



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 30.06.2022

Niederschrift

8. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vom 21.06.2022

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Michael Engels

Stellvertretender Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz

Frau Pia Eckert-Graulich

Herr Karl Friedrich Emmerich

Herr Stefan Jost

Herr Alwin Kreher

Herr Alexander Kreß

Herr Dr. Jochen Ohl

Bürgermeister

Herr Bürgermeister René Kirch

Stellvertretende Stadtverordnetenvorsteherin

Frau Annette Huber

Fraktionsvorsitzender

Herr Hansgeorg Münch

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst

Herr Stadtrat Karlheinz Müller

Frau Stadträtin Ursula Münch

Herr Stadtrat Klaus Scheuermann

Ausländerbeirat

Frau Menije Sadun

Seniorenbeirat

Frau Erna Macht

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Schriftführerin

Frau Katrin Müller

Beginn der Sitzung:

20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

21:28 Uhr

Tagesordnung:

8. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 21.06.2022

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 22.03.2022
3. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Stiel III“ im Stadtteil Richen - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 210/0144/2022
4. Radweg zur Anbindung von Bleiche und Gruberhof
 - 4.1. Antrag der FDP-Fraktion vom 31.05.2022
Vorlage: FDP/0004/2022
 - 4.2. Änderungsantrag der SPD-Fraktion vom 20.06.2022
Vorlage: SPD/0006/2022
 - 4.3. Radweg zur Anbindung von Bleiche und Gruberhof; Änderungsantrag der BVG-Fraktion vom 20.06.2022
Vorlage: BVG/0005/2022
5. Verkehrsberuhigung; Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" vom 31.05.2022
Vorlage: Grü/0015/2022
6. Mitteilungen der Verwaltung
 - 6.1. Entwicklung Wohnbaugebiete Kleestadt und Wiebelsbach - Information über die Ausschreibung für einen Projektentwickler/Realisierungsträger
Vorlage: 210/0146/2022
 - 6.2. Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt - neue Pläne mit Höhenabwicklung und weiteres Vorgehen
Vorlage: 210/0147/2022
7. Verschiedenes

Zu TOP 1 Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende Herr Engels eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Er weist auf die beiden Änderungsanträge zum TOP 4 hin.

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 22.03.2022

Das Protokoll der 7. Sitzung vom 22.03.2022 wird einstimmig genehmigt.

**Zu TOP 3 Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Stiel III“ im Stadtteil Richen - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 210/0144/2022**

Bürgermeister Herr Kirch stellt die Vorlage vor.

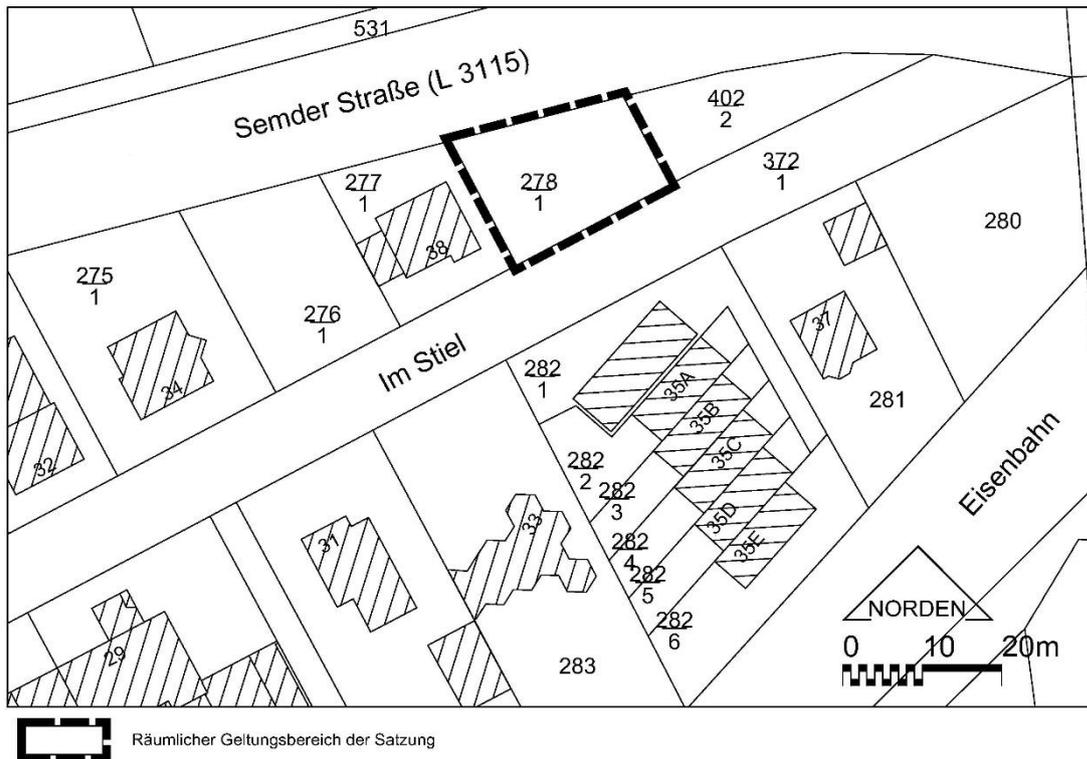
Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Satzung erhält die Bezeichnung: „**Im Stiel III**“

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung Richen Flur 1 das Flurstück Nr. 278/1.

Der Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Karte ersichtlich.



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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 Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.

Beabsichtigte Planung:

Auf dem Flurstück Gemarkung Richen, Flur 1, Nr. 278/1, in der Straße „Im Stiel“ ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses geplant. Das Grundstück ist bislang im Rahmen einer Satzung nach § 34 BauGB als „Private Grünfläche – Garten“ festgesetzt. Um das Bauvorhaben durchführen zu können, ist die Erstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB notwendig. Die Erschließung kann über die Straße „Im Stiel“ sichergestellt werden.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Grundstückseigentümer.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu den vorliegenden Planvorstellungen zu hören.

Abstimmungsergebnis: 9 Jastimmen

Zu TOP 4 Radweg zur Anbindung von Bleiche und Gruberhof

Die drei vorliegenden Anträge werden von den jeweiligen Fraktionsvertretern vorgestellt. Der Bürgermeister begrüßt das Ansinnen grundsätzlich, bittet jedoch den Antrag noch nicht beschließen, da er zunächst die schon beschlossenen Projekte in Abstimmung mit dem parlamentarischen Bereich abstimmen möchte.

Die Antragstellerinnen sind sich uneinig, ob aus den drei Anträgen ein gemeinsamer Entwurf entwickelt werden kann, werden sich allerdings abstimmen, um die wesentlichen Eckpunkte zu klären.

Der Punkt verbleibt ohne Beschlussempfehlung.

**Zu TOP 4.1 Antrag der FDP-Fraktion vom 31.05.2022
Vorlage: FDP/0004/2022**

**Zu TOP 4.2 Änderungsantrag der SPD-Fraktion vom 20.06.2022
Vorlage: SPD/0006/2022**

**Zu TOP 4.3 Radweg zur Anbindung von Bleiche und Gruberhof; Änderungsantrag der BVG-Fraktion vom 20.06.2022
Vorlage: BVG/0005/2022**

**Zu TOP 5 Verkehrsberuhigung; Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" vom 31.05.2022
Vorlage: Grü/0015/2022**

Herr Emmerich stellt den Antrag vor.

Bürgermeister Kirch teilt mit, dass Verkehrsmessungen ergeben haben, dass die Durchschnittsgeschwindigkeit eines Großteils der Fahrzeuge in diesem Bereich ca. 30 km/h beträgt und weist darauf hin, dass es andere Bereiche gäbe, die auch eine Verkehrsberuhigung benötigen würden. Er möchte das Thema ganzheitlich angehen.

Herr Muñoz weist darauf hin, dass für die Außengastronomie, die stellenweise unmittelbar am Fahrbahnrand stattfindet, eine hohe Gefährdung im Falle eines Verkehrsunfalls bestehe.

Der Antrag wird zurückgestellt.

Zu TOP 6 **Mitteilungen der Verwaltung**

Bürgermeister Kirch berichtet über

- ein Gespräch mit dem Investor der Altheimer Straße 4 in Richen
- den Radweg zwischen Reinheim und Wiebelsbach; Hessen Mobil sieht eine Querungshilfe im Bereich vor der Einfahrt zum Bahnhof vor, die nach den aktuellen Planungen jedoch erst in einigen Jahren erfolgen kann
- die laufenden Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern entlang des künftigen Radwegs Richtung Raibach
- den Sachstand zu den Verkehrsplanungen des Semder Kreuzes
- die Kanaluntersuchungen für die Ortsdurchfahrt Raibach
- die Verkehrsschau mit Hessen Mobil
- den Tag der offenen Tür in der TWA am 23.07.
- die neuen Ortslandwirte in den Stadtteilen
- die aktuell stattfindende Verkehrszählung auf der B45

Zu TOP 6.1 **Entwicklung Wohnbaugebiete Kleestadt und Wiebelsbach - Information über die Ausschreibung für einen Projektentwickler/Realisierungsträger
Vorlage: 210/0146/2022**

Bürgermeister Kirch informiert, dass im Rahmen der Vergabeverhandlungen geklärt wird, ob eine Entwicklung der gesamten Fläche in Wiebelsbach vorgenommen werden kann.

Inhalt der Mitteilung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.02.2021 beschlossen, in den Stadtteilen Wiebelsbach und Kleestadt Wohnbauland zu entwickeln. In Wiebelsbach handelt es sich um eine Teilfläche von ca. 1 ha im Anschluss an die vorhandene Bebauung „Im Strutfeld“.

In Kleestadt um den Bereich „Langstädter Straße/Triebshohl/Am Heimgesberg“. Hier sollte ebenfalls gemäß vorstehendem Beschluss eine Teilfläche von ca. 1,5 ha entwickelt werden. Aufgrund der notwendigen aufwändigen Entwässerung für dieses Baugebiet, die auch nur bei einer Teilentwicklung sofort umzusetzen wäre, erging die Entscheidung das Baugebiet in Kleestadt nicht in Abschnitten zu überplanen. Zumal die Fläche des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes ebenfalls nicht Bestandteil der Planung sein wird. Hierzu gab es Gespräche mit dem Landwirt. Somit soll in Kleestadt eine Fläche von rund 2,6 ha Bruttobauland entwickelt werden.

Beschlossen wurde auch, dass die Fläche in Kleestadt über einen Projektentwickler/Realisierungsträger entwickelt werden soll. Dadurch dass beide Gebiete – Kleestadt und Wiebelsbach - zeitgleich entwickelt werden sollen, soll nun für beide Gebiete gemeinsam ein Projektentwickler gesucht werden.

Ende März 2021 wurden dann die Leistungen „Vorbereitung und Betreuung des gesamten EU-weiten Vergabeverfahrens“ ausgeschrieben. Im Mai wurde das Büro Stadtbauplan aus Darmstadt beauftragt, welches in enger Abstimmung mit der ZAVS und der Stadt Groß-Umstadt in vielen Abstimmungsterminen die Unterlagen für die Ausschreibung nun final zusammengestellt hat. Das Büro Stadtbauplan wird die Stadt bis zum Schluss des formalen Verfahrens begleiten.

Bei mehreren Abstimmungsterminen waren auch Stadträtin Burghardt für den Stadtteil Wiebelsbach und Stadtrat Engelhardt für den Stadtteil Kleestadt beteiligt.

In die Ausschreibung sind die Themen „Sozialer Wohnungsbau“ sowie „Quartiers- und Energiekonzept“ mit eingeflossen.

Es handelt sich bei der Ausschreibung um ein 2 stufiges Verfahren. Aufgrund der Bekanntmachung und der Leistungsbeschreibung kann das Interesse bekundet werden. Danach erfolgt eine Vorsortierung nach festgelegten Kriterien. Danach wird in Abstimmung mit der Stadt festgelegt, welche Bieter in die nächste Runde kommen. Hierzu sind 3 bis max. 5 Bieter vorgesehen – bei Punktgleichheiten entscheidet ein Losverfahren.

Die weitere Angebotseinholung erfolgt ebenfalls über die ZAVS. Im Anschluss erfolgen – i.d.R. an einem Tag – die Vergabeverhandlungen. Hier wird über eine weitere Einzelbewertungsmatrix das Büro/Unternehmen ermittelt, das den Zuschlag erhalten soll. Gegebenenfalls müssen nach den Vergabeverhandlungen Angebote angepasst werden.

Der Magistrat hat am 24.05.2022 die Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen beschlossen, so dass nun die Ausschreibung der ZAVS gemeldet werden kann. Weiterhin hat der Magistrat beschlossen, dass das Gremium bei den Vergabeverhandlungen aus dem folgenden Personenkreis bestehen soll:

- Bürgermeister Kirch
- Stadträtin Burghardt
- Stadtrat Engelhardt
- Ortsvorsteherin Kleestadt – Frau Glorius
- Ortsvorsteher Wiebelsbach – Herr Prochaska
- Abteilungsleitung Recht – Herr Müller
- Abteilungsleitung Stadtplanung und Baurecht – Frau Pillatzke

Der Vorlage sind Planunterlagen (Kataster und Flächennutzungsplan) mit den beiden Gebietsabgrenzungen beigelegt

Anlagen

Zur Kenntnis genommen

Zu TOP 6.2 **Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt - neue Pläne mit Höhenabwicklung und weiteres Vorgehen
Vorlage: 210/0147/2022**

Frau Pillatzke präsentiert einen Vergleich der Gebäudehöhen des Projektes im Kastanienweg mit der vorhandenen Bebauung.

Frau Macht teilt mit, dass die Beleuchtung im Kastanienweg aktuell sehr schlecht sei und fragt nach, wer die Schäden an der Straße beseitigen muss, die im Rahmen des Baustellenverkehrs zu erwarten sind. Frau Pillatzke erläutert, dass der Verursacher dafür verantwortlich ist und die Schäden beheben muss.

Inhalt der Mitteilung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kastanienweg“ in Klein-Umstadt zur Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung und zur Sicherung des P+R Parkplatzes beschlossen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 22.03.2022 wurden dem Ausschuss nochmal weitere Bilder (Visualisierungen) zu dem Vorhaben vorgestellt, die dann im Nachhinein mit dem Protokoll ver-

schickt und auch dem Ortsbeirat Klein-Umstadt für die Sitzung am 23.03.2022 zur Verfügung gestellt wurden.

Nach diesen Sitzungen wurde die Verwaltung gebeten, weitere Planunterlagen anzufordern, die „realistischere“ Bilddarstellungen beinhalten, um die genauen Höhen zu erkennen und gegebenenfalls solche Darstellungen zeigen, die eine Perspektive von Passanten oder aus der Nachbarschaft in Fensterhöhe zeigen.

Mit den beigefügten Planunterlagen, die nochmals von der Verwaltung angefordert wurden, werden die absoluten Gebäudehöhen 1 x aus der Sicht vom Feld zur vorhandenen Wohnbebauung im Kastanienweg gezeigt. Auf der weiteren Planunterlage sieht man die Neubebauung mit ihren Höhen aus der Sicht der Kleestädter Straße mit den vorhandenen Gebäuden im Vordergrund.

Erkennbar ist, dass die Neubauten alle die gleichen absoluten Höhen mit 176,0 über NN haben werden. Die Bestandsgebäude im Kastanienweg Haus-Nr. 1-11 bewegen sich alle so um die 173/175/177 über NN. Somit liegen die geplanten Neubauten durchaus im Rahmen. Das Bahnhofsgebäude selbst überragt die geplanten Häuser um mehr als 7 m. Auch das Eckgebäude Kastanienweg/Bahnhofstraße ist mit 179,5 nochmals 3 m höher.

Die geplanten Wohnhäuser werden ca. 20 m weiter weg von den bestehenden Fassaden der Häuser im Kastanienweg stehen. Durch die Anordnung der Wohnhäuser auf dem Grundstück und dadurch, dass zwischen den Häusern auch keine weiteren baulichen Anlagen – nur offene Stellplätze – geplant sind, sollte es für jedes Grundstück/Gebäude im Kastanienweg weiterhin die Aussicht auf das Feld geben.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses wird der Projektentwickler/Bauherr nun das Bauleitplanverfahren beauftragen. Im Zuge dessen werden u.a. Schallschutzgutachten, Verkehrsgutachte, Artenschutzgutachten u.a. erstellt.

Anlagen

Zur Kenntnis genommen

Zu TOP 7 Verschiedenes

Herr Ohl informiert, dass die Kirschbäume entlang des Radwegs zwischen Semd und Semder Kreuz in den Pflegeplan aufgenommen werden sollten, da die herunterfallenden Früchte in den letzten Jahren vermehrt Probleme gemacht haben.

Michael Engels
Ausschussvorsitzender

Katrin Müller
Schriftführerin