

210/0080/2021

Sachbearbeiter: Abteilung 210
Az: Astrid Pillatzke
210/Pil
Datum: 13.01.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Vorberatung	
Ortsbeirat Umstadt		Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	26.01.2021	Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung	04.02.2021	Entscheidung	

Bebauungsplan "Auf der Warth, 4. Änderungsplan" im Stadtteil Umstadt - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Warth, 4. Änderungsplan" nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch).

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur 15 Nr. 295 sowie 297 und sind der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, auf den eingeschränkt gewerblichen Grundstücken 2 Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten, wobei in dem Wohngebäude auf dem Grundstück 295 ausschließlich Wohnungen mit sozialer Bindung vorgesehen sind.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Antragsteller.

Begründung:

Die Grundstücke Flur 15 Nr. 295 sowie 297 befinden sich im Warthweg und sind im Bebauungsplan „Auf der Warth, 1. Änderungsplan“ als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine gewerbliche Nutzung auf den relativ kleinen bebauten Grundstücken mit insgesamt ~ 2.190 m² findet dort nicht mehr statt. Die ursprünglich dort ansässigen Gewerbeunternehmen gibt es nicht mehr bzw. haben ihr Gewerbe verlegt. Eine sinnvolle gewerbliche Nachnutzung hat kein Interesse gefunden.

Nun ist geplant, die gewerblichen Bauten abzureißen und auf den Grundstücken 2 Wohnhäuser mit jeweils 8 Wohneinheiten zu errichten. Wobei ein Wohngebäude rein mit sozial gebundenen Wohnungen errichtet werden soll. Die Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen ohne Dachausbau mit jeweils 4 WE im EG und OG geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch auf den Freiflächen angeordnet.

Zur Realisierung des Projektes muss der Bebauungsplan an dieser Stelle geändert werden. Wie vorerwähnt sind diese Grundstücke als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Wohnbebauung ist hier nicht zulässig – nur ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber, Hausmeister oder ähnliches. Die Grundstücke mit der Wohnbebauung gegenüber liegen im Mischgebiet. Hier ist Wohnen allgemein zulässig. Für das angrenzende Gelände der Straßenmeisterei gibt es keinen Bebauungsplan. Die weiter angrenzenden und gegenüberliegenden Grundstücke sind „Gewerbegebiet“.

Voraussichtlich wird für die beiden Grundstücke im Verfahren „MI = Mischgebiet“ oder „MU = Urbanes Gebiet“ festgelegt. Ein im Verfahren zu erstellendes Lärmgutachten wird klären, welche Maßnahmen für das geplante Wohnen getroffen werden müssen, damit keine Beeinträchtigungen vom Gewerbe ausgehen und damit das bestehende Gewerbe weiterhin voll umfänglich betrieben werden kann und selbst keine nachteiligen Auswirkungen durch das Wohnen erfährt.

Bei den ersten Gesprächen zu diesem Projekt hat die Verwaltung sogleich auf den gefassten Beschluss verwiesen, dass bei Änderung eines Bebauungsplanes zugunsten von „Wohnen“ mind. 30 % (ab 12 WE) der Wohnungen im „Sozialen oder geförderten Wohnungsbau“ errichtet werden müssen. Der Investor wird dieser Forderung nachkommen, weil er plant, mind. 1 Wohnhaus ausschließlich mit 8 geförderten Wohneinheiten zu errichten. Dieses wird auf dem Grundstück Nr. 295 liegen.

Seitens der Fachabteilung wurde die städtebauliche Verträglichkeit geprüft. In Anbetracht der bereits vorhandenen Wohnbebauung gegenüber der Grundstücke und der durchzuführenden Verträglichkeitsprüfung von Wohnen in Bezug auf den Gewerbelärm (Gutachten) sehen wir hier keine Bedenken. Weiteres wird im Bebauungsplanverfahren mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geregelt.

Sofern der Aufstellungsbeschluss gefasst wird, wird der Antragsteller sich mit der Wohnbauförderstelle in Verbindung setzen und die derzeit gültigen Förderrichtlinien abfragen und bei der Planung berücksichtigen.

Sollte dieses Projekt zustande kommen, muss sich die Stadt Groß-Umstadt pro Wohneinheit an den Kosten beteiligen (zurzeit 10.000 Euro/Wohnung) oder über Bürgschaften. Alternativ wird geprüft, ob die Bindung auch nur über einen städtebaulichen Vertrag ohne Kostenbeteiligung geregelt werden kann.

Die Übernahme der Verfahrenskosten durch den Antragsteller, die Zusicherung zum Bau von gefördertem Wohnraum u.a. mehr wird ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.