräche mit der zuständigen Förderstelle geführt hat, derzeit nicht geplant.

Die Planung mit 4 Mehrfamilienwohnhäusern je max. 8 WE sowie die Anordnung der Stellplätze ist aus der Anlage zu entnehmen. Nach wie vor sind die Gebäude mit 2 Vollgeschossen + Staffelgeschoss geplant.

Anlage:

Planung Kastanienweg Stand Oktober 2019

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und zurück an den Ortsbeirat verwiesen.

**Zu TOP 4 Heller Asphalt; Prüfantrag der SPD-Fraktion vom 14.10.2019
Vorlage: SPD/0035/2019**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung möge prüfen, welche Mehrkosten entstehen, wenn bei künftigen Straßenbau- und Sanierungsmaßnahmen heller Asphalt eingesetzt wird.

Abstimmungsergebnis:

8 Jastimmen 1 Enthaltung

**Zu TOP 5 Bereitstellung überplanmäßiger HH-Mittel im HHJ 2019 / Budget
14
Vorlage: 230/0006/2019**

Gemäß § 100 HGO, werden im HHJ 2019 für das Budget 14, Produkt 01.01.05., überplanmäßige Mittel i.H.v. 140.000 € bereitgestellt.

Die Deckung erfolgt aus den Einsparungen im Gesamthaushalt durch Minderauszahlungen für Sach- und Dienstleistungen in anderen Budgets.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Zu TOP 6 Mitteilungen des Magistrats

Zu TOP 6.1 Radverkehrskonzept - Beantwortung der Anfrage SPD und Bündnis 90/Die Grünen vom 20.09.2019 Vorlage: 210/0023/2019

Das in den Anlagen gezeigte Arbeitspapier wird den Mitgliedern des Ausschusses zur Verfügung gestellt. Bürgermeister Ruppert weist darauf hin, dass es sich hier um ein internes Dokument handelt, aus dem keine Forderungen z.B. bezüglich der Priorisierung von Vorhaben entstehen dürfen.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Zu TOP 7 Bericht der Verwaltung - laufende Projekte

Frau Pillatzke berichtet über:

- die erfolgte Ausschreibung für die Bebauungsplan-Änderung Gustav-Hacker-Siedlung
- den Sachstand zur Entwässerung Baugebiet Kleestadt
- den Bürgerdialog zum Discounter Kleestadt, der am 06.11.19 stattfinden wird
- den geänderten Spielplatzstandort im Baugebiet "Buschweg"
- den Sachstand zum Bebauungsplan "Nordspange"
- die Standortsuche der Winzergenossenschaft

Zu TOP 8 Anregungen und Mitteilungen

Herr Scheuermann bittet darum, dass im Rahmen der Haushaltsberatungen die Frage geklärt werden soll, wie sich das Defizit der Kreisklinik auf den städtischen Haushalt auswirkt. Bürgermeister Ruppert bezweifelt, dass sich konkrete Auswirkungen darstellen lassen.

Ausschussvorsitzender Ohl schließt die Sitzung um 20:56 Uhr.

Dieter Ohl
Ausschussvorsitzender

Katrin Müller
Schriftführerin