

210/0205/2023

Sachbearbeiter: Abteilung 210
 Astrid Pillatzke
 Az: 210/Pil
 Datum: 16.06.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Vorberatung	
Ortsbeirat Umstadt		Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4" im Stadtteil Umstadt - Anerkennung des Entwurfs zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 4 Abs. 2 BauGB) jeweils i.V.m. § 13 a BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt beschließt den vorgelegten Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“ (Entwurf 24.05.2023) als Satzungsentwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13a BauGB, die dazugehörige Begründung wird gebilligt. Es wird beschlossen, die Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB und die weiteren Verfahrensschritte auf dieser planerischen Grundlage durchzuführen.

Anlagen:

Bebauungsplan Entwurf 24.05.2023 bestehend aus

- Planteil
- Textteil

Begründung zum Bebauungsplan Entwurf Mai 2023

- Bestandskarte
- Pläne der Bestandsanalyse
- Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit, Stand April 2022

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt hat in ihrer Sitzung am 10.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Geiersberg, Plan 4“ und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die städtebauliche Zielsetzung verfolgt werden, den Charakter des „Geiersberg“ mit gelockerter Bebauung zu erhalten, aber auch gleichzeitig eine weitere, gemäßigte Innenverdichtung zu ermöglichen und die baulichen Grenzen für weitere Vorhaben klarer zu definieren. Ein markanter städtebaulicher Wandel bis hin zu einer möglicherweise vollkommenen Neustrukturierung des Gebietes würde eröffnet, wenn im Zeitalter des knapper werdenden Grund und Bodens zunehmend der alte Baubestand durch Abbruch beseitigt und durch großvolumige Neubauten ersetzt würde.

Derzeit können Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Geiersberg, Teil 2“ realisiert werden, wonach Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen. Eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen sieht der Plan nicht vor, so dass neben den zwei zulässigen Vollgeschossen – begünstigt durch die topografische Geländeformation im Plangebiet – zusätzliche Keller- oder Dachgeschosse als sogenannte „Nicht-Vollgeschosse“ realisiert werden können. Hierdurch erscheinen in der Fassadenansicht durch die hervortretenden „Nicht-Vollgeschosse“ im Keller- oder Dachbereich scheinbar „vielgeschossige“ Gebäude mit mehr als zwei Geschossebenen. Gestalterische Festsetzungen z. B. zur Dachform und –neigung enthält der rechtskräftige Plan ebenfalls nicht. Darüber hinaus lassen die großzügig festgesetzten überbaubaren Flächen auch größere zusammenhängende Bauformen und Grundrisse innerhalb der meist ebenso großflächigen Baugrundstücke zu. Garagen oder auch Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, da der Rechtsplan auch hierüber keine Aussagen trifft.

Da mit den Neubauten mehrerer Mehrfamilienhäuser bereits eine beginnende, aus der Sicht der Stadt städtebaulich nicht beherrschbare bauliche Entwicklung innerhalb des Gebietes eingetreten ist, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grundlage für weitere Bauvorhaben an die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt angepasst werden. Hierbei soll keine „Verhinderungsplanung“ betrieben werden, sondern das Gebiet durchaus für eine moderate, angepasste Nachverdichtung vorbereitet werden.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 4“ hat die Stadtverordnetenversammlung daher auch in ihrer Sitzung am 29.10.2020 die „Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre“ in diesem Geltungsbereich beschlossen. Die Satzung wurde am 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht und ist am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten. Nach Ablauf der Geltungsdauer für die Veränderungssperre nach erstmals zwei Jahren hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 16.03.2023 den Beschluss gefasst, die Satzung um ein weiteres Jahr zu verlängern.

In der hier vorgelegten Entwurfsplanung wurden diese städtebaulichen Zielsetzungen nunmehr ausgearbeitet und es kann auf dieser städtebaulichen Grundlage das förmliche Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan mit der Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weiter vorangetrieben werden.

Im Vorfeld hat die Verwaltung zudem auch die von der Bauleitplanung betroffene Öffentlichkeit über die Planungsabsicht der Stadt und die vorgreiflichen Inhalte des Bebauungsplanes in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 30.11.2022 informiert. Die Veranstaltung erfüllte nicht den Zweck einer formellen Bürgerbeteiligung, sondern sollte bewusst nur informellen Charakter besitzen, um die Bevölkerung bereits vor dem formellen Planverfahren über die städtebaulichen Absichten der Stadt in Kenntnis zu setzen und somit ausreichend Zeit für eine Meinungsbildung zu geben.

Auf eine formelle frühzeitige Beteiligung nach § 3, 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Mit den „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ stellt der Gesetzgeber gezielt auf Flächen innerhalb der Ortslagen ab und will damit Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Letztlich soll der planenden Gemeinde ein (städtebaulicher) Anreiz gegeben werden, von einer Flächen-Neuinanspruchnahme durch Überplanung und Zersiedlung des Außenbereichs abzusehen. Um die Anwendungsvoraussetzungen für das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen, wurde eine sogenannte „Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB“ durchgeführt, die u. a. erforderlich wird für Plangebiete mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² bis zu 70.000 m². Im Rahmen einer überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalls wird geprüft, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die perspektivisch als Ausschlussgrund für das vereinfachte Verfahren auftreten könnten. Das Ergebnis der Vorprüfung wurde nachvollziehbar in einem Bericht zusammengestellt, der als Anlage der Planbegründung beigelegt ist. An der Vorprüfung des Einzelfalls sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Die Beteiligung wird im Zuge der förmlichen Beteiligung am Bebauungsplan durchgeführt.