



**Der Magistrat  
STADT GROSS-UMSTADT**

**Groß-Umstadt, den 09.11.2022**

## **Niederschrift**

### **11. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vom 11.10.2022**

#### **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

Frau Katja Köbler

##### **Stellvertretende Stadtverordnetenvorsteherin**

Frau Annette Huber

##### **Fraktionsvorsitzende**

Frau Dr. Margarete Sauer

Vertreterin für Herrn Kreher

##### **Bürgermeister**

Herr Bürgermeister René Kirch

##### **Erste Stadträtin**

Frau Erste Stadträtin Miriam Mohr

##### **Magistrat**

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst

##### **Seniorenbeirat**

Frau Erna Macht

##### **Verwaltung**

Frau Astrid Pillatzke

**Schriftführer**

Herr Mirco Rakowitz

**Nicht anwesend:**

**Ausschussmitglied**

Herr Alwin Kreher

Herr Alexander Kreß

Entschuldigt

Entschuldigt

Beginn der Sitzung:

20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

21:20 Uhr

# **Tagesordnung:**

## **11. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 11.10.2022**

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 13.09.2022
3. Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der DADINA über den barrierefreien Ausbau von 4 Bushaltestellen;  
Vorlage: 120/0053/2022
4. Baugebietsentwicklung Wiebelsbach und Kleestadt - Festlegung der Gebietsgrenzen  
Vorlage: 210/0159/2022
5. Mitteilungen des Magistrats und der Verwaltung
- 5.1. Festlegung der Anzahl der PKW-Stellplätze für das Wohnprojekt "Alzheimer Straße 4" im Statteil Richen  
Vorlage: 210/0160/2022
- 5.2. Projektliste Abt. 210 - Stadtplanung und Baurecht  
Vorlage: 210/0162/2022
6. Verschiedenes

## **Zu TOP 1      Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende *Herr Engels* eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Weiterhin gibt es keine Einwände gegen die Tagesordnungspunkte.

## **Zu TOP 2      Genehmigung der Niederschrift vom 13.09.2022**

Das Protokoll der 10. Sitzung vom 13.09.2022 wird unter Punkt 11 auf Antrag von Hr. Alfonso Muñoz inhaltlich wie folgt überarbeitet: *Herr Alfonso Munoz bittet um eine Übersicht über die Baukostensteigerungen aller anderen laufenden Bauprojekte.*

### **Abstimmungsergebnis:**

9 Ja-Stimmen

## **Zu TOP 3      Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der DADINA über den barrierefreien Ausbau von 4 Bushaltestellen; Vorlage: 120/0053/2022**

*Bürgermeister Kirch* stellt die Vorlage vor.

*Herr Emmerich* bittet im Zuge des barrierefreien Ausbaus ebenfalls um Berücksichtigung verschiedener Bushaltestellen im Stadtteil Klein-Umstadt, die in einem verhältnismäßig schlechteren Zustand seien. Weiterhin empfiehlt er die Bushaltestelle in Groß-Umstadt, Habitzheimer Straße, mit Warnschildern zu versehen, da es hier bereits zu diversen, kleineren, Unfällen gekommen sei.

*Bürgermeister Kirch* erläutert hierzu die Entscheidungsfindung zugunsten der Bushaltestellen im Adenauerring und am Medic-Center. Weiterhin erklärt er, dass die erwähnte Gefahrenstelle an der Bushaltestelle in der Habitzheimer Straße bereits durch Halteverbotszonen entschärft wurde. Anschließend verweist er darauf, dass dem Ausschuss eine Übersicht der auszubauenden Bushaltestellen vorgelegt werde.

*Frau Sauer* übt in diesem Zusammenhang Kritik an dem Zustand der Bushaltestelle im Raibacher Tal im Stadtteil Umstadt. Nicht nur aus diesem Grund sei die Priorisierung der auszubauenden Bushaltestellen nicht nachvollziehbar. So wäre ein einheitliches Vorgehen wünschenswert.

*Frau Macht* bemängelt zudem die fehlenden Sitzgelegenheiten, die gerade für Senioren dringend benötigt werden.

*Bürgermeister Kirch* erklärt hierzu, dass die Vereinbarung mit der DADINA lediglich über den barrierefreien Ausbau getroffen wurde. Die Errichtung von Sitzgelegenheiten sei nicht Bestandteil der Subventionsmittel.

Eine Übersicht der Bushaltestellen im Stadtgebiet sowie deren Priorisierung zum barrierefreien Ausbau wird nachgereicht.

*Herr Alfonso Munoz* bemängelt, dass kein Ausbau in den Stadtteilen erfolgt und bittet zugleich darum, bei der nächsten Priorisierung die Bushaltestellen in den Stadtteilen mehr zu berücksichtigen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Groß-Umstadt schließt mit der DADINA eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über den barrierefreien Ausbau von 4 Bushaltestellen (2 Bushaltestellen im Adenauerring und 2 Bushaltestellen am Medic-Center) ab. Die im Rahmen der Haushaltsplanung für 2023 für den Ausbau beantragten Haushaltsmittel für 2024 (Finanzplan) werden hierzu genehmigt.

### **Abstimmungsergebnis:**

9 Ja-Stimmen

### **Zu TOP 4      Baugebietsentwicklung Wiebelsbach und Kleestadt - Festlegung der Gebietsgrenzen Vorlage: 210/0159/2022**

*Bürgermeister Kirch* nimmt Stellung über die Planung, das gesamte Baugebiet in Wiebelsbach entwickeln zu wollen. Zudem berichtet er über die Problematik der Entwässerung des Oberflächenwassers im Baugebiet Kleestadt.

*Herr Ohl* bittet darum, vorrangig die Innenentwicklungspotentiale der beiden Stadtteile abzu prüfen und deren Ergebnisse zu präsentieren, bevor hierüber eine finale Entscheidung im Ausschuss getroffen wird. Er schlägt somit vor, den TOP 4 bis dahin zurückzustellen.

*Herr Emmerich* sieht einer Vergrößerung der Baugebietsflächen grundsätzlich positiv gegenüber, jedoch hält er eine Verdoppelung der Flächen in Wiebelsbach für zu viel.

*Herr Alfonso Munoz* erachtet das Prüfen der Innenentwicklungspotentiale für sinnvoll und die Meinung Herrn Ohls für insofern vertretbar.

*Frau Pillatzke* erinnert nochmals ausführlich die politischen Entscheidungen zur Baugebietsentwicklung im Stadtgebiet.

*Herr Jost* bittet um Aufklärung, in welcher Form die hohen Kosten für Kanal und Entwässerung im Baugebiet Kleestadt umgelegt werden. Ferner wirft er die Frage auf, unter welchen Aspekten ein sparsamer Flächenverbrauch definiert wird.

*Frau Huber* gibt derweil zu bedenken, dass man sparsam mit dem Ressourcenverbrauch umgehen müsse und nicht alleine aus diesen Gründen ebenfalls die Leerstände bei der Innenentwicklung berücksichtigen müsse.

*Bürgermeister Kirch* verweist in diesem Zusammenhang auf den Presseartikel im Darmstädter Echo zu dem Gewerbegebiet West und Nordspange. Er erläutert zudem die Vorgaben des Regionalplans für Mittelzentren-Plus sowie die Konsequenzen der Nichteinhaltung dieser Vorgaben. Zusätzlich dürfe man nicht die politischen Beschlüsse außer Acht lassen.

*Frau Pillatzke* erläutert daraufhin die wesentlichen Indikatoren die zur Transparenz der Innenentwicklung herangezogen werden. Darunter fallen wie „geringfügig bebaute Flächen“ und „Baulücken“ ebenso die „Leerstände“, welche jedoch nur bedingt aussagekräftig sind, da es im Stadtgebiet kaum Leerstände gibt und diese nur temporär existieren.

Anbei führt sie die vorangegangenen, gegenwärtigen und künftigen Projekte der Innenentwicklung im Stadtgebiet Groß-Umstadt auf.

Betreffend Herrn Josts Frage nach der Umlegung der Kosten für Kanal und Entwässerung führt sie aus, dass diese überwiegend auf Gebühren sowie Grundstückspreise aufgegliedert werden.

*Herr Prochaska* (OV Wiebelsbach) bestärkt die Entscheidung über die Größe des Baugebiets in Wiebelsbach. So habe man in Wiebelsbach vergleichsweise hohen Bevölkerungszuwachs sowie wenig Baulücken im Vergleich zu anderen Stadtteilen. Des Weiteren sei die Verkehrsanbindung des Stadtteils mit ausschlaggebend für den Zuwachs an Neubürgern.

Dazu bittet *Herr Ohl* die Verwaltung darzulegen, wieviel Bevölkerungszuwachs die bisherigen Innenentwicklungsprojekte erbracht haben.

Betreffend hierzu verweist *Bürgermeister Kirch* auf die Vorgaben des Regionalplans 2011, der einen Bevölkerungszuwachs von rund 5% (1.000 Einwohner) fordert.

*Frau Huber* wirft die Frage ein, ob wir als Stadt denn überhaupt weiterhin den Status als Mittelzentrum anstreben sollten, da man die aktuelle globale Lage berücksichtigen und ggf. Änderungen entgegen den Vorgaben des Regionalplans eingehen müsse.

*Herr Ohl* bittet darum, den Antrag bis zur Prüfung der Innenentwicklungspotentiale in den Stadtteilen, betreffend die geplanten Baugebiete, zurückzustellen

*Bürgermeister Kirch* stellt den Antrag zurück.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Wohnbaugebiet in Kleestadt wird komplett, wie es im Flächennutzungsplan dargestellt ist, bis auf die Teilfläche des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, entwickelt.

In Wiebelsbach wird zusätzlich zu der beschlossenen Fläche von ca. 1 ha das angrenzende Gebiet, welches ebenfalls im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, gemeinsam mit der vorstehenden Fläche in Kleestadt über einen Projektentwickler/Realisierungsträger entwickelt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Antrag zurückgestellt

## **Zu TOP 5      **Mitteilungen des Magistrats und der Verwaltung****

Bürgermeister Kirch geht über zu TOP 5.1.

### **Zu TOP 5.1      **Festlegung der Anzahl der PKW-Stellplätze für das Wohnprojekt "Alzheimer Straße 4" im Statteil Richen** **Vorlage: 210/0160/2022****

*Bürgermeister Kirch* teilt mit, dass die Festlegung der Stellplätze speziell der Planungssicherheit des Bauträgers dient.

*Herr Alfonso Munoz* bittet um Erläuterung dessen.

*Bürgermeister Kirch* führt aus und verweist auf die Rechtssicherheit, die lediglich ab Datum der Antragstellung gelte. Diese bestehe jedoch nicht für die Leistungen, die bis dato erbracht würden. Um auch diesem Zeitraum Rechts- und Planungssicherheit zuzusprechen, müsse man die Anzahl der PKW-Stellplätze festlegen, da der Magistrat sich mit dem Gedanken trägt eine überarbeitete Stellplatzsatzung vorzulegen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Für das Wohnprojekt 1 Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten sowie für 2 Doppelhäuser (4 Hälften mit jeweils 1 Wohneinheit) in der Alzheimer Straße 4 wird im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag festgelegt, dass zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze die Stellplatzsatzung vom 07.06.2019 zur Anwendung kommt.

### **Zu TOP 5.2      **Projektliste Abt. 210 - Stadtplanung und Baurecht** **Vorlage: 210/0162/2022****

*Bürgermeister Kirch* erläutert die gegenwärtigen Projekte der Abteilung 210 – Stadtplanung und Baurecht anhand einer Übersicht, sowie die zusätzlichen Aufgaben durch politische Beschlüsse und diverse private Projekte. Ferner solle künftig die Ressortleiterstelle die Querschnitte und Schnittstellen übernehmen.

*Frau Pillatzke* berichtet dazu stichpunktartig die wesentlichen Kernpunkte dieser Projektliste.

#### **Inhalt der Mitteilung**

Für die Haushaltsklausur und auch damit die Gremien über die größeren laufenden Projekte insbesondere Bauleitplanungen informiert sind, wurde die beigefügte Projektliste mit Stand 26.08.2022 erstellt.

Nach der Vorstellung der Produkte der Abteilung Stadtplanung und Baurecht am 27.09.2022 im Rahmen der Haushaltskonsolidierung wurde den Anwesenden bereits die Unterlagen verteilt.

Mit dieser Vorlage erhalten auch die weiteren Mitglieder des Bauausschusses die Projektliste. Die weiteren Stadträte und Stadträtinnen, die an diesem Abend nicht anwesend waren erhalten die Unterlagen in der Magistratssitzung am 04.10.2022.

Die Liste ist unterteilt in „öffentliche“ und „private“ Bauleitplanungen, denen bereits Aufstellungsbeschlüsse oder auch Grundsatzbeschlüsse zugrunde liegen oder Anträge auf Aufstellung von Bebauungsplänen in der Verwaltung vorliegen.

Bei einem weiteren Themenkomplex geht es um das Thema „Verkehr“ mit Radwegen und Verkehrsentwicklungsplan. Hier sind auch Planungen von Gewerbebetrieben aufgeführt mit erheblichem Abstimmungsbedarf.

Zusätzlich gibt es noch eine Reihe von größeren Bauvorhaben, die eine intensive Bauberatung mit verschiedenen Investoren (noch vor Bauantragstellung oder Aufstellung notwendiger Bebauungspläne) bedeuten.

Weiterhin gibt es Beschlüsse, die eine Überarbeitung oder Neuerstellung von Satzungen zur Folge haben, deren Bearbeitung aus fachlichen Gründen in die Abteilung 210 fällt.

Weitere Projekte, an denen die Abteilung Stadtplanung und Baurecht in beratender unterstützender Funktion beteiligt ist, sind in der Liste auch aufgeführt mit Erläuterungen, in welcher Art die Beteiligung ist.

Als letzter Block stehen sonstige weitere Projekte, die aufgrund gesetzlicher Vorgaben zu bearbeiten sind.

Die Liste ist nicht abschließend und im Grunde handelt es sich auch nur um eine Momentaufnahme. Sie soll einen Überblick über die laufenden größeren Projekte verschaffen, deren Vielfalt aufzeigen und auf welchen Grundlagen (Beschlüsse, gesetzliche Vorgaben...) diese basieren.

In der nächsten Magistratssitzung am 11.10., ebenso in der Sitzung des Bauausschusses am gleichen Tag, können zu den Projekten Fragen gestellt werden.

Anlagen: Projektliste mit Anlage (Stand 26.08.2022)

## **Zu TOP 6      **Verschiedenes****

*Herr Jost* erfragt die Zweckbestimmung der Stellplatzsatzung, wie Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit, mögliche Änderungen der Ablösesummen und Größe der Stellplätze. Er sei verwundert über die erneute Anpassung der Satzung binnen einer kurzen Zeitspanne.

*Bürgermeister Kirch* erläutert hierzu den Diskussionsbedarf im Magistrat. So sei nach Auffassung des Magistrats mitunter der öffentliche Parkdruck ausschlaggebend für eine erneute Überarbeitung der Stellplatz- und -ablösesatzung.

*Herr Alfonso Munoz* erkundigt sich nach der Summe der Vorhaben auf dem Geiersberg nach dem Erlass der Veränderungssperre sowie die Spürbarkeit dieses Steuerungselements. Weiterhin führt er aus, ob es weitere Baugebiete gibt, die eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erfordern.

*Frau Pillatzke* verweist bei dieser Gelegenheit auf die anstehende Bürgerbeteiligung im Zuge der Veränderungssperre im Baugebiet „Geiersberg, Plan 4“. Sie führt weiter aus, dass aus Kapazitätsgründen bisher keine weiteren Bebauungspläne überarbeitet wurden. Die Verwaltung jedoch ein besonderes Augenmerk auf mögliche größere Vorhaben legt, um entsprechend hierauf reagieren zu können.

*Bürgermeister Kirch* berichtet über den aktuellen Sachstand zum Stellenplan sowie zur Baukostensteigerung gegenwärtiger Projekte.

*Frau Eckert-Graulich* erkundigt sich, ob man in den neuen Baugebieten ökologisch wertvolle Anlagen wie Zisternen und Photovoltaikanlagen zwingend vorgeben kann.

*Bürgermeister Kirch* verweist in diesem Zusammenhang auf die fortgeschrittene Erarbeitung einer Zisternensatzung im gesamten Stadtgebiet und weist ferner darauf hin, dass derartige Entscheidungen durch das Parlament getroffen werden müssten; hierzu zähle er unter anderem auch Anlagen für Elektromobilität und Wärmespeicher.

*Frau Pillatzke* erläutert hierzu, dass dies rechtlich als Vorschrift in Bebauungsplänen generell schwierig sei, man die Verpflichtung zu derartigen Anlagen über individuelle Verträge (Kaufvertrag, städtebaulicher Vertrag) steuern könne.

Ausschussvorsitzender Engels bedankt sich bei allen Beteiligten und schließt die Sitzung um 21:20 Uhr.

Michael Engels  
Ausschussvorsitzender

Mirco Rakowitz  
Schriftführer