

210/0067/2020

Sachbearbeiter: Abteilung 210
Az: Astrid Pillatzke
210-Pil
Datum: 25.11.2020

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

Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelwaldweg II" im Bereich des Parkplatzes am Waldfriedhof

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelwaldweg II“ für die Grundstücke Flur 26 Nr. 214/2 (tw.) und 210/1 (tw.) zugunsten einer Wohnbebauung mit 2 Einzelhäusern mit jeweils 2 Wohneinheiten.

Die anfallenden Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes und zusätzlich anfallenden Kosten (Vermessung, Gutachten etc.) werden jeweils zur Hälfte von dem Antragsteller und der Stadt übernommen. Vorstehendes wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Begründung:

Der Eigentümer des Grundstückes Flur 26 Nr. 214/2 hat eine Anfrage gestellt, sein Grundstück für eigene Zwecke mit einem Wohnhaus zu bebauen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegelwaldweg II“ und ist darin, wie die angrenzende weitere im Eigentum der Stadt stehende Fläche als „öffentliche Parkplatzfläche“ ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan dargestellte Fläche für den Parkplatz beträgt ~ 5.900 m². Diese Planung stammt aus dem Jahr 1975.

Tatsächlich hat der seit Jahrzehnten bestehende Parkplatz inkl. Eingrünung eine Fläche von ~ 1.350 m².

Zwischen dem hergestellten Parkplatz und der bestehenden Wohnbebauung im Ziegelwaldweg könnten 2 weitere Wohnbaugrundstücke entstehen. Ein Baugrundstück wäre auf dem o.a. Flurstück, für das die Anfrage gestellt wurde. Ein weiterer Bauplatz könnte auf städtischem Grund ausgewiesen werden.

Städtebaulich würden sich 2 Einzelhäuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten gemäß der umliegenden Bebauung einfügen. Eine Realisierung geht nur über eine Bebauungsplanänderung. Im Kontext der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials, wurden verwaltungsseitig auch diese Flächen ermittelt. Auch wenn es sich hier nur um eine „kleine“ Verdichtung handelt, die sich jedoch in das umliegende Ortsbild einfügt, ist es ein Beitrag zu den Vorgaben „Innenbereich vor Außenbereich“. Die notwendige Infrastruktur mit Straße, Wasser und Kanal ist vorhanden.

Der bestehende Parkplatz ist i.d.R. bei Trauerfeiern ausreichend. Lediglich bei Beisetzungen von größerer Bedeutung kommt es mal zu Engpässen, dann wird im Ziegelwaldweg geparkt. Hier sind aber keine Beschwerden bekannt, so dass diesbezüglich keine Notwendigkeit gesehen wird, den bestehenden Parkplatz für die wenigen Ausnahmen zu vergrößern.

Auch handelt es sich um keine weitere interessante öffentliche Parkplatzfläche, die erweitert werden soll, im Hinblick auf die Lage und Entfernung zur Innenstadt.

Die Planungsabsichten wurden bereits im 22.06 2020 im Ortsbeirat Umstadt behandelt. Hierzu wurde die Mitteilungsvorlage 210/0040/2020 erstellt. Der OB hat mehrheitlich empfohlen, ein Bebauungsplanverfahren, wie in der Mitteilungsvorlage beschrieben, durchzuführen.

Mittlerweile hat der Antragsteller ein Angebot für die Durchführung des Änderungsverfahrens eingeholt. Die Kosten belaufen sich auf ca. 20.000 Euro. Ca. die Hälfte fällt für die Stadt Groß-Umstadt an. Nach Beendigung des Verfahrens könnte das neue Wohnbaugrundstück mit einer Größe von ca. 420 m² mit ca. 360 Euro/m² (entspricht dem derzeitigen Bodenrichtwert) veräußert werden.

Der Bebauungsplan „Ziegelwaldweg II“ wurde bereits an anderer Stelle gegenüber 2001 geändert. Hier wurde das nicht mehr benötigte Gelände eines Steinmetzbetriebes ebenfalls für Wohnbebauung mit 6 Wohnhäusern umgewandelt.

Das Baugrundstück des Antragstellers soll in der Familie verbleiben und selbst bebaut werden.

Ein Lageplan mit Einzeichnung der Fläche, die für zwei weitere Bauplätze in Frage kommt ist ebenso wie ein Luftbild mit den tatsächlichen Gegebenheiten und einem Bebauungsplanausschnitt beigefügt.

Anlagen

