



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 11.12.2019

Niederschrift

29. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vom 03.12.2019

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Stellvertretende Ausschussvorsitzende

Frau Kornelia Helbig

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz

Frau Pia Eckert-Graulich

Herr Michael Engels

Herr Heiko Handschuh

Herr Stefan Jost

Herr Karlheinz Müller

Herr Klaus Scheuermann

Stadtverordnetenvorsteher

Herr Matthias Kreh

Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher

Herr Siegfried Hartleif

Fraktionsvorsitzender

Herr Dr. Fritz Roth

Bürgermeister

Herr Bürgermeister Joachim Ruppert

Erster Stadtrat

Herr Erster Stadtrat Alois Macht

Magistrat

Herr Stadtrat Richard Fikar

Herr Stadtrat Diethard Kerkau

Herr Stadtrat Reinhold Ritter

Seniorenbeirat

Frau Erna Macht

Schriftführerin

Frau Katrin Müller

Gäste

Planungsbüro für Städtebau Kai-Oliver
Heintz

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Beginn der Sitzung: 20:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:00 Uhr

Tagesordnung:

29. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 03.12.2019

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 29.10.2019
3. Flächennutzungsplan 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 210/0027/2019
4. Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt
 - 4.1. Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 210/0021/2019
 - 4.2. Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt - ergänzende Ausführungen zur Vorlage 210/0021/2019 (Aufstellungsbeschluss)
Vorlage: 210/0024/2019
5. Bebauungsplan „Auf dem Heimgesberg“ im Stadtteil Kleestadt sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 210/0020/2019
6. Mitteilungen des Magistrats
7. Bericht der Verwaltung
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 vom 29.10.2019

Das Protokoll der 28. Sitzung vom 29.10.2019 wird einstimmig genehmigt.

Zu TOP 3 Flächennutzungsplan 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss Vorlage: 210/0027/2019

Zu diesem Punkt ist Herr Heintz vom Planungsbüro für Städtebau anwesend.

Herr Jost teilt mit, dass der Ortsbeirat Umstadt dem Beschluss einstimmig zugestimmt hat.

Ausschussvorsitzender Ohl teilt mit, dass der Ortsbeirat Semd den Tagesordnungspunkt zur Kenntnis genommen hat.

Herr Handschuh informiert, dass der Ortsbeirat Richen am 12.12.19 den Punkt auf der Tagesordnung hat.

Herr Heintz erläutert den Punkt anhand einer Präsentation, die als Anlage zum Protokoll verschickt wird.

Frau Pillatzke fasst zusammen, dass das geplante Gewerbegebiet nur umgesetzt werden kann, wenn es eine verkehrliche Anbindung an die L3115 gibt. Damit es hier nicht zu einer einseitigen Bebauung dieser Erschließungsstraße kommt, sollen weitere Vorhalteflächen für Gewerbe im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan für Teile der Gemarkungen Groß-Umstadt, Semd und Richen im Nordwesten von Umstadt gelegen einzuleiten.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung: „**Flächennutzungsplan, 2. Änderung**“

Beabsichtigte Planung:

Zielsetzung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, im Anschluss an das im Nordwesten von Umstadt bestehende Gewerbegebiet und vor dem Hintergrund der im Flächennutzungsplan in diesem Bereich bereits vorgesehenen gewerblichen Entwicklung („Gewerbegebiet, geplant“ bzw. „Gewerbliche Bauflächen, geplant“) die Erschließung dieser geplanten Bauflächen durch eine Anbindung an die Landesstra-

ße 3115 im Nordwesten sicherzustellen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Erschließung erfolgt ergänzend die Darstellung eines Gewerbegebietes in Weiterentwicklung der bereits im Flächennutzungsplan südwestlich und südöstlich dargestellten Gewerbeflächen bzw. Gewerbegebieten.

Darüber hinaus soll mit der Darstellung einer Grünfläche der auf Flächennutzungsplanebene bereits dargestellten Grünzug ergänzt und somit auch ein Puffer zu der weiter nordöstlich entlang der Gustav-Hacker-Siedlung dargestellten geplanten Wohnbauentwicklung ausgebildet werden.

Auf der Grundlage des vom Planungsbüro für Städtebau ghb vorgelegten Vorentwurfes vom November 2019 soll die Anhörung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen.

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 zur Erörterung gegeben.

Abstimmungsergebnis:

5 Jastimmen, 4 Enthaltungen

Zu TOP 4 **Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt**

Zu TOP 4.1 **Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt - Aufstellungsbeschluss Vorlage: 210/0021/2019**

Bürgermeister Ruppert erinnert, dass der Ortsbeirat Klein-Umstadt bereits zweimal gegen eine Bebauung gestimmt hat.

Ausschussvorsitzender Ohl stellt zur Abstimmung, ob dem Votum des Ortsbeirates gefolgt werden soll.

Abstimmung: 8 Jastimmen 1 Neinstimme

**Zu TOP 4.2 **Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt -
ergänzende Ausführungen zur Vorlage 210/0021/2019 (Aufstel-
lungsbeschluss)**
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

Zu TOP 5 **Bebauungsplan „Auf dem Heimgesberg“ im Stadtteil Kleestadt sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
Vorlage: 210/0020/2019

Der Punkt wird vertagt, der Bauausschuss schließt sich den Fragen des Ortsbeirates Kleestadt aus der 26. Sitzung vom 22.11.2019 an.

Abstimmungsergebnis:

9 Jastimmen

Zu TOP 6 **Mitteilungen des Magistrats**

Bürgermeister Ruppert informiert über den aktuellen Stand bezüglich des Bahngeländes in Wiebelsbach.

Zu TOP 7 Bericht der Verwaltung

Frau Pillatzke berichtet über:

- den Vermarktungsstand der Grundstücke im Gewerbegebiet "Otto-Hahn-Straße"
- den geplanten Umzug des Gebäudemanagements ins Pfälzer Schloss zum 01.01.20
- die Entwässerung des Baugebiets Kleestadt
- die anstehende Bebauungsplanänderung "Gustav-Hacker-Siedlung"
- eine Anfrage der Verwaltung an den OB Dorndiel zum Ausbau der Straße "Am Haag"
- die Baustelle in der Georg-August-Zinn-Straße
- die Sperrung der Straße zwischen Semd und Habitzheim

Bürgermeister Ruppert informiert darüber, dass der Hubschrauberlandeplatz vorübergehend vor dem Gebäude der Kreisklinik angeordnet werden soll, als endgültige Lösung ist ein Landeplatz auf dem Dach des neuen Bettenhauses vorgesehen.

Zu TOP 8 Anregungen und Mitteilungen

Herr Handschuh bittet darum, dass die Reihenfolge der Tagesordnungspunkte der Ausschüsse an die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung angelehnt wird. Frau Pillatzke und Bürgermeister Ruppert argumentieren, dass das versucht wird einzuhalten, aber gleichzeitig darauf geachtet wird, dass Punkte, zu denen Externe eingeladen sind, vorgezogen werden.

Herr Alfonso Muñoz erinnert an den Vorschlag der SPD-Fraktion zur Schwimmbadsanierung und bittet die anderen Fraktionen darüber zu beraten und eine Rückmeldung an die SPD zu geben.

Ausschussvorsitzender Ohl schließt die Sitzung um 21:00 Uhr.

Dieter Ohl
Ausschussvorsitzender

Katrin Müller
Schriftführer/in