

210/0320/2025

Sachbearbeitung: Abteilung 210
Astrid Pillatzke
Az: 210/Pil
Datum: 01.08.2025

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

Bebauungsplan „Kastanienweg,, im Stadtteil Klein-Umstadt – Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Beteiligung gem. § 4 (2) und Veröffentlichung im Internet (Offenlage) gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der vorgelegte Bebauungsplan „Kastanienweg“ im Stadtteil Klein-Umstadt wird hiermit als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB anerkannt und beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Die vorgenannten förmlichen Beteiligungen sind alsdann auf dieser planerischen Grundlage durchzuführen.

Grundlage der Beschlussfassung ist der vorgelegte Entwurf für den Bebauungsplan „Kastanienweg“ mit Planstand 24.07.2025, bestehend aus:

- Begründung mit Umweltbericht und Anlage (Formblatt zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie der Bestandskarte),
- Textteil zum Bebauungsplan,
- Planteil zum Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen.

Der Magistrat wird beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufzufordern. Die dabei eingegangenen

Stellungnahmen sind alsdann zur Abwägung und Beschlussfassung hierüber vorzulegen.

Der vorgelegte Entwurf für den Städtebaulichen Vertrag wird hiermit zur Kenntnis genommen

Begründung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 24.07.2024 bis einschließlich 26.08.2024 statt. Mit der frühzeitigen Beteiligung sollten neben der Unterrichtung über die städtische Planungsabsicht auch Angaben über den „erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ eingeholt werden.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 legt hinsichtlich der Umweltprüfung den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Aufgabe auf, die Stadt bei der Festlegung des auf der jeweiligen Planungsebene geeigneten Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung zu beraten und diejenigen Untersuchungen vorzuschlagen, die im Hinblick auf die erforderlichen Angaben im Umweltbericht tatsächlich nötig sind. Diese notwendigen Informationen benötigt die Stadt auf dem Weg zur Erstellung des Planentwurfs und sie soll hierbei unterstützt werden, unnötige eigene Ermittlungen anzustellen und somit auch den Zeit- und Kostenaufwand zu verringern. Aus Sicht der Stadt liegen hieraus alle notwendigen Informationen vor, die im Hinblick auf die Ausarbeitung des Umweltberichts planerisch berücksichtigt wurden.

Mit dem nunmehr hier vorgelegten Entwurf soll die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Überdies ist hinsichtlich der Bindung des Projektentwicklers an die städtische Bauleitplanung ein Entwurf für einen städtebaulichen Vertrag ausgearbeitet worden, der hiermit zur Kenntnis gegeben wird. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen ersten „Arbeitsentwurf“ handelt, der nach dem gegenwärtigen Kenntnis- und Planungsstand ausgearbeitet wurde. Eine abschließende inhaltliche Befassung und eine Beschlussfassung des städtebaulichen Vertrags durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgt hingegen erst zum Zeitpunkt nach der vorgenannten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Grund dessen ist, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Rahmen der Beteiligungen noch Belange vorgetragen werden, die nach erfolgter Abwägung mit in den Vertragsinhalt des städtebaulichen Vertrages aufzunehmen sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren weiterhin auf dem städtebaulichen Konzept, welches dem Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur 1. Beteiligung zugrunde lag.

Es sind nach wie vor

- 3 Wohnhäuser mit je 8 Wohneinheiten geplant.

- Die Stellplätze zwischen den Häusern werden als offene Stellplätze – ohne Carport oder Garage – eingerichtet.
- Vorgesehen sind 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
- Der P+R Parkplatz wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Aufgrund der Stellungnahme von Hessen Mobil während der Behördenbeteiligung wurde mittlerweile die Ortsdurchfahrtsgrenze und entsprechend das Ortsschild verlegt. (siehe beigefügten Plan). Somit gilt hier bereits früher Tempo 50.

Nach wie vor ist geplant, nur die nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze für die 3 Wohnhäuser über den Kastanienweg anzudienen. Sofern auf der Fläche Richtung Kleestädter Straße Stellplätze eingerichtet werden, können diese nur über die Kleestädter Straße angefahren werden.