



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 07.02.2022

Niederschrift

6. Ortsbeiratssitzung Klein-Umstadt vom 31.01.2022

Anwesend:

Ortsvorsteher

Herr Udo Kalbfleisch

stellvertretender Ortsvorsteher

Herr Ralf Gunkel

Ortsbeiratsmitglied

Herr Wilhelm Adams

Herr Alwin Kreher

Herr Dennis Mühlhahn

Frau Peggy Yvonne Pittner

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst

Herr Stadtrat Norbert Knöll

Herr Stadtrat Klaus Scheuermann

Stadtverordnete

Frau Helga Berthold

Stadtverordnete/r

Herr Michael Engels

Stadtverordneter

Herr Dirk Mühlhahn

Seniorenbeirat

Frau Erna Macht

Schriftführer

Herr Peter Dyroff

Nicht anwesend:

Ortsbeiratsmitglied

Frau Saskia Jungermann

Entschuldigt.

Erster Stadtrat

Herr Erster Stadtrat Matthias Kreh

Entschuldigt.

Magistrat

Herr Stadtrat Horst Engelhardt

Entschuldigt.

Beginn der Sitzung:

20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

20:45 Uhr

Tagesordnung:

6. Ortsbeiratssitzung Klein-Umstadt am 31.01.2022

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der 5. Ortsbeiratssitzung vom 25.11.2022
3. Mitteilungen des Magistrats
4. Mitteilungen des Ortsvorstehers
5. Bebauung „Hinter dem Junkerhaus“ – Kostengegenüberstellung verschiedener Planungsabschnitte
Vorlage: 210/0126/2021
6. Sachstand ehemaliges Rathaus
7. Bürgerhaus Gaststätte
8. Durchsicht der aktuellen Sachstandsliste
9. Mitteilungen und Anfragen

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ortsvorsteher begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.
Es wurde frist- und formgerecht eingeladen

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift der 5. Ortsbeiratssitzung vom 25.11.2022

Die Niederschrift der 5. Ortsbeiratssitzung vom 25.11.2021 wird einstimmig genehmigt

Zu TOP 3 Mitteilungen des Magistrats

Digitale Wasserzähler:

95% installiert, 99% digital ohne Besuch auslesbar,
bereits Wasserrohrbrüche im städtischen Netz mit 8000 l/h Verlust erkannt und repariert, ca. 200 Lecks in Privathäusern erkannt und informiert.

Trinkwasserentkalkung Kleestadt/Kl.-Umstadt:

Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, Synergieeffekt, Wasserbehälter Eselsberg muss wahrscheinlich nicht erweitert werden.

AGGL:

Verlängerung des Dienstleistungsvertrags bis 2024.

Friedhofsamt:

Ist wiederbesetzt und die Abteilung soll auch noch personell verstärkt werden. Damit sollte sich die Situation auf den Friedhöfen bald verbessern.

Ecclesia Gemeinde:

Hat bis April die **Sonntage im Bürgerhaus** (3 Ausnahmen auch in BGH Kleestadt und Saalbau Richen) per Vertrag in der Zeit von jeweils 9.00-13.00 Uhr gemietet. Die beiden Vereine sonntags sind nicht betroffen – der Schachclub kann parallel im Café spielen und die Musical Factory kommt planmäßig sonntags erst um 17.00 Uhr.

Restauration Bürgerhaus:

Der Restaurantbereich soll vor dem Einzug eines neuen Pächters renoviert werden. Suche eines neuen Pächters ist bereits in der Vorbereitung. Plan ist, dass der Pächter bereits feststeht, wenn Renovierung begonnen wird, um ggf. Details absprechen zu können.

Corona-Impfaktion:

Am 14.1. in der Stadthalle (Dr. Gaster) war erfolgreich, soll am 6.2. wiederholt werden.

Verstorbenem Bürgermeister Joachim Ruppert:

wurde posthum die Ehrenbezeichnung „Ehrenbürgermeister“ verliehen.

Hundesteuer:

1. Hund 60€, 2. 90€, 3. 120€, jeder weitere +20€ ggü. vorigem Hund, 660€ für gefährliche Hunde, Keine Sonderregelung für Hofhunde.

Dezentrale Jugendarbeit in den Stadtteilen:

Bisherige wöchentliche Stadtteiljugendarbeit wird eingestellt.

Personalressourcen auf Zentrales Jugendzentrum, Mädchenarbeit, Ferienangebot und Schulsozialarbeit konzentriert.

Stadtteiljugendarbeit wird bedarfsgerecht und projektbezogen weitergeführt und fokussiert.

Prostituiertenschutzgesetz:

wird weiterhin, bis 2026 vom Kreis durchgeführt.

StVV-Beschluss: Risikoanalyse durch Starkregen:

Risiko-Analyse von 2011 aktualisieren, über bereits erfolgte Maßnahmen informieren und Handlungsbedarf zu benennen

Zu TOP 4 Mitteilungen des Ortsvorstehers

Der Haushaltsplan 2022 wird am 24.02.22 in die STAVO eingebracht und soll am 28.04.22 beschlossen werden. Am 23.03.22 wird dieser Punkt in der Ortsbeiratssitzung besprochen

Laut Bauamt: Bebauung Jakob-Müller-Str./Bahnhofstr. Es gibt keine aktuellen Planungen

Zu TOP 5 **Bebauung „Hinter dem Junkerhaus“ – Kostengegenüberstellung verschiedener Planungsabschnitte
Vorlage: 210/0126/2021**

Die Unterlagen gingen allen mit der Einladung zu:

Ortsvorsteher Kalbfleisch verlässt den Raum.

Ralf Gunkel (stv. Ortsvorsteher) erläutert die Unterlagen, die Frau Pillatzke dem Ortsbeirat zur Verfügung gestellt hat (Vorlage: 210/126/2021).

In diesem Plan werden vier denkbare Varianten dargestellt.

Ralf Gunkel fragt die Mitglieder des Ortsbeirats einzeln ab, für welche Variante sie sich entscheiden.

Das Ergebnis:

Dennis Mühlhahn, Peggy Pittner, Alwin Kreher, Wilhelm Adams und Ralf Gunkel stimmen für die Variante 2.

Somit gilt das einstimmige Votum des Ortsbeirats der Variante 2.

Ortsvorsteher Kalbfleisch kehrt zur Sitzung zurück.

Inhalt der Mitteilung

Bei dem Ortstermin am 05.10.2021 des Ortsbeirates Klein-Umstadt wurden durch die Verwaltung (Frau Pillatzke Abt. 210) das geplante Vorhaben auf den Grundstücken Nr. 126, 127 sowie 121 tw. und die dadurch notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen (Straßenausbau, Kanal und Wasser) erläutert.

Die beiliegende Tabelle zeigt auf, dass für diese Planung – begrenzt auf die vorstehenden Grundstücke - weder für die Stadt Groß-Umstadt noch für weitere Anlieger Kosten anfallen. Lediglich im Bereich des Wasserleitungsbaus entstehen anteilige Kosten von rund 70.000 Euro für die Stadt Groß-Umstadt. Diese Kosten werden von der Stadt übernommen, weil sich in dem dortigen Bereich ein diffuses System an Wasserleitungen befindet, welches historische aber heute nicht mehr nachvollziehbare Gründe hat.

Damit hier zukünftig eine nach den heutigen Regeln der Technik entsprechende Wasserleitung liegt, werden die Kosten anteilig von der Stadt übernommen. Außerdem kann hier ein Ringschluss gemacht werden, was ebenfalls im öffentlichen Interesse bzw. im Interesse einer funktionierenden Wasserversorgung ist.

Ansonsten übernehmen die Antragsteller bzw. Eigentümer der o.a. Grundstücke sämtliche anfallende Kosten für die Bebauungsplanung mit allen erforderlichen Gutachten, die Verlegung eines Kanals und die Herstellung eines Straßenteilstücks für eine ordnungsgemäße Erschließung.

Die Verwaltung erhielt bei dem Ortstermin am 05.10.2021 den Auftrag, aufzustellen, welche Kosten für die Stadt entstehen, sollte das Baugebiet auf das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Areal (Stepp 2) erweitert werden. Und auch welche Kosten anfallen bei 2 weiteren Planungsschritten (Stepp 3+4), was eine Entwicklung auf ca. 1,6 ha oder auch 2,5 ha bedeutet.. Zusätzlich sollten Aussagen gemacht werden, bei welchen Ausbaustufen die Anlieger mit Beiträgen beteiligt werden.

Aus dem beigefügten Plan sind die einzelnen Stepps ersichtlich.

Ab Ausweisung eines Baugebietes gemäß Stepp 2 sind umfangreichere Straßenbaumaßnahmen erforderlich. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt gemäß dem Baugesetzbuch verpflichtet, Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu gehören der Straßenbau, die Kanalisation und die Verlegung der öffentlichen Wasserleitung. Beim Straßenbau übernimmt die Stadt 10 % der Kosten. Die weiteren 90 % werden auf alle Anlieger verteilt, die durch die neue Erschließungsstraße einen Vorteil erhalten. Als Vorteil gilt eine Zufahrt oder auch nur eine fußläufige Zuwegung. Wer beitragspflichtig ist und wie die Kostenverteilung erfolgt, regelt neben dem Baugesetzbuch auch die städtische Erschließungsbeitragssatzung.

Die Kosten für den Kanal- und Wasserleitungsbau sind komplett von der Stadt zu zahlen. Zusätzlich müssen für die Grundstücke, die nachweislich erstmalig an das städtische Abwasser- und Wasserleitungsnetz angeschlossen werden Beiträge gezahlt werden.

Hier gibt es in der Wasserversorgungssatzung bzw. Abwasserversorgungssatzung feste Beträge, die pro Quadratmeter Grundstück und pro Quadratmeter zulässiger Geschossfläche zu entrichten sind. Sollten von den Grundstückseigentümern bereits diese einmaligen Beiträge in früheren Jahren gezahlt worden sein, werden sie nicht mehr herangezogen. Da die bauliche Entwicklung und die Erschließungen mit Kanal und Wasser in diesem Bereich jedoch sehr diffus sind, kann fast davon ausgegangen werden, dass noch keine Beitragspflicht entstanden ist.

Ab Stepp 2 ist ein Baulandumlegungsverfahren erforderlich. In dem Umlegungsverfahren werden die Grundstücke so umgelegt, dass entsprechende Bauplätze gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes entstehen und die öffentliche Wegeparzelle z.B. so verbreitert werden kann, dass eine angemessene breite Fahrbahn mit Bürgersteigen gebaut werden kann. Beim Stepp 2 wäre zu prüfen, ob eine Neubildung der Grundstücke erforderlich wird, ebenso ob es zu einer Straßenverbreiterung kommen muss. Die Kosten der Baulandumlegung sind nur geschätzt. Mit diesen Beträgen muss mindestens gerechnet werden. Alle Grundstückseigentümer bringen ihr Grundstück in die Umlegung ein und können auf Wunsch wieder Bauplätze zugeteilt bekommen. Dazu wird ein Einwurfswert festgestellt (Bauerwartungsland) und nach Abschluss der Bauleitplanung (Baulandpreis). Es findet eine sogenannte Wertabschöpfung statt.

Zeitnah kann lediglich Stepp 1 entwickelt werden. Für alle weiteren Entwicklungen müssen die städtischen Mittel von mind. 700.000 Euro (bei Stepp 2) bereitgestellt werden. Ein Bebauungsplanverfahren mit Baulandumlegung dauert i.d.R. auch viel länger – hier müssen erst mal alle Grundstückseigentümer einverstanden sein - als eine Entwicklung auf Antrag der Eigentümer.

An dieser Stelle möchte die Verwaltung nochmal auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.07.2016 verweisen. Hier wurden die Prioritäten zur Baulandentwicklung in den Stadtteilen festgelegt. Zunächst sollten Semd und Heubach geplant werden. Semd ist soweit abgeschlossen, die Erschließungsmaßnahmen beginnen voraussichtlich im Mai d.J. Das Heubacher Bauleitplanverfahren mit Baulandumlegung wird voraussichtlich bis Ende 2022 abgeschlossen sein. In Vorbereitung sind die weiteren beschlossenen Gebiete Kleestadt und Wiebelsbach. Da für die Entwicklung des großen Baugebietes in Klein-Umstadt (ca. 4 ha), welches im FNP festgelegt wurde, eine Anbindung an die Landesstraße für erforderlich geachtet wird, wurde in der gleichen Sitzung am 13.07.2016 angeregt, zunächst eine kleinere Fläche zu entwickeln, welche dann über die bestehenden Straßen erschlossen werden kann, hier Hochstädter Weg.

Verkehrsmäßig scheint dies auf den ersten Blick ebenfalls besser, als eine Erschließung zu einem 2,5 ha großen Baugebiet über „Dörrwiesenweg“ und „Der neue Weg“ zu „Hinter dem Junkerhaus“.

Wir bitten, den Inhalt der Mitteilungsvorlage nebst Anlagen zur Kenntnis zu nehmen und um weitere Erörterung im Ortsbeirat mit einer Empfehlung an die Verwaltung, ob und welche bauliche Entwicklung weiter betrieben werden soll.

Abstimmungsergebnis:

Variante 2, Einstimmig beschlossen.

Zu TOP 6 Sachstand ehemaliges Rathaus

Die Heizung funktioniert wieder, allerdings kam es einer Beschädigung am Gebäude, als Steine vom Giebel abgebrochen sind und zwei Fensterbänke abgeschlagen haben.

Zu TOP 7 Bürgerhaus Gaststätte

Da Herr Dr. Brunst in seinem Bericht einiges zu diesem Thema gesagt hat (Mitteilungen aus dem Magistrat, „Restauration Bürgerhaus“), wurde dieser Punkt nicht weiter behandelt.

Zu TOP 8 Durchsicht der aktuellen Sachstandsliste

Alwin Kreher bemängelt, dass die Sachstandsliste den Mitgliedern des Ortsbeirats zu spät zur Verfügung gestellt wird, so dass die Vorbereitungszeit bis zur Sitzung nicht ausreichend ist.

Der Punkt „Geschwindigkeitsmessungsauswertung im Weidweg“ wird diskutiert. Der Ortsbeirat stellt den Antrag, dass das Ordnungsamt im Weidweg zu den Zeiten Geschwindigkeitsmessungen durchführt, in denen – gemäß der Auswertung – die größten Verstöße nachgewiesen wurden.

Erfahrungsgemäß wird in dieser Straße während des Berufsverkehrs und während der Nachtstunden zu schnell gefahren.

Zu TOP 9 Mitteilungen und Anfragen

Es wurde am 27.01.2022 eine Vorlage zum Thema „Bebauungsplan Kastanienweg“ (210/0128/2022) an den Ortsbeirat weiter gereicht. Diese dient vorläufig zur Kenntnisnahme, beraten wird darüber in der nächsten Ortsbeiratssitzung, da die Mitglieder des Ortsbeirats sich in der Bauausschusssitzung am 15.02.2022 über das Vorhaben genauer informieren möchten.

Dementsprechend sind die Mitglieder des Ortsbeirats zu der Bauausschusssitzung am 15.02.2022 eingeladen.

Die Mitglieder des Ortsbeirates beschließen, am 21.02.2022 eine Ortsbeiratssitzung abzuhalten.

Dennis Mühlhahn und Peggy Pittner haben keine Anfragen.

Alwin Kreher regt an, dass mit der Kindergartenleitung gesprochen wird, ob es nicht möglich ist, dass Kinder über den rückwärtigen Eingang (Parkplatz Bürgerhaus) in den Kindergarten gebracht/geholt werden können, da durch den fließenden Verkehr in der Bahnhofstraße (Haupteingang Kindergarten) ein großes Gefährdungspotenzial besteht.

Erna Macht sagt zu diesem Punkt, dass dieses Thema schon häufiger (leider ergebnislos) besprochen wurde.

Udo Kalbfleisch wird sich mit der Kindergartenleitung in Verbindung zu setzen.

Erna Macht gibt zu bedenken, dass ein gemeinsamer Seniorentag der Stadtteile eine sehr große Veranstaltung werden könnte und somit kaum durchführbar ist.

Die Seniorenbeauftragte wird wegen dieses Themas mit den Ortsvorstehern in Kontakt treten.

Wilhelm Adams fragt zu dem Punkt 5894 („Reinigung Sandstein am Freier Platz“) nach dem aktuellen Stand.

Der Ortsvorsteher verspricht, sich diesbezüglich zu informieren.

Ralf Gunkel greift das Thema „Risikoanalyse bei Starkregen“ auf und bittet die Ortsbeiratsmitglieder zu überlegen, was sie zu diesem Thema beitragen könnten.

Er sieht die Gefahr, dass bei Starkregen aus dem Bereich Stuckertsgraben/Am Köpfchen sehr viel Wasser über die Straße den Weg Richtung Ludwigstraße nimmt.

Frau Berthold bittet, dass das Ordnungsamt die Verkehrssituation „Bahnhofstraße/Ringstraße“ abends und am Wochenende kontrolliert, da während der Werktage tagsüber die meisten Anwohner arbeiten und somit kaum Fahrzeuge dort abgestellt werden.

Zusammenfassung mit der Bitte der Weitergabe an die betreffenden Dienststellen:

Alwin Kreher bittet, die Sachstandsliste früher an die Ortsbeiratsmitglieder zu senden damit mehr Vorbereitungszeit auf die Sitzung zur Verfügung steht.

Zu: „Geschwindigkeitsmessungsauswertung im Weidweg“.

Der Ortsbeirat stellt den Antrag, dass das Ordnungsamt im Weidweg zu den Zeiten Geschwindigkeitsmessungen durchführt, in denen – gemäß der Auswertung – die größten Verstöße nachgewiesen wurden.

Erfahrungsgemäß wird in dieser Straße während des Berufsverkehrs und während der Nachtstunden zu schnell gefahren

Frau Berthold regt an, dass das Ordnungsamt die Verkehrssituation „Bahnhofstraße/Ringstraße“ abends und am Wochenende kontrolliert, da während der Werktage tagsüber die meisten Anwohner arbeiten sind und somit kaum Fahrzeuge dort abgestellt werden.

Udo Kalbfleisch
Ortsvorsteher

Peter Dyroff
Schriftführer