



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 09.01.2023

Niederschrift

12. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vom 15.11.2022

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Michael Engels

Stellvertretender Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz
Herr Karl Friedrich Emmerich
Herr Alwin Kreher
Herr Alexander Kreß

Stellvertretendes Mitglied

Frau Marina Glorius

Vertreterin für Frau Pia Eckert-Graulich

Fraktionsvorsitzender

Herr Hansgeorg Münch

Vertreter für Herrn Stefan Jost

Ortsvorsteher

Herr Karl-Heinz Prochaska

Ortsbeiratsmitglied

Herr Helmut Beckenhub
Frau Elke de Leeuw
Herr Ernst-Ludwig Döring
Frau Birgitt Engelhardt
Frau Helga Weber

Vertreterin für Frau Katja Köbler

Bürgermeister

Herr Bürgermeister René Kirch

Erste Stadträtin

Frau Erste Stadträtin Miriam Mohr

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst
Frau Stadträtin Jutta Burghardt
Herr Stadtrat Horst Engelhardt
Herr Stadtrat Norbert Knöll
Herr Stadtrat Karlheinz Müller
Frau Stadträtin Ursula Münch
Herr Stadtrat Klaus Scheuermann

Seniorenbeirat

Herr Michael Ohl

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Schriftführer

Herr Mirco Rakowitz

Nicht anwesend:

Ausschussmitglied

Frau Pia Eckert-Graulich

Entschuldigt; Vertreterin Frau Marina Glorius

Herr Stefan Jost

Entschuldigt. Vertreter Herrn Hansgeorg Mück

Frau Katja Köbler

Entschuldigt; Vertreterin Frau Birgit Engelhardt

Ausländerbeirat

Frau Menije Sadun

Entschuldigt

Seniorenbeirat

Frau Erna Macht

Entschuldigt

Beginn der Sitzung: 20:00 Uhr

Ende der Sitzung: 21:20 Uhr

Tagesordnung:

12. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 15.11.2022

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 11.10.2022
3. Baugebietsentwicklung Wiebelsbach und Kleestadt - Festlegung der Gebietsgrenzen
Vorlage: 210/0159/2022
4. Bebauungsplan "Alzheimer Straße" im Stadtteil Richen - Beschluss über die öffentliche Beteiligung
Vorlage: 210/0166/2022
5. Bebauungsplan "Westlich Rohrwie-senweg" im Stadtteil Wiebelsbach
 - 5.1. Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag
Vorlage: 210/0163/2022
 - 5.2. Abwägung aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der erneuten eingeschränkten Beteiligung
Vorlage: 210/0164/2022
 - 5.3. Satzungsbeschluss
Vorlage: 210/0165/2022
6. Mitteilungen des Magistrats und der Verwaltung
 - 6.1. Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung Kreislaufwirtschaftsgesetz
Vorlage: 310/0067/2022

Zu TOP 1 Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende Herr Engels eröffnet die Sitzung und stellt den fristgerechten Zugang der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Weiterhin gibt es keine Einwände gegen die Tagesordnungspunkte.

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 11.10.2022

Das Protokoll der 11. Sitzung vom 11.10.2022 wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig/ 9 Ja-Stimmen

Zu TOP 3 Baugebietentwicklung Wiebelsbach und Kleestadt - Festlegung der Gebietsgrenzen Vorlage: 210/0159/2022

Hierzu präsentiert *Herr Rakowitz* vorab die Ergebnisse des zweiten Zwischenberichts der Innenentwicklung im Stadtgebiet Groß-Umstadt zu den Stadtteilen Kleestadt und Wiebelsbach.

Frau Pillatzke teilt den aktuellen Sachstand der Ausschreibung für einen Projektentwickler beider Baugebiete mit. Sie erläutert anhand einer Matrix aus 2020 die Veränderungen der Größen der Baugebiete mit der dadurch veränderten Anzahl von Wohneinheiten, die entstehen könnten, und auch die größere Anzahl von Bauplatzbewerbern.

Herr Ohl stellt aufgrund der gestiegenen Kosten und Zinsen die Summe der Interessenten in Frage. Seiner Auffassung nach bestünde die Gefahr, dass die Stadt die ausgewiesenen Bauflächen nicht veräußern könnte.

Herr Alfonso Muñoz sieht die Größe des Baugebiets in Wiebelsbach persönlich als gerechtfertigt, möchte den Tagesordnungspunkt jedoch aufgrund der präsentierten Ergebnisse und der erörterten Matrix insbes. zum Baugebiet Kleestadt erneut in der Fraktion diskutieren.

Herr Emmerich gibt zu bedenken, dass man die Beschlusspraxis generell überdenken solle, da seiner Einschätzung nach über die Ausweisung von Flächen für Freiflächenphotovoltaik im Verhältnis zu der Ausweisung neuer Baugebiete wesentlich länger beraten werde.

Herr Münch möchte aufgrund des hohen Flächenverbrauchs ebenfalls nochmals eine Diskussionsrunde innerhalb der Fraktion einlegen.

Frau Weber gibt zu bedenken, dass man aufgrund der Infrastruktur, speziell um den Kreuzungsbahnhof, die Ausweisung eines Neubaugebietes in Wiebelsbach höher gewichten solle als in anderen Stadtteilen. Zudem sei es schwierig, ein Planungsbüro für kleinere Baugebiete zu finden als für größere.

Bürgermeister Kirch greift Herrn Ohls Argument auf, um diese Betrachtung auf Bürger außerhalb des Stadtgebietes zu erweitern. Denn Herrn Ohls Interpretation nach müsse bereits im Neubaugebiet im Stadtteil Semd die rückläufige Nachfrage spürbar sein. Ein Rückgang der Interessenten an Bauplätzen sei derzeit jedoch nicht zu registrieren. Zwar habe der eine oder andere sein Interesse an dem Baugrundstück revidiert, jedoch stünden weiterhin reichlich Nachrücker bereit, dieses zu erwerben. So seien unter anderem die Grundstücke in

Neubaugebieten trotz der schwierigen Lage weiterhin auch für Großstädter interessant. Der Interessentenkreis würde sich demzufolge lediglich ausweiten. Darüber hinaus ist angedacht, die Baugebiete gerade wegen des Flächenverbrauchs nachhaltig und ökologisch zu entwickeln.

Herr Münch erinnert daran, dass die Beschlüsse hierzu in der Vergangenheit getroffen wurden und man diese respektieren müsse, man könne die Entscheidungen hierüber nicht immer vertagen.

Herr Alfonso Muñoz gibt weiter zu bedenken, dass die jetzige wirtschaftliche Lage nicht alleine ausschlaggebend sein dürfe, da unter anderem auch die Baugebietsentwicklung noch Jahre andauern wird.

Herr Kreher fragt in diesem Zuge nach der Meinung der hierzu geladenen Ortsbeiräte.

Frau Glorius erinnert daran, dass die letzte Baugebietsentwicklung im Stadtteil Kleestadt mehr als 20 Jahre zurückliegt. Sie berichtet weiter, dass sich der Ortsbeirat Kleestadt für das Neubaugebiet in voller Größe ausspricht.

Herr Prochaska berichtet für den Ortsbeirat Wiebelsbach, dass dieser sich für das Neubaugebiet in Wiebelsbach ausspricht und zusätzlich eine Erweiterung des Baugebiets befürwortet.

Ausschussvorsitzender Engels ergänzt und gibt zu bedenken, dass neben der Nachfrage nach einem Eigenheim ebenso die Nachfrage nach Mietwohnungen nach wie vor sehr groß sei.

Um den Fraktionen nochmals Gelegenheit zur Beratung zu geben, bleibt der Ausschuss einvernehmlich ohne Beschlussempfehlung.

Abstimmungsergebnis:

Ohne Beschlussempfehlung.

Zu TOP 4 **Bebauungsplan "Alzheimer Straße" im Stadtteil Richen - Beschluss über die öffentliche Beteiligung **Vorlage: 210/0166/2022****

Bürgermeister Kirch erläutert den Tagesordnungspunkt und berichtet über den Sachstand betreffend das Vorhaben in der Alzheimer Straße 4. Weiterhin informiert er über die Beteiligung der umliegenden Bürger in dieser Angelegenheit und nimmt Stellung zur Visualisierung der Planer.

Herr Emmerich erfragt den Grund der Einbeziehung eines Teiles der öffentlichen Fläche im Freiflächenplan.

Frau Pillatzke erläutert hierzu, dass eine im Bebauungsplan festgelegte Verkehrsfläche eines von 3 Merkmalen ist, die zu einem „Qualifizierten Bebauungsplan“ führt. Der Unterschied zu einem „einfachen“ und einem „Qualifizierten“ Bebauungsplan“ liegt darin, dass bei einem späteren Baubegehren eine Genehmigungsfreistellung – also kein Bauantragsverfahren – gewählt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Alzheimer Straße“ nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

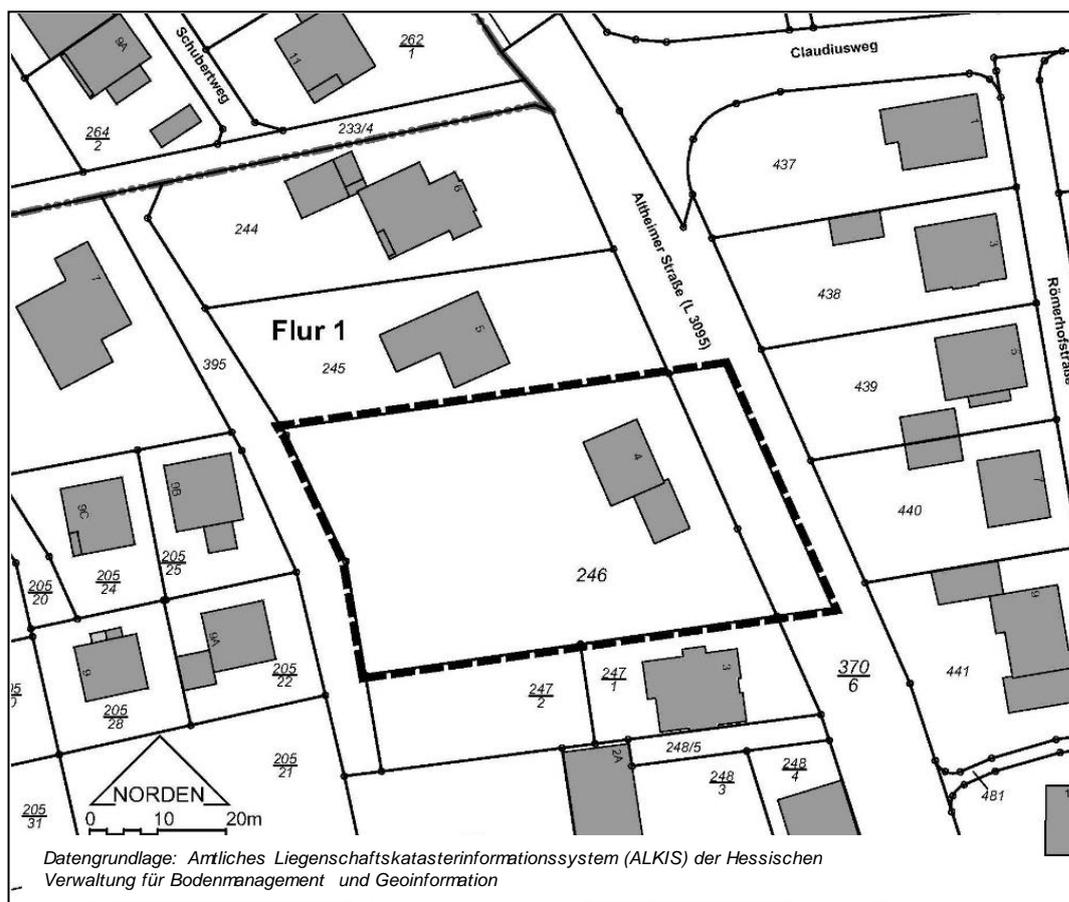
Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom Oktober 2022.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Richen Flur 1 Nr. 246 und 370/6 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.



Beabsichtigte Planung:

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteiles Richen durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses sowie zweier Einzel oder vier Doppelhäuser geschaffen werden.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen.

Zu TOP 5 **Bebauungsplan "Westlich Rohrwiesenweg" im Stadtteil Wiebelsbach**

Bürgermeister Kirch erläutert den Tagesordnungspunkt. Er führt aus, dass aus brandschutztechnischen Gründen die Wohneinheiten von 3 auf 2 reduziert und das Gebäude weiter an den Zuweg herangerückt wird.

Frau Pillatzke ergänzt, dass hierzu die Anwohner und Nachbareigentümer im Zuge einer eingeschränkten Beteiligung über die Änderung informiert wurden und Gelegenheit hatten, erneut Stellungnahmen abzugeben.

Zu TOP 5.1 **Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag Vorlage: 210/0163/2022**

Beschlussvorschlag:

Dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Groß-Umstadt und der Achim & Lorenz Karn GbR in der Fassung vom 04.10.2022 wird zugestimmt.

Anlagen Städtebaulicher Vertrag Entwurf 04.10.2022 (nebst Anlagen)

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen.

Zu TOP 5.2 **Abwägung aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der erneuten eingeschränkten Beteiligung Vorlage: 210/0164/2022**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlagen beigefügten Beschlussvorlagen zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten eingeschränkten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Anlagen
Stellungnahmen Behörden mit Beschlussvorschlägen

Stellungnahmen Bürger mit Beschlussvorschlägen

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen.

Zu TOP 5.3 **Satzungsbeschluss **Vorlage: 210/0165/2022****

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan „Westlich Rohrwiesenweg“ mit Begründung in der vorliegenden Fassung vom 15.09.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gleichzeitig die im Bebauungsplan enthaltene Satzung nach § 81 HBO (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Abstimmungsergebnis:

9 Ja-Stimmen.

Zu TOP 6 **Mitteilungen des Magistrats und der Verwaltung**

Er berichtet weiter über

- den stattgefundenen Spatenstich im Neubaugebiet „Buschweg“ im Stadtteil Semd, dessen Erschließungsplanungen sowie den veranstalteten digitalen Infoabend für und mit allen Grundstückserwerbern,
- die geplante Bürgerinformation am 30.11.2022 zum Bebauungsplan „Geiersberg Plan 4“,
- eine geplante Behördenveranstaltung zum Fahrbahnausbau der B45,
- die stattgefundenen und damit zusammenhängende Verkehrszählung,
- die geplante Verlegung der Obdachlosenunterkunft,
- die künftig nur noch digitalisierte Fahrplanauskunft der DADINA,
- die verschobene Informationsveranstaltung zum Gewerbegebiet West, die im Januar stattfinden soll
- den Bau eines Funkmastes in Stadtteil Heubach zur Schließung des letzten „Weißen Flecks“.

Herr Prochaska wirft ein, dass es einen weiteren „Weißen Fleck“ im Stadtteil Wiebelsbach/Frau Nauses gäbe.

Bürgermeister Kirch kündigt an, dass man dieser Sache nachgehen werde.

Zu TOP 6.1 **Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung **Kreislaufwirtschaftsgesetz** **Vorlage: 310/0067/2022****

Bürgermeister Kirch informiert über die Planungsabsichten einer interkommunalen Klärschlammverwertung und warum der Magistrat empfiehlt sich diesem Verbund nicht anzuschließen. Diesem Votum folgte der Klima- und Umweltausschuss.

Zu TOP 7 – Verschiedenes

Hierzu gibt es keine Wortmeldungen.

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

Michael Engels
Ausschussvorsitzender

Mirko Rakowitz
Schriftführer