



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 26.03.2020

Niederschrift

31. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vom 10.03.2020

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Stellvertretende Ausschussvorsitzende

Frau Kornelia Helbig

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz

Frau Pia Eckert-Graulich

Herr Heiko Handschuh

Herr Stefan Jost

Herr Karlheinz Müller

Herr Klaus Scheuermann

Stadtverordnetenvorsteher

Herr Matthias Kreh

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

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Schriftführerin

Frau Katrin Müller

Nicht anwesend:

Ausschussmitglied

Herr Michael Engels

Entschuldigt

Beginn der Sitzung:

20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

21:08 Uhr

Tagesordnung:

31. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 10.03.2020

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 28.01.2020
3. Bebauungsplan "Buschweg" im Stadtteil Semd - Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie anerkannter Naturschutzvereinigungen
4. Bebauungsplan "Buschweg" im Stadtteil Semd - Beschluss über die öffentliche Auslegung
5. Mitteilungen des Magistrats und der Verwaltung
- 5.1. Landesentwicklungsplan Hessen 2020 – 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 – Durchführung der Beteiligung
6. 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 28.01.2020

Das Protokoll der 30. Sitzung vom 28.01.2020 wird einstimmig genehmigt.

Zu TOP 3 Bebauungsplan "Buschweg" im Stadtteil Semd - Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie aner- kannter Naturschutzvereinigungen

Frau Pillatzke berichtet über die eingegangenen Stellungnahmen und die Änderungen am Plan, die dadurch erfolgt sind.

Stadtverordnetenvorsteher Kreh ruft in Erinnerung, dass momentan keine Dachfarbe in diesem Baugebiet festgelegt ist, dadurch könne jeder Bauherr selbst festlegen, welche Ziegel er verbaut. Herr Ohl teilt als Ortsvorsteher von Semd mit, dass bewusst auf eine Einschränkung der Dachfarbe verzichtet wurde und darüber hinreichend diskutiert wurde.

Auf Nachfrage erläutert Frau Pillatzke erneut, dass die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, über die unter diesem TOP abgestimmt werden soll, sich auf den vorgelegten Plan mit Stand Januar 2019 beziehen. Aus diesen Stellungnahmen wurde bereits der Plan mit Stand Januar 2020 entwickelt, der unter TOP 4 zur Offenlage beschlossen werden soll.

Die erweiterte überplante Fläche, die der Landkreis bemängelt hat, lässt sich damit erklären, dass das Regenrückhaltebecken und die Streuobstwiese (jetzt Spielplatz) im Bebauungsplan ausgewiesen sind. Die Wohnbebauung beschränkt sich jedoch auf das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gebiet.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises wurde die Anzahl der Wohneinheiten pro Hektar von ursprünglich 25 auf jetzt 31 erhöht. Damit sind die Voraussetzungen aus dem Regionalplan Südhessen, der 25-40 WE/ha vorschreibt, eingehalten.

Die Wohneinheitenermittlung richtet sich nach den Vorgaben des RP und berücksichtigt unter anderem die Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude.

Beschluss:

Über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen i.V.m. § 13b BauGB wird gemäß der beigefügten Anlage beschlossen.

Anlagen

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen i.V.m. § 13 b BauGB

mehrheitliche Empfehlung

Zu TOP 4

Bebauungsplan "Buschweg" im Stadtteil Semd - Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes „Buschweg“ im Stadtteil Semd nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Grundlage dieses Beschlusses sind der Entwurf vom Januar 2020 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden.

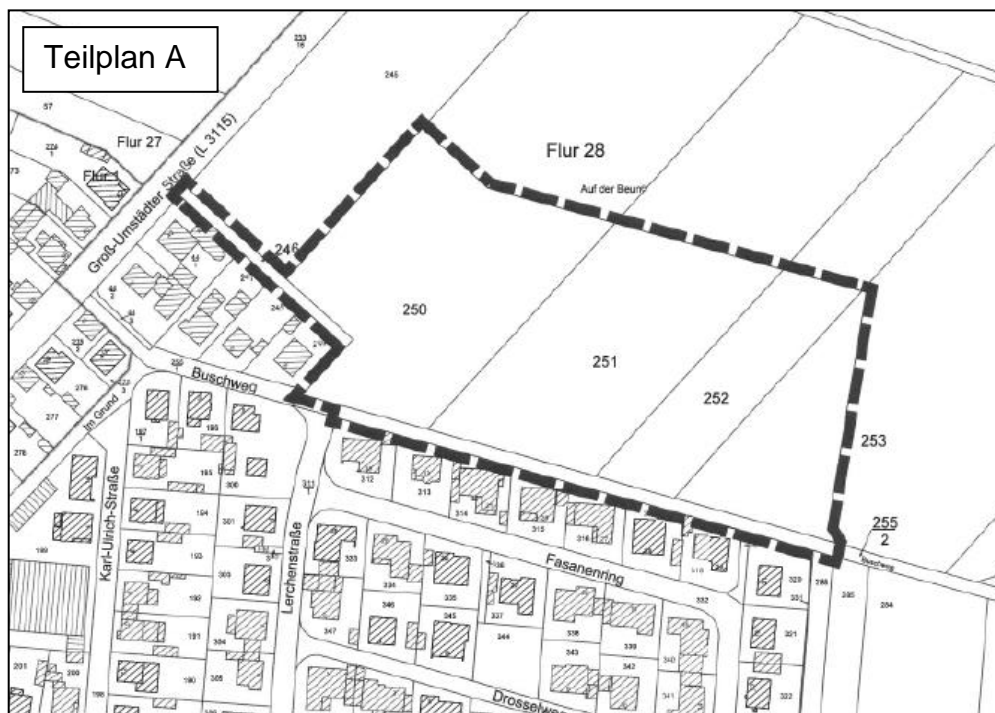
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

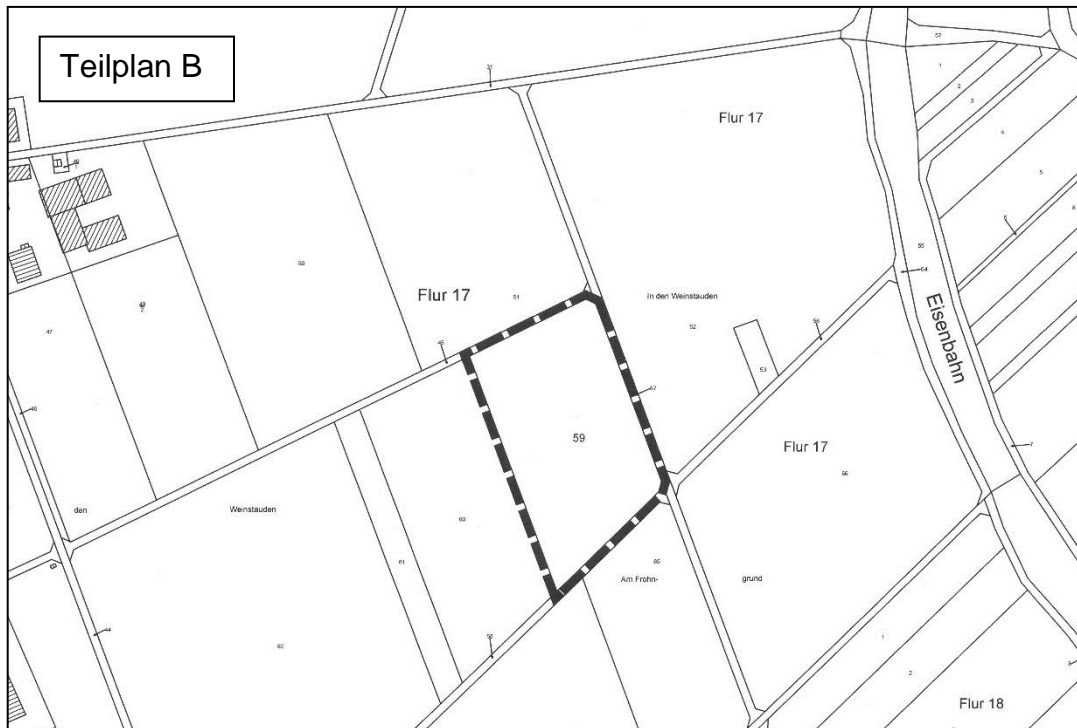
Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst einerseits Flächen nördlich des Stadtteiles Semd (Teilplanes A) mit den hier geplanten Bauflächen sowie die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Flächen in der Gemarkung Groß-Umstadt (Teilplan B).

Die Flächen des Teilplanes A erstrecken sich nördlich der verlängerten Straße Buschweg im Stadtteil Semd, wobei das Plangebiet hier jeweils teilweise die Flurstücke Gemarkung Semd Flur 28 Nr. 250, 251, 252, 253 und 255/2 umfasst sowie das vollständige Flurstück Nr. 246.

Teilplan B umfasst das Flurstück Gemarkung Groß-Umstadt Flur 17 Nr. 59.

Die genauen Abgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche können den nachfolgenden Karten entnommen werden.





Beabsichtigte Planung:

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung samt Kinderspielplatz zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland geschaffen werden.

mehrheitliche Empfehlung

Zu TOP 5 Mitteilungen des Magistrats und der Verwaltung

Bürgermeister Ruppert berichtet über:

- die Stellungnahme der DADINA zum regionalen Nahverkehrsplan
- die Postwurfsendung, die durch einen Immobilienmakler in der Gustav-Hacker-Siedlung verteilt wurde
- den Sachstand zum Radweg Raibach
- die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Hessen
- eine Mitteilungsvorlage zum Thema "heller Asphalt", die noch in Session gestellt wird. Herr Handschuh fragt an, ob man bestehende Straßen hell anstreichen könnte analog dem Versuch in Los Angeles, statt den kompletten Asphalt einzufärben. Herr Kreh erinnert daran, dass Hessen mobil zwischen Kleestadt und Langstadt hellen Asphalt für die Fahrbahn verwendet hat. Gibt es hier schon Erfahrungswerte, an denen man sich orientieren kann?

Frau Pillatzke berichtet über:

- den Sachstand zum Ausbau des Kurt-Schumacher-Rings
- den Sachstand zur Entwässerung Baugebiet Kleestadt

Zu TOP 5.1 Landesentwicklungsplan Hessen 2020 – 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 – Durchführung der Beteiligung

Inhalt der Mitteilung

Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hessen 2020 – Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel (4. Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000) ist erarbeitet und wurde uns im Rahmen der Beteiligung übersandt.

Mit der 4. Änderung sollen die folgenden raumordnerischen Festlegungen neu gefasst werden:

1. zur landesweiten Raumstruktur (Verdichtungsraum/Ländlicher Raum) und zur gesamträumlichen Entwicklung,
2. zu den zentralen Orten (Ober-, Mittel- und Grundzentren einschl. der zentralen Daseinsvorsorge,
3. zum großflächigen Einzelhandel.

Das besondere bei dieser 4. Änderung ist:

- Der Entwurf sieht ein vierstufiges System zur Unterscheidung der Hessischen Raumstruktur vor.
- Die Mittelzentren werden in dem Entwurf in 6 Kategorien eingestuft und es werden ober- und mittelzentrale Kooperationen ausgewiesen.

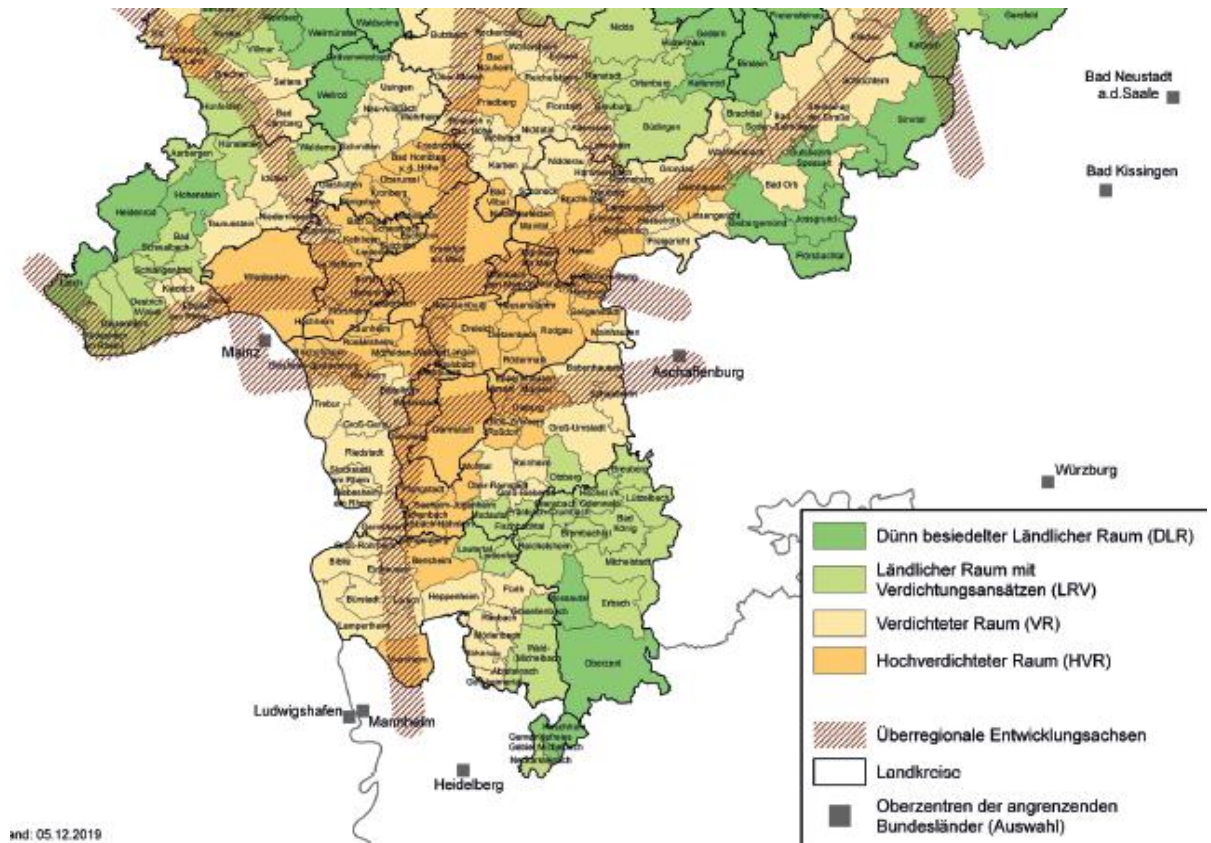
Erläuterungen zu 1)

Zur großräumigen Gliederung des Landes und zur nachhaltigen ordnungs- und entwicklungspolitischen Orientierung von Planungen und Maßnahmen werden die folgenden Strukturräume festgelegt:

Verdichtungsraum – dieser umfasst den *hochverdichteten Raum* (HVR) und den *Verdichteten Raum* (VR).

Ländlicher Raum – dieser umfasst den ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV) und den *dünn besiedelten ländlichen Raum (DLR)*

Gemäß nachstehendem Kartenausschnitt befindet sich Groß-Umstadt im Verdichteten Raum (VR).



Diesen neuen unterschiedlichen Strukturräumen werden Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha zugeordnet. Siehe nachstehende Tabelle:

Region/Strukturraum	Basiswert	Gemeinde mit Funktion als		
		Oberzentrum	Mittelzentrum (MZ) MZ mit TF eines OZ	
Süd Hessen	- Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	40	60	45
	- Hochverdichteter Raum (HVR)	35	60	40
	- Verdichteter Raum (VR)	30	-	35
	- Ländlicher Raum (DLR & LRV)	25	-	25
Nord Hessen	- Hochverdichteter Raum (HVR)	25	35	30
	- Verdichteter Raum (VR)	23	-	23
	- Ländlicher Raum (DLR & LRV)	20	25	20
Mittel Hessen	- Hochverdichteter Raum (HVR)	25	30	30
	- Verdichteter Raum (VR)	23	25	25
	- Ländlicher Raum (DLR & LRV)	20	-	20

Regionalplanerische Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha

Anmerkung: Ländlicher Raum umfasst sowohl den Dünn besiedelten Ländlichen Raum (DLR) als auch den Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV)

Die Werte sind Vorgaben, die in die jeweiligen Regionalpläne (für Groß-Umstadt = ROP Süd Hessen) zu übernehmen sind.

Fazit zur Einordnung von Groß-Umstadt in die Hessische Raumstruktur:

Gegenüber dem bestehenden Landesentwicklungsplan gibt es für Groß-Umstadt keine Veränderung. Hier lag Groß-Umstadt im Strukturraum „Ordnungsraum“ mit einem Basiswert von 30/ und 35 WE/ha für Mittelzentren Region Süd Hessen.

Erläuterungen zu 2)

Der LEP unterscheidet zwischen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren (Unterzentren, Kleinzentren).

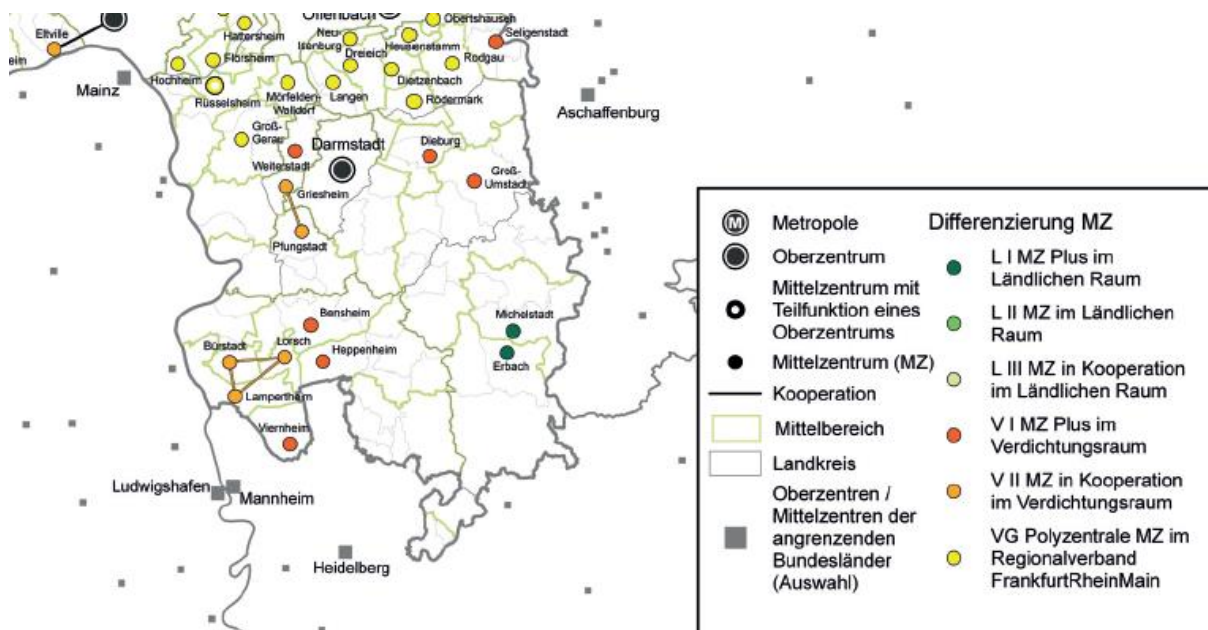
Als Mittelzentren sind solche Kommunen festgelegt, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Standortgemeinde und ihres Mittelbereichs, ihrer jeweiligen funktionalen Ausstattung und ihrer Entwicklungspotenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen. Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrums haben darüber hinaus ausgewählte oberzentrale Einrichtungen bedarfsgerecht bereitzustellen.

Die Ober- und Mittelzentren sind im LEP Hessen abschließend festgelegt.

Neu ist die nachstehende Einteilung der Mittelzentren in 6 Kategorien.

- L I Mittelzentren PLUS im Ländlichen Raum*
- L II Mittelzentren im Ländlichen Raum*
- L III Mittelzentren in Kooperation im Ländlichen Raum*
- V I Mittelzentren PLUS im Verdichtungsraum*
- V II Mittelzentren in Kooperation im Verdichtungsraum*
- VG Polyzentrale Mittelzentren im Verbandsgebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain*

Groß-Umstadt liegt gemäß dem nachstehenden Kartenausschnitt in der Kategorie V I = Mittelzentrum PLUS im Verdichtungsraum.



Im Landkreis Darmstadt-Dieburg gibt es neben Groß-Umstadt 2 weitere Kommunen, die als Mittelzentrum PLUS eingestuft sind, nämlich die Städte Dieburg und Weiterstadt. Die vorherigen Mittelzentren Griesheim und Pfungstadt gelten als „herabgestuft“ weil sie als Mittelzentrum in Kooperation wirken sollen. So sind z.B. gemeinsam zentralörtliche Leistungen anzubieten.

Nachstehend die Begründung zur Einstufung als Mittelzentrum PLUS im Verdichtungsraum (V I)

Mittelzentren PLUS im Verdichtungsraum (V I) sind charakterisiert durch die räumliche Lage, eine starke zentralörtliche Ausprägung, eine unterschiedliche Entfernung zum nächsten Mittelzentrum und einem tendenziell hohen Mitversorgungsgrad. Der daraus abgeleitete landesplanerische Unterstützungsbedarf liegt in der Bestandssicherung der zentralörtlichen Infrastruktur und der Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Öffentliche Fördermittel und (Behörden-) Standortentscheidungen sind hier auf die jeweilige Zielsetzung fokussiert zu konzentrieren.

Fazit zur Einstufung von Groß-Umstadt als Mittelzentrum PLUS:

Gegenüber dem bestehenden Landesentwicklungsplan gibt es hier für Groß-Umstadt aufgrund der Einstufung in die Kategorie VI Mittelzentrum PLUS keine erkennbare Veränderung gegenüber der vorherigen pauschalen Einstufung als Mittelzentrum.

Erläuterung zu 3)

Das Zentralitätsgebot bleibt. Grundsätzlich sind großflächige Einzelhandel (derzeit mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

Neu ist das Integrationsgebot. Das bedeutet, dass großflächige Einzelhandel nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich u.a. weil sie aufgrund des Warenangebotes im Vorranggebiet Siedlung ungeeignet sind z.B. Baustoff-, Gartenmärkte oder Möbel- und Einrichtungshäuser).

In Groß-Umstadt ist der Bedarf an „großflächigen Einzelhandel“ mit den Märkten Aldi, Neukauf, 2 x Rewe, dem Gartencenter Welter sowie dem Hellweg Baumarkt, gedeckt. Diese liegen z.T. im Siedlungsgebiet bzw. sind zentrumsnah. So dass dieses Thema momentan nicht näher betrachtet werden muss.

Fazit für Groß-Umstadt zum Thema Einzelhandel:

Aufgrund der weiteren Einstufung als Mittelzentrum und der guten Präsenz von großflächigem Einzelhandel innerhalb der Siedlungsgebiete oder in bereits bestehenden Sondergebieten gibt es für Groß-Umstadt keine Veränderungen.

Zusammenfassung:

Für die Stadt Groß-Umstadt ist festzustellen, dass sich durch die geplante 4. Änderung des LEP keine besonderen Auswirkungen ergeben.

Deshalb wird im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme dahingehend abgegeben, dass wir es begrüßen, dass die Stadt Groß-Umstadt weiterhin als Mittelzentrum mit dem Zusatz PLUS im Verdichtungsraum eingestuft ist.

Der Entwurf zur 4. Änderung des LEP ist der Mitteilungsvorlage in Session angehängt. Hier sind auch die Gesamtkarten zu den Strukturräumen in Hessen sowie die Mittelzentrum-Differenzierung enthalten. (S. 21 und 33).

zur Kenntnis genommen

Zu TOP 6 Anregungen und Mitteilungen

Frau Eckert-Graulich berichtet, dass das städtische Grundstück in der Mülhstraße von Baufahrzeugen als Parkplatz benutzt wird. Dadurch ist der Bürgersteig mittlerweile beschädigt und sowohl Bürgersteig als auch Straße sind verdreckt.

Bürgermeister Ruppert ergänzt, dass ohnehin in Kürze über die Zukunft des Geländes – abhängig von einer Einigung mit der Firma Resopal – zu diskutieren ist.

Stadtverordnetenvorsteher Kreh informiert, dass Herr Wildner vom BUND regelmäßig an die geplante Radwegeverbindung Reinheim – Otzberg – Groß-Umstadt erinnert. Bürgermeister Ruppert teilt mit, dass er diese Mails ebenfalls erhalten hat, die Priorität allerdings im Moment der Radweg nach Raibach ist.

Herr Scheuermann erinnert nochmal, dass der „Ursprungsantrag“ zum Radweg Raibach den Parteien zur Verfügung gestellt werden soll. Diese Recherche in alten Akten konnte lt. Bürgermeister Ruppert noch nicht durchgeführt werden.

Ausschussvorsitzender Ohl schließt die Sitzung um 21:08 Uhr.

Dieter Ohl
Ausschussvorsitzender

Katrin Müller
Schriftführer