

210/0128/2022

Sachbearbeiter: Abteilung 210
Az: Astrid Pillatzke
210-Pil
Datum: 07.02.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	01.02.2022	Vorberatung	TOP 3
Ortsbeirat Klein-Umstadt		Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr	15.02.2022	Vorberatung	TOP 3
Stadtverordnetenversammlung	24.02.2022	Entscheidung	

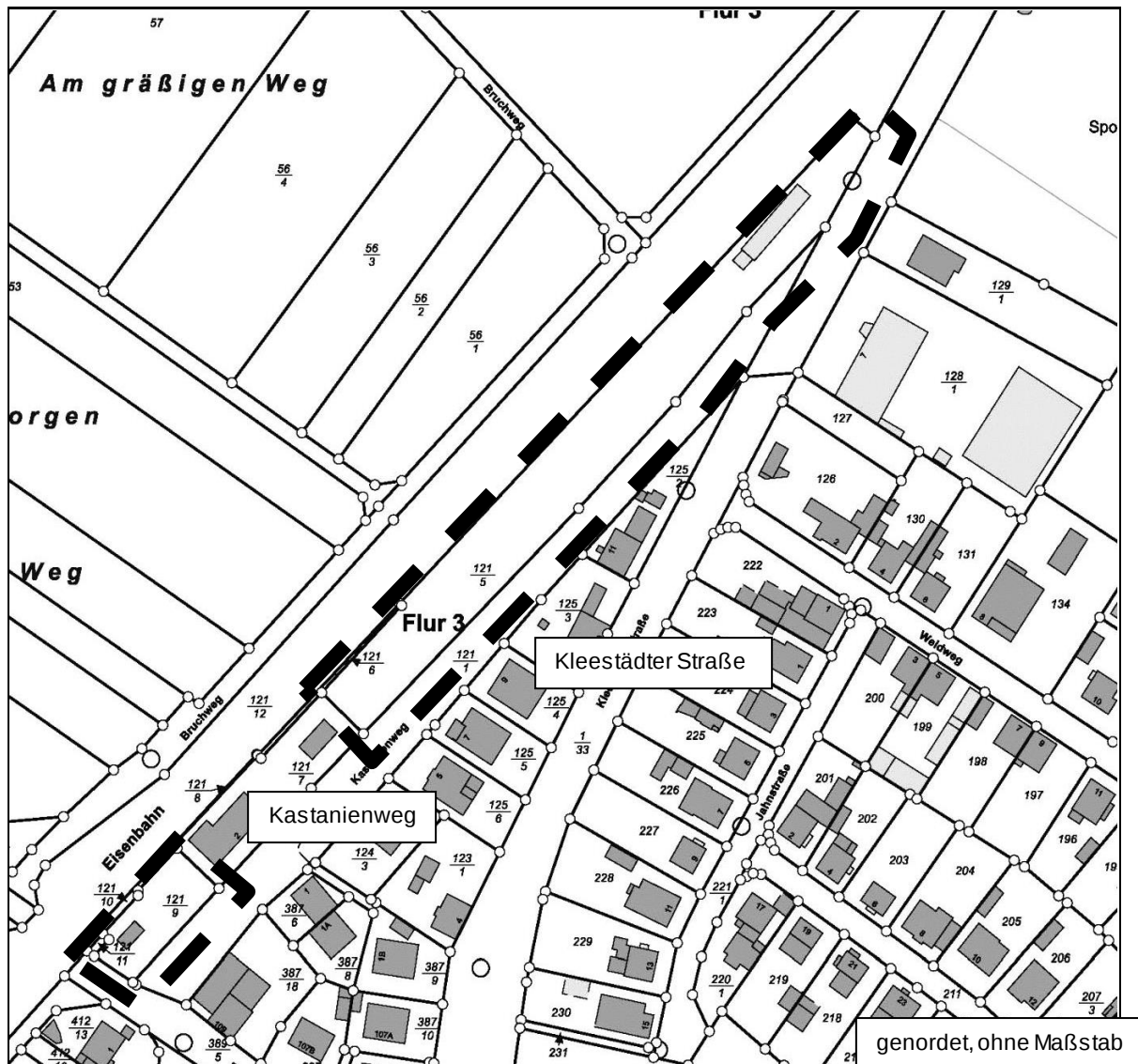
Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des ehemaligen Lager-/Parkplatzes zwischen dem Kastanienweg und der Bahnanlagen. In den räumlichen Geltungsbereich einbezogen wird Flurstück Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3 Nr. 121/9 südlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan „Kastanienweg“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus nachfolgender Karte:



Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem vorstehend beschriebenen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Bauplanungsrechts für eine Wohnbebauung und die Sicherung des Park&Ride-Parkplatzes südlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes.

Von den 3 geplanten Wohnhäusern darf 1 Wohnhaus nur preisgebunden vermietet werden. Die Mietpreisbindung gilt zunächst für 15 Jahre, über eine Verlängerung entscheiden die städtischen Gremien.

Auf dem Wohnbaugrundstück werden Ladestationen gestellt und auf den Stellplätzen mehrere Solarcarports.

Nach Satzungsbeschluss geht der P+R Parkplatz ins Eigentum der Stadt über.

Sämtliche Kosten, die in Verbindung mit der Bauleitplanung stehen, trägt der Antragsteller.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

Begründung:

Bereits vor über 2 Jahren gab es einen Antrag auf Bebauung des Grundstückes im Kastanienweg in Verbindung mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens.

Nach mehreren Sitzungen, einer Informationsveranstaltung sowie einem gemeinsamen Ortstermin von Ortsbeirat und Bauausschuss hat sich die Stadtverordnetenversammlung unter Berufung auf die Empfehlung des Bauausschusses, der sich wiederum an die ablehnende Haltung des Ortsbeirates orientiert hat, am 13.12.2019 gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgesprochen.

Nachdem nun für das Grundstück im Kastanienweg ein Eigentümerwechsel erfolgt ist, gibt es hier nochmal einen weiteren Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zugunsten einer Wohnbebauung.

Geplant ist folgendes:

- 3 Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils 8 Wohneinheiten in Form von 2- bis 4 Zimmerwohnungen.
- Alle Wohnungen sind durch Aufzüge barrierefrei erreichbar und können bei Bedarf barrierefrei und oder rollstuhlgerecht ausgeführt werden.
- 1 Wohngebäude mit 8 Wohneinheiten darf nur mietpreisgebunden vermietet werden. Die Mietpreisbindung erfolgt über mindestens 10 Jahre. Neben einem städtebaulichen Vertrag und über Eintragung einer Grunddienstbarkeit kann dies dinglich gesichert werden.
- Auf dem Grundstück sind E-Ladestationen sowie Solarcarports geplant um eine energieeffiziente Infrastruktur herzustellen.
- Es erfolgt ein gemeinsames Wärmekonzept mit der neuen Wohnbebauung neben dem Sportplatz in der Kleestädter Straße.
- Die Stellplätze können alle auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Das „Plus“ an Stellplätzen kann der Allgemeinheit z.B. als Vergrößerung des P+R Angebotes angeboten werden.
- Im Zuge der Bauleitplanung wird der P+R Parkplatz neu gestaltet. Die Fläche wird nach Satzungsbeschluss kostenlos der Stadt übertragen.

Mit der Umsetzung der Planung auf diesem Areal im Kastanienweg könnten viele von der Politik gesetzten Ziele und gefassten Beschlüsse gefolgt werden. Das wäre u.a.

- Schaffung von Wohnraum - Gefördertes bzw. mietpreisgebundenes Wohnen – auch für mittlere Einkommen.
- Innen- vor Außenentwicklung – keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen
- Dachbegrünung bei den flachgeneigten Dächern
- E-Ladestationen
- mit Photovoltaik überdachte Stellplätze.
- Umgestaltung P+R Platz mit Eigentumsübertragung an Stadt
- Gemeinsame Wärmeversorgung mit Projekt Wohnbebauung Kleestädter Straße

Zu erwähnen ist an dieser Stelle, dass das Land Hessen ein Förderprogramm aufgestellt hat „Frankfurter Bogen“. Hier werden Kommunen mit zusätzlichen Mitteln für bezahlbaren Wohnraum gefördert, allerdings nur, wenn diese einen Schienenanschluss an den Öffentlichen Personen nahverkehr haben, deren Haltestellen

höchstens 30 Fahrminuten vom Frankfurter Hauptbahnhof entfernt liegen. Der Anschluss Klein-Umstadt gehört hier nicht dazu, weil die Fahrtzeit 60 Minuten beträgt. Dennoch ist die Lage der geplanten Wohnbebauung am Bahnhof und die Entfernung nach Frankfurt mit einer Stunde Fahrtzeit ein attraktives Angebot für Familien oder Paare mit wenig oder mittlerem Einkommen auf einen (Zweit-)PKW zu verzichten.

Sonstiges:

- Die Belange des Schallschutzes (Bahnlärm) sind bei der Grundrissgestaltung berücksichtigt. Darüber hinaus können noch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erfolgen.
- Der Antragsteller wird die Planung und Konzeption in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vorstellen. Der Ortsbeirat Klein-Umstadt wird hierzu eingeladen.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Kastanienweg. Ein Anschluss an die Kleestädter Straße wird nicht benötigt.
- Die Gebäude sollen jeweils zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kastanienweg“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen, da er die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl (auch bei einer gemeinsamen Betrachtung mit dem Bebauungsplan „Kleestädter Straße“) weniger als 10.000 m² betragen wird und auch die sonstigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben sind.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, bedarf es keiner Änderung des Flächennutzungsplanes, dieser wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vielmehr im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Stadt Groß-Umstadt entstehen aus der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.