

210/0223/2023

Sachbearbeiter: Abteilung 210  
 Christiane Diehl  
 Az: 210-Pil  
 Datum: 29.11.2023

| Beratungsfolge  | Sitzungstermin | Zuständigkeit | Abstimmung               |
|---|----------------|---------------|--------------------------|
| Magistrat   | 21.11.2023     | Vorberatung   | mehrheitlich beschlossen |
| Ortsbeirat Umstadt  | 04.12.2023     | Vorberatung   |                          |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr | 12.12.2023     | Vorberatung   |                          |
| Stadtverordnetenversammlung                                       | 21.12.2023     | Entscheidung  |                          |

## **Bebauungsplan "Am kühlen Bornweg" im Stadtteil Umstadt - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

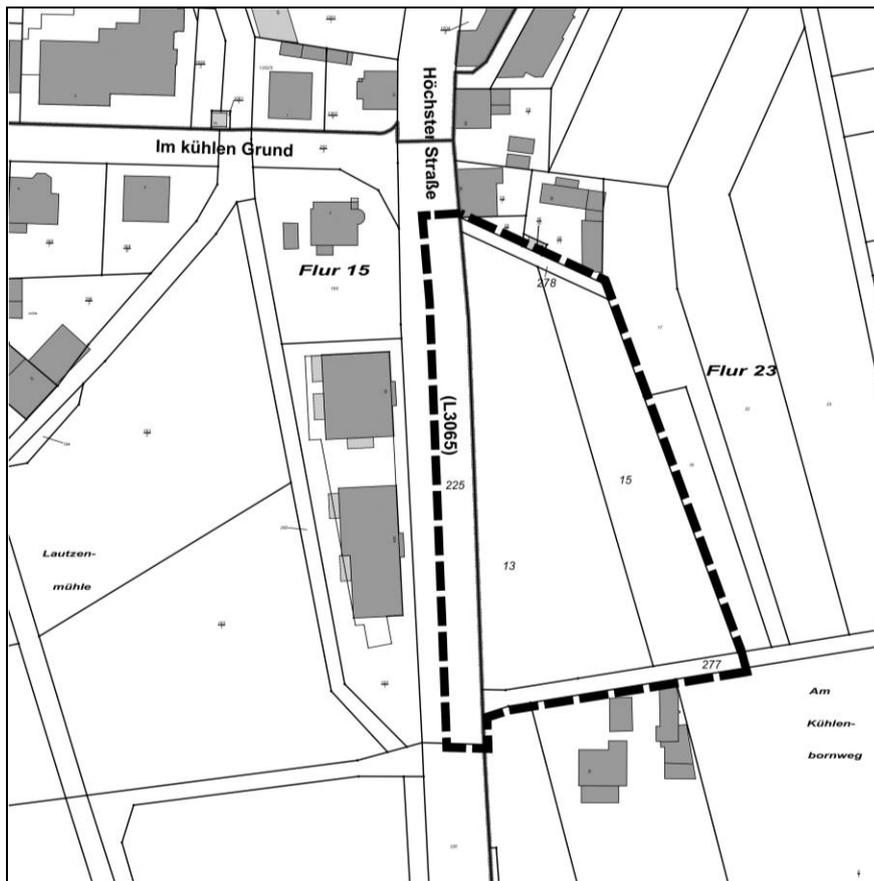
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet am südlichen Ortsrand von Umstadt, östlich der Höchster Straße.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan „Am kühlen Bornweg“ im Stadtteil Umstadt.

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Am kühlen Bornweg“ vom September 2023 samt Begründung und Anlagen und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vorgenannten Bebauungsplanentwurfes. Der Plan wird unter der Maßgabe gebilligt, in den Gebieten 1-3 „zwei Vollgeschosse als zwingend“ festzusetzen.

Das Plangebiet liegt östlich der Höchster Straße bzw. der L 3065 am südlichen Ortsrand von Umstadt. Überplant werden die Flurstücke in der Gemarkung Groß-Umstadt Flur 15 Nr. 225 teilweise (Straßenparzelle) sowie die Flurstücke Flur 23 Nr. 13, 15, 277 teilweise und 278.

Die genaue Abgrenzung kann dem nachfolgenden Katasterauszug entnommen werden.



Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)  
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der  
Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

### **Beabsichtigte Planung:**

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Süden des Stadtteils Umstadt zu schaffen, um der Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Kernstadt Rechnung zu tragen.

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.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird der Planentwurf in der Verwaltung sowie auf der Internetseite der Stadt Groß-Umstadt zur Einsichtnahme bereitgehalten. Hierbei wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, gegebenenfalls sich wesentlich unterscheidende Lösungen und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet; es wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

## **Begründung:**

Zu der beabsichtigten Planung wurde am 20.07.2023 von der Stadtverordnetenversammlung der Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst. Die Planung, die als Grundlage zum Grundsatzbeschluss vorlag, wurde in den beigefügten Bebauungsplanentwurf September 2023 eingearbeitet.

Damit bei den Mehrfamilienwohnhäusern sowie den Einzel- und Doppelhäusern eine entsprechende Wohnungsdichte erzielt werden kann, empfiehlt der Magistrat den Bebauungsplanentwurf mit der Maßgabe zu billigen, dass alle Gebäude in den Gebieten 1-3 **zwingend** zweigeschossig gebaut werden müssen. Der Plan im Entwurf sieht bei den Gebieten 1-3 derzeit „**maximal 2 Vollgeschosse**“ vor.

Der Bebauungsplan ist in einen sogenannten zweistufigen Regelverfahren aufzustellen. Das bedeutet es gibt 2 Beteiligungen. Mit dieser Vorlage soll der formale Aufstellungsbeschluss gefasst und der Planentwurf gebilligt werden. Nach Beschluss gibt es eine Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange .Insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Nach vorstehenden Beteiligungen und Vorlage des Umweltberichtes oder auch ergänzender Gutachten z.B. Schallschutz zum Verkehrslärm an der Landesstraße, wird der Bebauungsplan erneut für den Beschluss zur Offenlage vorgelegt. Gleichzeitig wird es einen durch den Projektentwickler unterzeichneten städtebaulichen Vertragsentwurf geben, der Regelungen enthält, die nicht über den Bebauungsplan festsetzungsfähig sind.

Neben dem Bebauungsplanentwurf ist dieser Vorlage die Begründung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beigefügt. Demnach gibt es keine gefährdeten Arten, die CEF-Maßnahmen erfordern würden. Im Bebauungsplan selbst werden Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt u.a. Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse oder auch eine „Bautabuzone“ .

## Anlagen

Bebauungsplanentwurf September 2023

Begründung September 2023

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag November 2022

Bestandskarte Februar 2022