

210/0051/2020

Sachbearbeiter: Abteilung 210
Az: Astrid Pillatzke
210-Pil
Datum: 30.07.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Kenntnisnahme	
Ortsbeirat Klein-Umstadt		Kenntnisnahme	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr		Kenntnisnahme	

Bebauungsplan "Kleestädter Straße" im Stadtteil Klein-Umstadt - Mitteilungsvorlage zur Vorlage 210/0042/2020

Inhalt der Mitteilung

Der OB Klein-Umstadt hat in seiner Sitzung am 18.06.2020 grundsätzlich einer Bebauung unter Berücksichtigung folgender Punkte zugestimmt.

- 1) Zehn Meter Abstand zwischen Kleestädter Straße und Bebauung, zum Schutz der Fahrradfahrer, eine bessere Einsicht in die Straße zu gewährleisten.
- 2) Es dürfen maximal 13 Wohneinheiten gebaut werden.
- 3) Diese Wohneinheiten dürfen maximal ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss haben.
- 4) Die maximale Höhe muss an die bestehende Bebauung in direkter Nachbarschaft im Weidweg angepasst werden.
- 5) Die Nutzung des Sportgeländes und des Funktionsgebäudes auf dem Sportgelände dürfen durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Zu den Punkten des Ortsbeirates wird wie folgt Stellung genommen:

zu 1)

Zwischenzeitlich liegt eine Stellungnahme von Hessen Mobil vor. Auch von dortiger Seite wurde gefordert, einen größeren Abstand mit den Gebäuden zur Kleestädter Straße hin vorzusehen. Eine entsprechende Umplanung wurde durchgeführt. Der vom OB geforderte Abstand von 10 m ist jetzt erfüllt. Die aktuelle Planung ist der Mitteilungsvorlage beigelegt.

zu 2)

Es erfolgte bereits eine Reduzierung der Wohneinheiten von ursprünglich 22 auf 17. Eine Begründung des Ortsbeirates auf eine weitere Reduzierung mit 13 Wohneinheiten ist nicht bekannt. 17 Wohneinheiten auf 5.400 m² Grundstück ergibt eine Wohnungsdichte von ~ 31 WE/ha. Dies ist zwar bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung in dieser Größenordnung nicht relevant, aber dennoch aufgrund

der anstehenden Diskussion um die Anzahl der Wohneinheiten zu erwähnen. Diese Dichte liegt im Rahmen der Dichtevorgaben für den „ländlichen Siedlungstyp“ mit rund 25-40 WE/ha. Somit entspricht die Wohndichte den allgemeinen Vorgaben und es wird entsprechend an die Diskussion im Stadtteil Semd zum Neubaugebiet erinnert.

zu 3)

Die geplanten Wohnhäuser haben geringe Grundflächen zugunsten größerer Freiflächen, die gemäß dem Begrünungsgebot im Bebauungsplan auch zu begrünen sind. Um hier ausreichend Wohnraum zu schaffen ist die 2 geschossige Bauweise nachvollziehbar. Das Staffelgeschoss ist kein Vollgeschoss. I.d.R. haben Reihenhäuser und Doppelhäuser immer 2 Vollgeschosse plus einem Nichtvollgeschoss – das kann auch ein Satteldach gegebenenfalls mit zusätzlichen Gauben sein.

Die Gebäude sind nördlich der Bebauung des Weidweges angeordnet und führen somit zu keiner Verschattung. Zusätzlich ist ein ausreichender Grenzabstand durch die Anordnung der Gärten im Süden gewährleistet.

zu 4)

Im Weidweg besteht Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch. Das heißt die zulässige Bebauung richtet sich nach der näheren Umgebung. Im Weidweg und in den angrenzenden Straßen gibt es bereits Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dach. Das bedeutet die Häuser in direkter Nachbarschaft im Weidweg könnten ebenfalls mit 2 Vollgeschossen + Dachausbau errichtet werden. Maßgeblich sind die Möglichkeiten im angrenzenden Gebiet und nicht die Einzelbetrachtung einzelner Gebäude.

zu 5)

Das erstellte Gutachten sagt klar aus, dass der Spiel- und Trainingsbetrieb keine „Lärmquelle“ nach dem jetzigen Stand ist. Die Thematik ist somit abregemäßig abgearbeitet.

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf -Stand 14.07.2020

Gestaltungskonzept -Stand 14.07.2020

Begründung – Stand 14.07.2020