

Zu TOP 8 Baugebiet Geiersberg

Der Punkt wird aufgrund der hohen Besucheranzahl zu Beginn der Sitzung aufgerufen.

Stadtverordnetenvorsteher teilt mit, dass dem Bürgermeister und ihm vor der Sitzung eine Unterschriftenliste mit 128 Unterschriften der Anwohner hinsichtlich einer Veränderungssperre und der Veränderung des Bebauungsplanes übergeben wurde.

Nach Vorstellung der Anträge und intensiver Aussprache, bei der die in der Geschäftsordnung festgelegte Redezeit nicht angewandt wurde, teilt Herr Ohl mit, dass der Bauausschuss ohne Beschlussempfehlung geblieben ist. Frau Mohr teilt die einstimmige Empfehlung des Ortsbeirates Umstadt für den Aufstellungsbeschluss mit. Hinsichtlich der Veränderungssperre wollte man nicht vorgehen, allerdings sei die Stimmung hierzu positiv gewesen.

Bei der anschließenden Abstimmung lässt der Stadtverordnetenvorsteher zunächst über den Tagesordnungspunkt 8.4.3. abstimmen. Nachdem dieser einstimmig angenommen wurde, wird der letzte Absatz der Verwaltungsvorlage 8.4 entsprechend geändert und diese abgestimmt.

Im Anschluss daran erfolgt die Abstimmung zur Veränderungssperre. Da TOP 8.1 und 8.2 überholt sind, wird nur über TOP 8.3 abgestimmt.

**Zu TOP 8.1 Veränderungssperre Geiersberg; Antrag der FDP-Fraktion vom
27.07.2020
Vorlage: FDP/0057/2020**

Der Punkt wird nicht abgestimmt.

**Zu TOP 8.2 Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Geiersberg 2“; Antrag der BVG-Fraktion vom
24.08.2020
Vorlage: BVG/0028/2020**

Der Punkt wird nicht abgestimmt.

**Zu TOP 8.3 Veränderungssperre Geiersberg; Änderungsantrag der SPD-Fraktion vom 28.08.2020
Vorlage: SPD/0046/2020**

Beschluss:

1.
Der Magistrat wird beauftragt, eine Veränderungssperre für das o. g. Gebiet einzuleiten. Auch weiterhin sind Verdichtungsmöglichkeiten auszunutzen, aber bauliche Grenzen klar und verbindlich festzulegen. Parameter der Grenzen sollen vorzugsweise durch bauliche Parameter (GRZ, GFZ, Höhe, etc.) definiert werden.
2.
Der Magistrat wird beauftragt, Bebauungspläne mit ähnlichen Situationen zu sichten und diese dem zuständigen Ausschuss vorzulegen.
3.
Außerdem wird der Magistrat beauftragt, im Rahmen des Bauleitverfahrens ein Verkehrsgutachten zu erstellen, um auf dessen Grundlage die Verkehrssituation am „Geiersberg“ neu zu bewerten, und anschließend die nötigen Maßnahmen umsetzen zu können.

Abstimmungsergebnis:

21 Jastimmen
3 Neinstimmen (FDP)

Zu TOP 8.4 **Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4" im Stadtteil Umstadt - Aufstellungsbeschluss Vorlage: 210/0054/2020**

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Geiersberg, Plan 4" nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch).
Das Plangebiet umfasst den kompletten Geltungsbereich des Gebietes „Geiersberg Plan 2“ außer den Grundstücken, die im Bebauungsplan „Geiersberg Plan 3“ (Sicherung des Naturdenkmals „Steinbornshohl“) liegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der beigefügten Abbildung dargestellt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Charakter des "Geiersberg" mit gelockerter Bebauung zu erhalten, aber auch gleichzeitig eine weitere aber gemäßigte Innenverdichtung zu ermöglichen und die baulichen Grenzen für weitere Vorhaben klarer zu definieren.

Dazu sind zur Steuerung neben den bisherigen wenigen Vorschriften im Bebauungsplan weitere Festsetzungen aufzunehmen.

Das können Festsetzungen zu max. Traufhöhen, zur Anordnung von Garagen und Stellplätzen, Ausschluss von Tiefgaragen, geänderte überbaubare Flächen, GRZ u.a.m. sein.

Während der Dauer der noch zu beschließenden Veränderungssperre gilt zur Beurteilung einer angemessenen Verdichtung nachfolgendes:
Pro Grundstück mit der jetzt vorhandenen Größe können maximal 2 Wohnhäuser mit insgesamt 4 Wohneinheiten errichtet werden. Diese Festlegung ist nicht zwingend in den späteren Bebauungsplan zu übernehmen und stellt nur eine der möglichen Optionen für regulierende Festlegungen dar. Bauvorhaben, deren Kubatur augenscheinlich mehr Wohneinheiten zulässt, sollen nicht genehmigt werden. Es erfolgt in jedem Fall eine Einzelbeurteilung mit Gremienbeschluss im Magistrat.

Abstimmungsergebnis:

24 Jastimmen

Zu TOP 8.4.1 **Bebauungsplan "Geiersberg Plan 4" - Aufstellungsbeschluss - Mitteilungsvorlage zur Wohnungsdichte** Vorlage: 210/0055/2020

Inhalt der Mitteilung

Im Zusammenhang mit dem Thema Bebauungsplanänderung und Veränderungssperre für den „Geiersberg“ kam seitens der Politik die Anfrage, welche Wohnungsdichte erreicht wird, bei Annahme, dass jedes Grundstück (außer Schulgelände) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geiersberg Plan 2“ mit 4 Wohneinheiten bebaut wird.

Berechnung:

Gesamtfläche Geltungsbereich BPlan:	~ 10 ha
abzüglich Schulgelände	~ 2 ha
verbleiben	~ 8 ha Wohnbauland

Anzahl Grundstücke (bereits alle bebaut) in diesem Gebiet: ~ 80

80 Grundstücke mit max. 4 WE = 320 Wohneinheiten insgesamt

8 ha mit 320 Wohneinheiten ergibt eine Wohnungsdichte von **40 WE/ha**

Im Vergleich:

Kernstadt: geplantes Baugebiet „Nordspange“
44,5 WE/ha

zu erzielende Dichtevorgabe gemäß Regionalplan für die Kernstadt
35-50 WE/ha

Stadtteile geplant Baugebiete „Buschweg“ ST Semd und
„Kleestädter Straße“ ST Klein-Umstadt
WE/ha

je 31

zu erzielende Dichtevorgabe gemäß Regionalplan für die Stadtteile
25-40 WE/ha

Wichtige Anmerkungen:

Die vorgeschlagene Festlegung auf jetzt max. 4 Wohneinheiten pro Baugrundstück ist nur als eine Regelung zur Handhabung von Bauanträgen - während einer noch zu beschließenden Veränderungssperre - und nicht als finale und beschlossene Festlegung in einem Änderungsplan zu verstehen.

Ein geänderter Bebauungsplan wäre nur eine Angebotsplanung. Bauvorhaben werden durch diese Angebotsplanung auch weiterhin nur sukzessive je nach persönlichem oder wirtschaftlichem Bedarf oder gar nicht umgesetzt.

Gerechnet wurde mit dem Maximum. Praktisch lässt sich auf dem einen oder anderen Grundstück dieses Maximum an Wohneinheiten unter Berücksichtigung weiterer gesetzlicher Vorschriften oder auch aufgrund der Grundstücksgrößen oder der bereits erfolgten Bebauung nicht umsetzen.

Darüber hinaus gibt es durchaus Grundstücke, die ein größeres Potential – für mehr als 4 WE – aufweisen.

Zur Kenntnis genommen

Zu TOP 8.4.2 Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4" im Stadtteil Umstadt; Änderungsantrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" zur Vorlage 210/0054/2020
Vorlage: Grü/0038/2020

Der Bürgermeister bestätigt, dass vor der Offenlage zu einer Anliegerversammlung eingeladen wird. Der Antrag wird daraufhin von Herrn Hartleif zurückgezogen.

Zu TOP 8.4.3 Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4" im Stadtteil Umstadt; Änderungsantrag der Fraktion "SPD" vom 09.09.2020 zur Vorlage 210/0054/2020
Vorlage: SPD/0048/2020

Beschluss:

Der letzte Absatz des Verwaltungsantrages zum Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes wird durch nachfolgenden Text ersetzt:

„Während der Dauer der noch zu beschließenden Veränderungssperre gilt zur Beurteilung einer angemessenen Verdichtung nachfolgendes:

Pro Grundstück mit der jetzt vorhandenen Größe können maximal 2 Wohnhäuser mit insgesamt 4 Wohneinheiten errichtet werden. Diese Festlegung ist nicht zwingend in den späteren Bebauungsplan zu übernehmen und stellt nur eine der möglichen Opti-

onen für regulierende Festlegungen dar. Bauvorhaben, deren Kubatur augenscheinlich mehr Wohneinheiten zulässt, sollen nicht genehmigt werden. Es erfolgt in jedem Fall eine Einzelbeurteilung mit Gremienbeschluss im Magistrat.“

Abstimmungsergebnis:

21 Jastimmen

3 Enthaltungen (BVG)