



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 24.02.2022

Niederschrift

7. Ortsbeiratssitzung Klein-Umstadt vom 21.02.2022

Anwesend:

Ortsvorsteher

Herr Udo Kalbfleisch

stellvertretender Ortsvorsteher

Herr Ralf Gunkel

Ortsbeiratsmitglied

Frau Saskia Jungermann

Herr Alwin Kreher

Herr Dennis Mühlhahn

Erster Stadtrat

Herr Erster Stadtrat Matthias Kreh

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst

Herr Stadtrat Horst Engelhardt

Herr Stadtrat Norbert Knöll

Frau Stadträtin Ursula Münch

Herr Stadtrat Klaus Scheuermann

Stadtverordnete

Frau Helga Berthold

Stadtverordnete/r

Herr Michael Engels

Stadtverordneter

Herr Dirk Mühlhahn

Ausländerbeiratsvorsitzender

Herr Hamid Anzoul

Schriftführer

Herr Peter Dyroff

Nicht anwesend:

Ortsbeiratsmitglied

Herr Wilhelm Adams

Entschuldigt

Frau Peggy Yvonne Pittner

Entschuldigt

Seniorenbeirat

Frau Erna Macht

Entschuldigt

Beginn der Sitzung:

20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

21:31 Uhr

Tagesordnung:

7. Ortsbeiratssitzung Klein-Umstadt am 21.02.2022

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 31.01.2022
3. Mitteilungen des Magistrats
4. Mitteilungen des Ortsvorstehers
5. Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 210/0128/2022
6. Durchsicht der aktuellen Sachstandsliste
7. Anregungen und Mitteilungen

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 vom 31.01.2022

Die Niederschrift der 6. Ortsbeiratssitzung vom 31.01.2022 wird einstimmig genehmigt.

Zu TOP 3 Mitteilungen des Magistrats

- Neu: Wegstreckenentschädigung für Mandatsträger für E-Bikes bis 0,25 kW von 0,10 €/km.
- Für 15.1.2023 ist ein Neujahrsempfang der Stadt geplant.
- Neu: Ehrenamtliche Beratung für Teilhabe, Integration und Vielfalt im Pfälzer Schloss, freitags 14:30-17:00, Termin vereinbaren, Tel Nr. 0179 7974737 (Abdelaziz Mouami) oder Email an aziz.mouami@gross-umstadt.de.
- Haushaltssatzung 2022 wird in StVV am 24.2. eingebracht, ausgeglichener Haushalt.

Zu TOP 4 Mitteilungen des Ortsvorstehers

Senioren-Frühling am 21. Mai:

Frau Macht und Herr Kalbfleisch waren bei der letzten OB-Sitzung des OB Umstadt. Es haben sich nur Raibach und Klein-Umstadt auf die Anfrage des OB-Umstadt zurückgemeldet.

Es sollen Senioren ab 70 Jahre eingeladen werden, dies wird noch im Seniorenbeirat beraten.

Der Finanzierungsantrag wird vom 1. Stadtrat Herr Kreh mit dem Haushalt in der nächsten Stadtverordnetensitzung eingebracht.

Ehemaliges Anwesen Bahnhofstraße Johannes: Hier gab es ein Investorenwechsel. Konkrete Bebauungsvorschläge liegen hier zurzeit nicht vor.

Das Gespräch mit dem Kindergarten und der Pfarrerin fand wegen Corona Verordnungen und aus Zeitgründen noch nicht statt.

Zu TOP 5 Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt - Aufstellungsbeschluss Vorlage: 210/0128/2022

Einleitende Worte des Ortsvorstehers:

„Die letzten Tage ging dem OB ein Schreiben von Anwohnern des Kastanienwegs zu. Dass es Bedenken seitens der Anwohner gibt, ist zum Teil nachvollziehbar.

Diese gilt es zu entkräften oder auszuräumen.

Der Architekt und der Investor haben bei der letzten Bauausschusssitzung das Projekt nähergebracht.

Die drei Gebäude mit einem Grundriss von 11,50 x 21,00 (Meter) und einer Höhe von 9,30 Meter passen sich gut in die bestehende Bebauung ein. Durch die Abstellflächen zwischen den Gebäuden von 16m plus Grünstreifen wird die Bebauung aufgelockert.

Ein Schattenwurf ist für die bestehende Bebauung zu vernachlässigen, da sich die Baukörper in der nordwestlichen Richtung befinden.

Es gibt Grünstreifen zwischen den Häusern, diese könnten vergrößert werden durch mehr Abstand zwischen den Gebäuden. Dies geht aber zu Lasten des Parkplatzes an der Kleestädter Straße.

Als Spielfläche stehen den Kindern der Spielplatz in der Ringstraße oder der Fußballplatz in näherer Umgebung zur Verfügung. Den Kastanienweg könnte man als Verkehrsberuhigte Zone ausführen, also Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer.

Heute Mittag haben sich Herr Dr. Brunst, Frau Pillatzke und Herr Kalbfleisch getroffen. Hierbei wurde nochmals über das Objekt gesprochen: z.B. die Abstellplätze zwischen den Häusern mit Gittersteinen auszuführen und den Kastanienweg als Verkehrsberuhigte Zone auszuführen-

Einer Bebauung an dieser Stelle, nachdem dies nochmals überplant wurde, können wir uns nicht verschließen.

Die Ortsbeiratsmitglieder Frau Peggy Pittner und Herr Wilhelm Adams befürworten das Bauvorhaben und haben ihre schriftliche Zustimmung beim Ortsvorsteher hinterlegt.“

Nachfolgend ergab sich eine rege Diskussion.

Alwin Kreher stellt den Antrag, bei passender Gelegenheit eine Sitzungspause einzulegen, damit sich die anwesenden Zuschauer und die Politikerinnen und Politiker austauschen können.

Dieser Antrag wurde mit 4 zu 1 Stimme angenommen.

Alwin Kreher:

Die FDP hat Bedenken gegen dieses Bauvorhaben. Vor etwas mehr als zwei Jahren wurde es abgelehnt und jetzt ist es plötzlich wieder auf der Tagesordnung. Die Straße ist in einem desolaten Zustand und wird durch die Bebauung sicherlich nicht besser. Über die Finanzierung einer Straßensanierung wurde noch nicht gesprochen. Besser wäre es, auf dieser Fläche eine Photovoltaikanlage zu bauen.

Ralf Gunkel:

Wieso wird das Verfahren auf Basis des § 35 und nicht auf Basis des § 34 durchgeführt? Über die Versorgung mit Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen liegen keine Unterlagen vor. Es werden zu viele Menschen auf zu wenig Raum wohnen.

Udo Kalbfleisch:

Die Neuüberbauung der Fläche ist mit dem Faktor 0,25 geplant.

Dr. Gerhard Brunst:

Nach Abschätzung aus Google-Maps hat der gegenwärtige Plan eine Überbauung von ca.0,27, bei den Reihenhäusern in der Ringstraße liegt der Faktor ca 0,4. Und bei den bereits bebauten Flächen im Kastanienweg liegt der Wert bei mindestens 0,3. Mindestens eins der bestehenden Häuser ist genauso hoch, wie der geplante Neubau. Wohnungen, wie sie hier gebaut werden, werden derzeit stark nachgefragt.

Dennis Mühlhahn:

Sieht den Vorteil, dass durch dieses Vorhaben neuer Wohnraum geschaffen wird und würde dementsprechend zustimmen.

Matthias Kreh:

Sieht folgende Vorteile:

- 1) Der Ortseingang, von der Kleestädter Seite aus gesehen, würde einen strukturierteres Gesamtbild ergeben.
- 2) Es werden ausreichend Parkplätze (auch für den Sportplatz) geschaffen. Der P&R-Parkplatz geht in den Besitz der Stadt über.
- 3) Es gibt (auch in Klein-Umstadt) einen hohen Bedarf an Wohnungen
- 4) Gemessen an der Grundstücksgröße wird hier eine „lockere Bebauung“ geplant.
- 5) 12 bestehende Wohneinheiten plus 24 neue Wohnungen sind für den Kastanienweg keinesfalls zu viel.

Letztendlich ist es nur ein Aufstellungsbeschluss, über den abgestimmt werden soll, Einwendungen sind immer noch möglich.

Es besteht die Möglichkeit, dass der Ortsbeirat die Umwidmung des Kastanienwegs in eine Spielstraße beantragt.

Alwin Kreher:

Die Häuser stehen zu nahe an der Bahn, deshalb können Kinder dort nicht ohne Aufsicht spielen.

Gibt es Stellungnahmen vom Denkmalschutz zu diesem Bauvorhaben?

Wieso taucht plötzlich ein neuer Investor auf, gab es im Vorfeld zwischen dem Investor und Vertretern der Stadt irgendwelche Absprachen, die der Öffentlichkeit nicht bekannt sind?

Helga Berthold:

Es ergibt sich ein unschönes Bild vom Ortseingang aus gesehen, die Ringstraße wirkt diesbezüglich aufgelockerter.

Wer wird denn dort einziehen?

Es gibt geeignetere Lagen für ein derartiges Vorhaben.

Was heißt eigentlich „sozialer Wohnungsbau“?

Wie hoch sind dort dann die Mieten?

Matthias Kreh:

(als Antwort an Herrn Alwin Kreher):

Bei der letzten Planung (vor knapp drei Jahren), die vom Ortsbeirat abgelehnt wurde, wurde von Ortsbeirat aus signalisiert, dass eine Bebauung mit nur drei Häusern durchaus die Chance hätte, vom Ortsbeirat genehmigt zu werden. Diese Haltung wurde im Ortsbeirat und im Bauausschuss protokolliert.

Daher hat sich mittlerweile ein neuer Investor gefunden.

Ralf Gunkel:

Für Menschen mit Kindern sind diese Wohnungen zu klein.

Alwin Kreher:

Wie kommen denn Sportplatzbesucher auf den Parkplatz?

Dr. Gerhard Brunst:

Es bleibt bei der Sackgassenregelung für den Kastanienweg.-

Der Kastanienweg kann so aufgeteilt und getrennt werden, dass Zufahrt zum Parkplatz nur von der Kleestädter Straße und zum Wohngebiet nur von der Bahnhofstraße möglich ist.

Norbert Knöll:

Es sollten nur 3 x 6 (18) statt 3 x 8 (24) Wohnungen gebaut werden.

Man kann davon ausgehen, dass dem Investor von den Verantwortlichen der Stadt Versprechungen gemacht wurden.

Dr. Gerhard Brunst:

Es wurden seitens der Stadt keinerlei Versprechen gegenüber dem Investor gemacht.

Dies wäre auch sinnlos, da letztendlich die Stadtverordnetenversammlung entscheidet.

→ Die Sitzung wurde für etwa 15 Minuten unterbrochen, damit sich die Gäste mit den Politikerinnen und Politikern austauschen können.

Udo Kalbfleisch erklärt die Sitzungspause für beendet.

Michael Engels:

Die Meinungen der Anwohner des Kastanienwegs müssen ernst genommen werden. Der Ortsbeirat soll eine aussagefähige Visualisierung des Projektes fordern, um endgültig entscheiden zu können.

Alwin Kreher besteht darauf, dass über den Punkt 5 „Bebauung „Kastanienweg“ im Stadtteil Klein-Umstadt – Aufstellungsbeschluss -- Vorlage 210/0128/2022, abgestimmt wird.

Der Ortsbeirat stimmt wie folgt ab:

Udo Kalbfleisch: ja

Dennis Mühlhahn: ja

Ralf Gunkel: nein

Saskia Jungermann: nein

Alwin Kreher: nein.

Somit lehnt der Ortsbeirat Klein-Umstadt den Aufstellungsbeschluss ab.

Stadtrat Dr. Gerhard Brunst legt an dieser Stelle Wert auf die Feststellung, dass zwei abwesenden Ortsbeiratsmitglieder sich schriftlich für die Vorlage ausgesprochen haben.

Mit 5 „Ja-Stimmen“ beschließt der Ortsbeirat Klein-Umstadt folgendes:

Anfrage an die Verantwortlichen der Stadt Groß-Umstadt mit der Bitte um Stellungnahme zu folgenden Punkten:

- a) Dem Ortsbeirat soll eine visualisierte Form des Projektes vorgestellt werden.
- b) Der Kastanienweg muss eine „Spielstraße“ werden.
- c) Wie wird die Querung der Kleestädter Straße (Parkplatz Kastanienweg – Sportplatz) sicher gemacht?
- d) Es sollen 3 x 6 statt 3 x 8 Wohneinheiten realisiert werden
- e) Die Wohnungen sollen auch Fenster in Feldrichtung haben.
- f) Es muss gewährleistet sein, dass die Zufahrt zum Parkplatz „Nord“ nur von der Kleestädter Straße aus erfolgen kann.

Mehrheitliche ablehnende Empfehlung.

Zu TOP 6 Durchsicht der aktuellen Sachstandsliste

Punkt 5894 Sandsteine Freier Platz.
Herrn Güzel war am 01. Februar vor Ort, ein Angebot einer Baufirma wird noch geprüft.

Zu TOP 7 Anregungen und Mitteilungen

Alwin Kreher beantragt, dass auf der nächsten Tagesordnung der Punkt „Verkehrssituation in Klein-Umstadt“ aufgenommen wird.

Udo Kalbfleisch schlägt vor, dass eine Ortsbegehung gemeinsam mit dem Ordnungsamt und dem Ortsbeirat vereinbart werden soll.

Zusammenfassung mit der Bitte der Weitergabe an die betreffenden Dienststellen:

Anfrage an die Verantwortlichen der Stadt Groß-Umstadt mit der Bitte um Stellungnahme zu folgenden Punkten:

- a) Dem Ortsbeirat soll eine visualisierte Form des Projektes „Bebauung Kastanienweg“ vorgestellt werden.
- b) Der Kastanienweg muss eine „Spielstraße“ werden.
- c) Wie wird die Querung der Kleestädter Straße (Parkplatz Kastanienweg – Sportplatz) sicher gemacht?
- d) Es sollen 3 x 6 statt 3 x 8 Wohneinheiten realisiert werden
- e) Die Wohnungen sollen auch Fenster in Feldrichtung haben.
- f) Es muss gewährleistet sein, dass die Zufahrt zum Parkplatz „Nord“ nur von der Kleestädter Straße aus erfolgen kann.
- g) der Ortsbeirat hätte gerne einen Ortstermin mit dem Ordnungsamt zur Verkehrssituation, ruhender Verkehr an mehreren Örtlichkeiten

Udo Kalbfleisch
Ortsvorsteher

Peter Dyroff
Schriftführer