

210/0286/2024

Sachbearbeitung: Abteilung 210  
 Az: Astrid Pillatzke  
 210/Pil  
 Datum: 15.11.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	19.11.2024	Vorberatung	
Ortsbeirat Umstadt		Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

## Bebauungsplan "Südlich Waldfriedhof" im Stadtteil Umstadt - Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung:

### **Bebauungsplan „Südlich Waldfriedhof“ im Stadtteil Umstadt**

#### Anlass und Ziel der Planung:

Die bestehende Gärtnerei im Plangebiet soll nicht mehr weiterbetrieben werden. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen.

#### Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken in Flur 26: Nr. 205/2, 208/1, 209/1, 334/1, 335/1 und in Flur 27: Nr. 59/4 (teilweise). Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 0,5 ha und ist aus der nachstehenden Karte sichtbar:

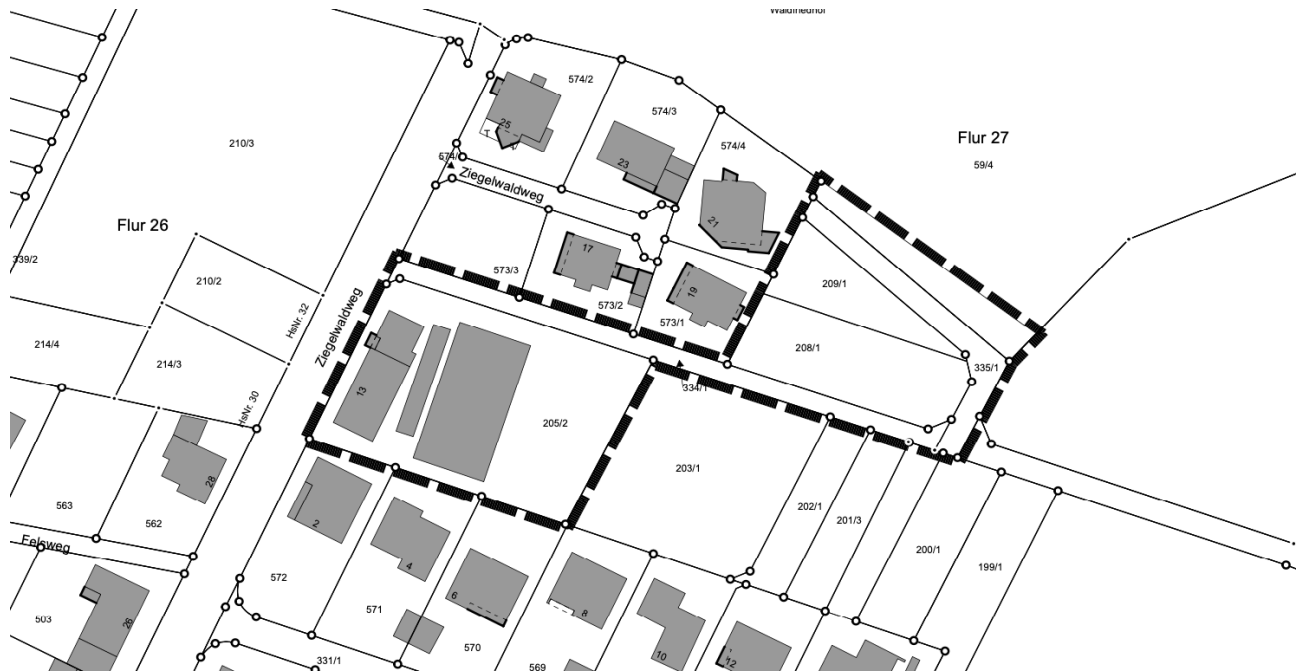


Abb.: Bebauungsplan „Südlich Waldfriedhof“, vorläufige Abgrenzung des Geltungsbereichs

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.

#### Wahl des Planungsverfahrens:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Der Bebauungsplan dient der Errichtung von Gebäuden als Maßnahme der Innenentwicklung. In ihm wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt etwa 1.400 m<sup>2</sup> begründet. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 59 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Durch die geplante Innenentwicklung wird neuer Wohnraum im Innenbereich der Stadt Groß-Umstadt geschaffen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zur sachgerechten Ermittlung des umweltbezogenen Untersuchungsbedarfs kann eine frühzeitige Beteiligung einzelner Fachbehörden erfolgen.

Sämtliche Kosten in Verbindung mit der Erstellung des Bebauungsplanes trägt der Projektentwickler.

## **Begründung:**

Nachdem in der letzten Gremienrunde der Grundsatzbeschluss für die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zugunsten einer Wohnbebauung auf dem zukünftig nicht mehr betriebenen Gärtnerreigeländes beschlossen wurde, soll nun der formale Aufstellungsbeschluss gemäß Baugesetzbuch gefasst werden. Der Aufstellungsbeschluss dient dem Projektentwickler und den jetzigen Eigentümern und Verkäufern der Grundstücke als formale Absicherung, dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Ein Rechtsanspruch, dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird, entsteht hierdurch nicht.

Für das Plangebiet liegt ein Bebauungskonzept vor, dem grundsätzlich zugestimmt wird. Anregungen aus den verschiedenen Gremien werden bei der weiteren Planung berücksichtigt:

- Das Bebauungskonzept sieht eine Neubebauung mit Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhaus vor.
- Die Gebäude sollen gemäß Konzept 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss erhalten. Diese Festlegung ist noch nicht endgültig. Möglicherweise wird man auch mit max. Gebäude- und oder Traufhöhen arbeiten.
- Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus am Ziegelwaldweg, das aktuell von der Gärtnerreibetreiberin bewohnt wird, kann entweder erhalten oder durch einen Neubau ersetzt werden. Der politische Wunsch, dass im Bebauungsplan festgelegt werden soll, dass bei Erhalt des Bestandsgebäudes 2 bis 4 Wohneinheiten möglich sind und bei einem Neubau 4 bis 6 Wohneinheiten, auf diesen Flächen, entstehen können, wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.
- Der bisherige Feldweg (Parzelle 334/1) ist als Erschließungsstraße auszubauen.
- Die Erschließung mit Wasser und Kanal erfolgt durch den Projektentwickler.
- Die Vorgaben für die Erschließung erfolgen durch die Stadt.
- Nach Bau und Abnahme werden die Erschließungsstraße mit den Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt kostenlos übertragen.
- Der Projektentwickler trägt auch hier sämtliche Kosten.
- Die bestehenden Wald- und Wirtschaftswege nördlich bzw. östlich des Plangebietes bleiben im Bestand erhalten.

Die vorstehenden Punkte werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen bzw. wenn darin nicht festsetzbar bzw. darstellbar werden sie in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Dieser Vertrag wird den Gremien mit dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung zum Beschluss über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgelegt.