Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT **Groß-Umstadt, den 12.04.2022**

Niederschrift

7. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vom 22.03.2022

Anwesend:

Ausschussvorsitzender
Herr Michael Engels

Stellvertretender Ausschussvorsitzender
Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied
Herr Dennis Alfonso Muñoz
Herr Karl Friedrich Emmerich
Herr Richard Fikar
Herr Stefan Jost
Herr Alwin Kreher
Herr Alexander Kreß

Stellvertretendes Mitglied
Frau Katja Köbler — Vertreterin für Dr. Jochen Ohl

Erster Stadtrat
Herr Erster Stadtrat Matthias Kreh

Magistrat
Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst
Herr Stadtrat Norbert Knöll

Seniorenbeirat
Frau Siegrun Parr

Verwaltung
Frau Astrid Pillatzke

Schriftführerin
Frau Katrin Müller

Nicht anwesend:

Ausschussmitglied
Herr Dr. Jochen Ohl — Entschuldigt; Vertreterin Frau Köbler

Beginn der Sitzung: 20:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:57 Uhr

Tagesordnung:

7. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 22.03.2022

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

2. Genehmigung der Niederschrift vom 15.02.2022

3. Bebauungsplan "Westlich der Hans-Kudlich-Straße"

3.1. Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger TÖB
Vorlage: 210/0134/2022

3.2. Satzungsbeschluss
Vorlage: 210/0135/2022

4. Zustimmung zur Veräußerung von 2 Teilflächen der Wegeparzellen Flur 5 Nr. 10/4 und /7 in Groß-Umstadt und zur Abplanung der Flächen als Erschließungsstraße
Vorlage: 210/0136/2022

5. Effiziente Nutzung von Photovoltaik; Antrag der BVG-Fraktion vom 28.02.2022
Vorlage: BVG/0004/2022

6. Visualisierung der Bauvorhaben; Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" vom 02.03.2022
Vorlage: Grü/0013/2022

7. Mitteilungen der Verwaltung

7.1. Bearbeitungsstände von verschiedenen Bauleitplanungen
Vorlage: 210/0132/2022

8. Verschiedenes

Zu TOP 1 Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende Herr Engels eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 15.02.2022

Das Protokoll der 6. Sitzung vom 15.02.2022 wird mit 8 Ja-Stimmen und einer Enthaltung genehmigt.

Zu TOP 3 Bebauungsplan "Westlich der Hans-Kudlich-Straße"

Zu TOP 3.1 Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger TÖB
Vorlage: 210/0134/2022

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlagen beigefügten Beschlussvorlagen zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie über die Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Anlagen:
Abwägungsbeschlüsse Bürger
Abwägungsbeschlüsse Behörden und sonstiger TÖB

Abstimmungsergebnis:

9 Ja- Stimmen

Zu TOP 3.2 Satzungsbeschluss
Vorlage: 210/0135/2022

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) den Bebauungsplan “Westlich der Hans-Kudlich-Straße“ im Stadtteil Umstadt als Satzung.

Zugrunde gelegt werden der Entwurf vom 16.02.2022 mit Begründung und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja- Stimmen

Zu TOP 4 **Zustimmung zur Veräußerung von 2 Teilflächen der Wegeparzellen Flur 5 Nr. 10/4 und /7 in Groß-Umstadt und zur Abplanung der Flächen als Erschließungsstraße**
Vorlage: 210/0136/2022

Erster Stadtrat Kreh und Frau Pillatzke erläutern den Hintergrund der Vorlage und beantworten Fragen der Ausschussmitglieder.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Verkauf von 2 Teilflächen der öffentlichen Wegeparzellen Flur 5 Nr. 10/4 sowie /7 in Groß-Umstadt zu. Gleichzeitig wird eine Abplanung dieser Teilstücke als Erschließungsstraße befürwortet.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja- Stimmen

Zu TOP 5 **Effiziente Nutzung von Photovoltaik; Antrag der BVG-Fraktion vom 28.02.2022**
Vorlage: BVG/0004/2022

Frau Pillatzke informiert, dass es keine gesetzliche Grundlage gibt, um eine baurechtliche Abweichung von einer vorgeschriebenen Firstrichtung zu fordern, solange ausschließlich klimatische oder wirtschaftliche Gründe dafür vorliegen. Die Stadt sieht jedoch die Möglichkeit von einer steilen Dachneigung zu befreien, wenn dies politisch gewollt und mit der Bauaufsicht abgestimmt ist.

Beschlussvorschlag:

In zukünftigen Bebauungsplänen ist die Dachform und die Hauptfirstausrichtung so zu wählen, dass Photovoltaik mit der maximal möglichen Effizienz nutzbar ist. Für bestehende Bebauungspläne soll auf Antrag eine Abweichung vom Bebauungsplan möglich sein, um eine Effizienzsteigerung zu erreichen.

Der Antrag wird zurückgestellt.

Zu TOP 6 **Visualisierung der Bauvorhaben; Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" vom 02.03.2022**
Vorlage: Grü/0013/2022

Beschlussvorschlag:

Für alle größeren in öffentlichen Sitzungen zu diskutierenden Bauvorhaben soll eine maßstabsgerechte Visualisierung des Bauvorhabens in der realen Umgebung von der Fachabteilung der Verwaltung zur Verfügung gestellt wird. Die Kosten trägt der Bauträger.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja- Stimmen

Zu TOP 7 Mitteilungen der Verwaltung

Erster Stadtrat Kreh informiert, dass es eine Verwaltungsvereinbarung mit der Firma EMS über die Kostenteilung der kanaltechnischen Erschließung des geplanten Parkplatzes der Firma EMS in der Hans-Böckler-Straße geben wird. Die im IFAK angesprochenen Punkte für das geplante Hochregallager wurden mittlerweile ebenfalls übermittelt.

Erster Stadtrat Kreh teilt mit, dass es bisher zwei Ausnahmen von der Veränderungssperre "Geiersberg" gab. Diese betreffen den Neubau eines Mehrgenerationenhauses und einen Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus.

Frau Pillatzke informiert über neue Visualisierungen des Projektes im Kastanienweg. Diese werden den Ausschussmitgliedern nach der Sitzung zur Verfügung gestellt.

Am 12. Mai wird eine Stadtteilversammlung zur Altheimer Straße in der Stadthalle stattfinden. Der Bauausschuss zieht in Erwägung ebenfalls einen Ortstermin durchzuführen, dieser sollte jedoch ausschließlich informativ stattfinden ohne eine anschließende Thematisierung in einer Ausschusssitzung.

Zu TOP 7.1 Bearbeitungsstände von verschiedenen Bauleitplanungen Vorlage: 210/0132/2022

Inhalt der Mitteilung

Mit dieser Mitteilungsvorlage wird über die derzeitigen Bearbeitungsstände folgender Bauleitplanungen informiert:

„Gewerbegebiet West“ und „Flächennutzungsplan, 2. Änderung“
„Nordspange/Willy-Brandt-Anlage“
„Geiersberg Plan 4“

Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ in Verbindung mit Änderung des Flächennutzungsplanes

Beim FNP-Verfahren geht es in der Hauptsache um die erforderliche Anbindung an die Landesstraße zwischen Ampelanlage B 45 und dem Stadtteil Richen

Nach der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung im November 2020 fand ein großer Abstimmungstermin im August 2021 mit Hessen Mobil in der Stadthalle als Präsenzveranstaltung statt. Hier wurde vereinbart, welche weitergehenden verkehrstechnischen Untersuchungen notwendig sind, damit die geplante Lage der Anbindung Zustimmung findet und die dadurch neu entstehenden Verkehrsströme abgewickelt werden können.
Diese ergänzenden Verkehrsuntersuchungen liegen jetzt vor und bestätigen, dass die Planung mit der vorgesehenen Anbindung funktioniert.

Zusätzlich ging aus der Behördenbeteiligung hervor, dass für das gesamte Areal eine archäologische Untersuchung notwendig ist. Diese Untersuchung konnte, wenn auch noch nicht abschließend, im Januar 2022 durchgeführt werden. Die Flächen dürfen nur max. 20 cm Bewuchs haben und auch nicht schneebedeckt sein. Eine Ackerfläche konnte nicht begutachtet werden, weil hier noch Erde zum Mulchen gelagert war,

die jedoch erst bei Bodenfrost eingebracht werden kann.

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Juli 2021 über die eingegangenen Stellungnahmen während der Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung beschlossen. Ebenso wurde dem Entwurf für die Offenlage zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung ist nun nach Vorlage der o.a. Untersuchungen und Einarbeitung in die Planung bzw. Begründung für April 2022 vorgesehen.

Parallel wird im Bauleitplanverfahren weitergearbeitet. Hier wurde mittlerweile ein Ingenieurbüro mit der Erschließungsplanung beauftragt. Außerdem konnten aufgrund neu aufgenommener Verhandlungen zusätzliche Grundstücke durch die HLG erworben werden.

Bebauungsplan „Nordspange/Willy-Brandt-Anlage“

Der Bebauungsplan – damals noch unter der Bezeichnung „Nordspange/Haltepunkt“ wurde im September 2008 zur Rechtskraft gebracht. Aufgrund einer Klage wurde durch den Verwaltungsgerichtshof Kassel 2011 festgestellt, dass der Bebauungsplan nichtig ist.
Parallel zu dem vorstehenden Plan wurde noch der Bebauungsplan „Unterste Beune/Am Pilgerpfad, 3. Änderung“ aufgestellt, der im Wesentlichen den Lärmschutz der angrenzenden Wohnbebauung zum Inhalt hatte. Auch dieser war nach der Feststellung vom VGH nicht mehr anzuwenden.

Nach dem VGH-Urteil wurde entschieden, dass die beiden Plangebiete in einem Verfahren zusammengefasst werden und seitdem unter der Bezeichnung „Nordspange/Willy-Brandt-Anlage“ weiterlaufen.

Außerdem wurde die Gewerbegebietsfläche aus dem Plan herausgenommen und als separater Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Otto-Hahn-Straße“ entwickelt und im Jahr 2017 zur Rechtskraft gebracht.

Wie vorstehend beschrieben wurde der Bebauungsplan für die „Nordspange“ komplett neu aufgestellt. In 2016 erfolgte die Offenlage des Bebauungsplanes „Nordspange/Willy-Brandt-Anlage“ für die Bürger und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Im Nachgang hierzu mussten aufgrund der Stellungnahmen von Bürgern und Behörden u.a. weitere schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung angepasst werden, Nacherhebungen zum Artenschutz waren erforderlich u.v.m.

Es wurde eine erneute Offenlage erforderlich. Die Billigung hierüber erfolgte im Mai 2020 im Bauausschuss. In dieser Sitzung wurde eingehend erläutert, welche Veränderungen sich gegenüber dem Planentwurf 2016 ergeben haben. Nachstehend noch mal eine Übersicht:

Wohnungsdichte
Es wurden durch Umplanung höhere Dichten (Forderung seitens der Regionalpla-

nung – wegen Nähe zu einem neuen Haltepunkt) erzielt. Größere zusammenhängende überbaubare Flächen bei der Wohnbebauung mit EH, DH und RH und alles zwingend 2 Vollgeschosse. Außerdem mehr Flächen für Geschosswohnungsbau.

Kitastandort
Aufgrund der zu erwartenden Wohneinheiten ist im Baugebiet auf einer ursprünglich vorgesehenen Grünfläche eine Fläche für eine neue Kita vorgesehen. Die überbaubare Fläche wurde so gewählt, dass eine Kita für ca. 4 Gruppen errichtet werden kann.

urbanes Gebiet
Das urbane Gebiet wurde im Jahr 2017 als neue Gebietsart in die BauNVO aufgenommen. Die im Plan 2016 ausgewiesenen Mischgebiete wurden im jetzigen Plan durch Urbane Gebiete ersetzt. Vorteil beim MU ist die Möglichkeit eine höhere GFZ festzulegen und eine bessere Möglichkeit der Durchmischung von Gewerbe und Wohnen. Die geplanten Geschosswohnungsbauten im Bereich des P+R Platzes wurden überwiegend auf zwingend 3 Vollgeschosse geändert, um auch somit mehr Wohneinheiten zu bekommen. Die GFZ liegt tw. bei bis zu 1,8. Im MI besteht die Möglichkeit der GFZ nur bis max. 1,2.

Lärmschutzwände in der Willy-Brandt-Anlage

Zwischenzeitlich hatten sich auch nochmal Bestimmungen zum Straßen- und Schienenlärm geändert eine Anpassung war somit erforderlich.

Außerdem hat man die Anregungen von Bürgern aufgenommen und Berechnungen mit Tempo 30 nachts, hochabsorbierenden Wänden, Änderungen im Bereich der Durchlässe u.a.m. durchgeführt bzw. geprüft.

Letztendlich haben die Berechnungen ergeben, dass jeweils südlich und nördlich der Willy-Brandt-Anlage eine 4 m hohe Lärmschutzwand mit einer Auskragung von jeweils 1 m errichtet werden soll.

Zuletzt wurde im Bereich der Straße „Winkelfeldweg“ eine Berechnung erstellt, wie der Verkehrslärm sich frei von bestehenden Gebäuden (Gewerberiegel) entwickelt. Diese Berechnungen zur freien Schallausbreitung mussten in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Thema Tieferlegung Hochspannungsleitung
Es gab intensive Abstimmungsgespräche mit der Westnetz (früher RWE) wegen Tieferlegung und Führung der Hochspannungsleitung. Es gibt einen Unterführungsmast im Norden. Die Abstimmungen waren u.a. notwendig. weil die Leitungen der Westnetz mit einem bestimmten Abstand zu Wasser-, Abwasserleitungen liegen müssen, ebenso ist die Höhe maßgeblich. Hier war es zu prüfen, ob z.B. die Straßenbreiten ausreichend sind.

Archäologische Untersuchungen
Aufgrund der Stellungnahme von Hessen Archäologie wurde über das gesamte Gebiet geophysikalische Prospektionen durchgeführt.

Artenschutz
Aufgrund der Tatsache, dass die artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus den Jahren 2007 bzw. einer Nachuntersuchung 2011 stammen, wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, weitere Untersuchung durchführen zu lassen. U.a. Erfassung von Fledermäusen (Vorhandensein im nördlichen Bereich des Plangebietes) Nachuntersuchung Feldhamster, Vögel und Reptilien. Entsprechend den Untersuchungen waren u.a. folgende Maßnahmen notwendig.
Es wurde Flächen für die Anlegung von Blühstreifen für Bodenbrüter festgelegt. Ebenfalls Standorte für Trägerbäume für Fledermäuse. Hier mussten erst noch die entsprechenden Flächen gefunden werden.

Begrünungsgebot
Das von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Begrünungsgebot (Ausschluss von Schotter- Kies- und Steinflächen) wurde in die Planung übernommen.

ökologischer Ausgleich
Durch die Verdichtung, Ausweisung Kitastandort entsteht eine andere Bilanzierung. Eine Neuberechnung war erforderlich.

Nach Abarbeitung und Einarbeitung der vorstehenden Punkte und Billigung des Entwurfs fand die erneute Offenlage im Juni/Juli 2021 statt.
Während dieser erneuten Offenlage gingen wieder Stellungnahmen von Bürgern und Behörden ein.

Nach Aufarbeitung der während dieser erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern und Behörden müssen die noch folgenden weitergehenden Untersuchungen durchgeführt bzw. Themen abgearbeitet werden:

- Berechnung der Verkehrsmenge und deren Auswirkung in der Willy-Brandt-Anlage in Verbindung mit der geplanten Anbindung des „Gewerbegebiet West“ an die Landesstraße zwischen Ampelanlage B 45 und dem Stadtteil Richen. Diese Anbindung war bei den bisherigen Verkehrsuntersuchungen nicht berücksichtigt gewesen.

- Weitergehende schalltechnische Untersuchungen in Bezug auf den Bahnlärm. Hier wurde während der Offenlage vorgebracht, dass es eine Veränderung bei der Anzahl der Züge gibt und mittlerweile auch andere Triebwagen im Einsatz sind.

- Und es muss an den Ausgleichsmaßnahmen „nachgearbeitet“ werden. Zwischenzeitlich wurde eine Ausgleichsfläche, die für die für das Bauleitplanverfahren „Nordspange“ bestimmt war, als Ausgleich für die Rückhaltemaßnahme Wächtersbach in Anspruch genommen, so dass es hier zu einer „Doppelbelegung“ gekommen ist. Es muss eine weitere Fläche gefunden und festgelegt werden oder der fehlende Ausgleich ist über das Ökopunktekonto zu generieren.

Die vorstehenden Punkte wurden Anfang November im Haus besprochen und das weitere Verfahren abgestimmt.

Mittlerweile sind die Aufträge für das erweiterte Verkehrs- und Lärmgutachten erteilt. Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden diese in dem Plan und Begründung berücksichtigt.

Der nächste Schritt wird dann die Vorlage für die Stadtverordnetenversammlung sein, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen. Voraussichtlich nach den Sommerferien 2022.

<u>Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“</u>

Im September 2020 wurde die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes „Geiersberg 2“ beschlossen. Ziel eines Änderungsverfahrens ist, den Charakter des „Geiersberg“ mit gelockerter Bebauung zu erhalten, aber auch gleichzeitig eine weitere aber gemäßigte Innenverdichtung zu ermöglichen. Zur Sicherung, dass bis zum Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens keine den Zielen entgegenstehenden baulichen Anlage entstehen, wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die seit Februar 2021 rechtskräftig ist.

Die notwendigen Haushaltsmittel für die Durchführung des Verfahrens wurden im Haushalt 2021 bereitgestellt. Nach Haushaltsgenehmigung fand die Ausschreibung für ein Bauleitplanungsbüro statt. Die Beauftragung erfolgte im Dezember 2021.

Das beauftragte Büro InfraPro hat gleich im Januar 2022 mit einer Bestandserhebung begonnen. Die Erhebungen sowie die weitere Vorgehensweise zur Planung wurden in dieser Woche mit der Abteilung Stadtplanung und Baurecht abgestimmt.

Das Büro wird einen ersten Entwurf unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Aufstellungsbeschluss – wie o.a. erwähnt – erarbeiten.

Dieser Entwurf wird dann, wie von den Gremien zugesagt, zunächst in Form einer Bürgerinformation, Bürgerversammlung o.ä. vorgestellt und erläutert. Diese Veranstaltung wird voraussichtlich im Mai d.J. stattfinden.

Wir erhoffen uns bis dahin, dass eine solche Veranstaltung mit einem vermutlich großen Publikum ohne größere Einschränkungen aufgrund Corona stattfinden kann. (in der Stadthalle mit Platz und Durchlüftungsmöglichkeiten).

<u>Zur Kenntnis genommen</u>

Zu TOP 8 Verschiedenes

Auf Nachfrage erläutert Frau Pillatzke, dass die vertraglich geregelte Baufrist im Baugebiet "Auf dem Steinborn" für die Alt-Eigentümer 11 Jahre beträgt. Erster Stadtrat Kreh ergänzt, dass bei einem städtisch veräußerten Grundstück die Baufrist nicht funktioniert hat und die Stadt das betreffende Grundstück zurückkaufen wird. Die Straßen in dem Baugebiet sollen noch in diesem Jahr endausgebaut werden.

Ausschussvorsitzender Engels schließt die Sitzung um 20:57 Uhr.

Michael Engels	Katrin Müller
Ausschussvorsitzender	Schriftführerin