

210/0322/2025

Sachbearbeitung: Abteilung 210
 Astrid Pillatzke
 Az: 210/Pil
 Datum: 15.08.2025

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Zuständigkeit | Abstimmung |
|---|----------------|---------------|------------|
| Magistrat | 19.08.2025 | Vorberatung | |
| Ortsbeirat Semd | | Vorberatung | |
| Ortsbeirat Richen | | Vorberatung | |
| Ortsbeirat Umstadt | | Vorberatung | |
| Ortsbeirat Klein-Umstadt | | Kenntnisnahme | |
| Ortsbeirat Heubach | | Kenntnisnahme | |
| Ortsbeirat Dorndiel | | Kenntnisnahme | |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr | 01.09.2025 | Vorberatung | |
| Stadtverordnetenversammlung | 11.09.2025 | Entscheidung | |

Bebauungsplan "Gewerbegebiet West" in den Stadtteilen Umstadt, Semd und Richen - Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) für den Bauleitplanentwurf "Gewerbegebiet West" in den Stadtteilen Umstadt, Semd und Richen nebst Begründung in Form einer Veröffentlichung im Internet sowie als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit die öffentliche Auslegung der Unterlagen.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom Juli 2025 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen
 Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ mit Stand vom Juli 2025 besteht aus den Teilplänen A, B und C sowie den zugehörigen textlichen Festsetzungen.

Der Geltungsbereich umfasst die in nachfolgender Karte umgrenzten Flächen der Teilpläne A, B und C:

Teilplan A

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes A erstreckt sich nordwestlich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes von Umstadt Nord.

Das Plangebiet reicht dabei von der Otto-Hahn-Straße im Südosten bis zur Landesstraße L 3115 im Nordwesten.

Im Südwesten reichen Teilflächen des Plangebiets bis zur Bundesstraße B 45 bzw. bis zum bestehenden Autohaus.

Nach Nordosten hin erstrecken sich Teile des Plangebietes bis zu ca. 150 m an die bestehende Bebauung an dem Wilhelm-Voltz-Weg.

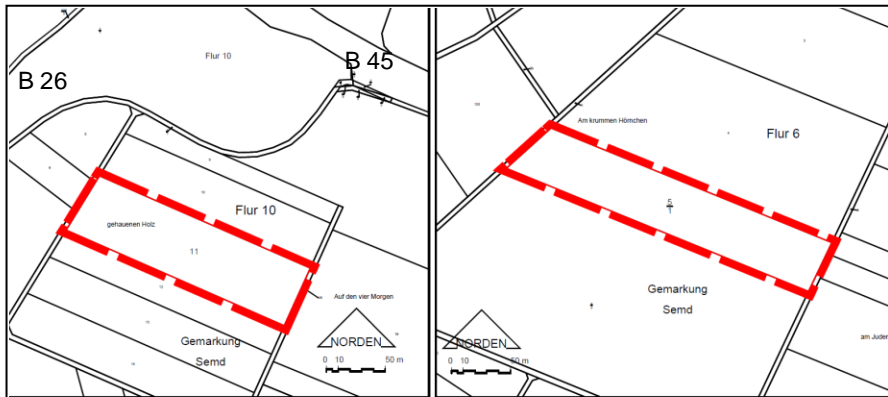
Ebenfalls innerhalb des Plangebiets liegen Teile der Landesstraße L 3115 südöstlich der landwirtschaftlichen Anwesen in der Gemarkung Semd sowie die unmittelbar hieran angrenzenden straßenbegleitenden Grün- und Wegeflächen bzw. Teile der daran angrenzenden Flächen.

Der Teilplan C umfasst insgesamt fünf Teilflächen in den Gemarkungen Semd, Klein-Umstadt, Heubach und Dorndiel.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

Gemarkung Semd, Flur 10, Flurstück 11 und

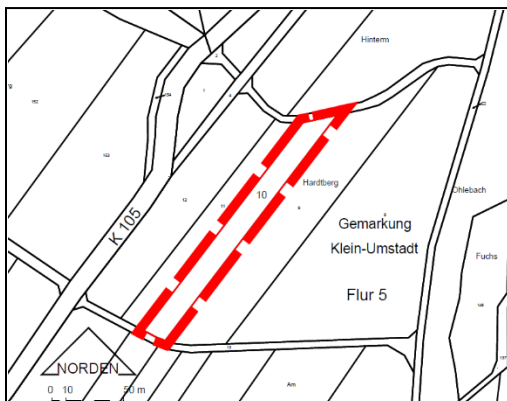
Gemarkung Semd, Flur 6, Flurstück 5/1



Das Flurstück Gemarkung Semd, Flur 10, Flurstück 11 erstreckt sich ca. 60 m südlich der Abfahrt der B 26 auf die B 45.

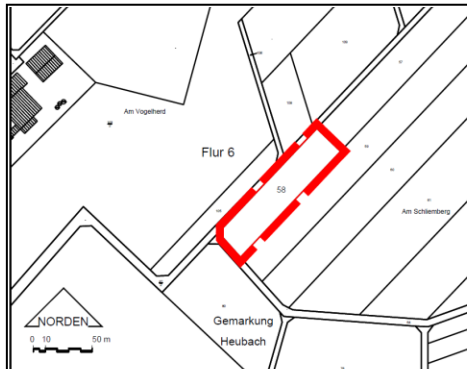
Das Flurstück Gemarkung Semd, Flur 6, Flurstück 5/1 liegt ca. 640 m südöstlich des o.g. Abfahrtsbereiches der B 26 und ca. 320 m südwestlich der Biogasanlage Semd.

Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 5, Flurstück 10



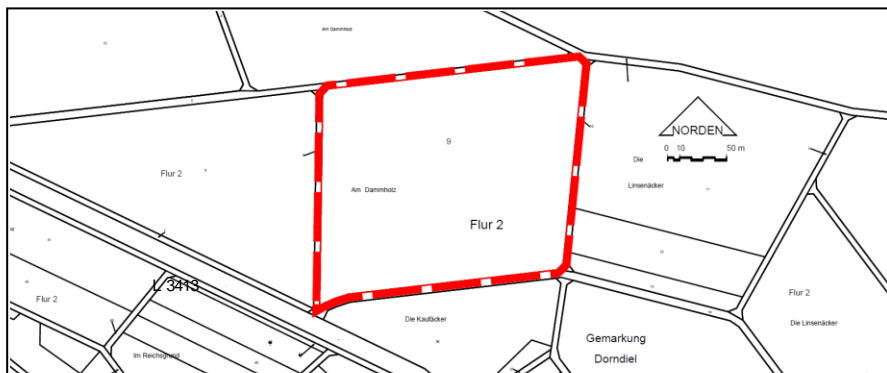
Das Flurstück Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 5, Flurstück 10 liegt ca. 520 m südöstlich der bebauten Ortslage von Klein-Umstadt in der Gewann „Hinterm Hardberg“ östlich der Kreisstraße K 105.

Gemarkung Heubach, Flur 6, Flurstück 58



Das Flurstück Gemarkung Heubach, Flur 6, Flurstück 58 liegt ca. 400 m nordwestlich der bebauten Ortslage von Heubach in der Gewann „Am Schlenberg“

Gemarkung Dorndiel, Flur 2, Flurstück 9



Das Flurstück Gemarkung Dorndiel, Flur 2, Flurstück 9 liegt ca. 150 nördlich der bebauten Ortslage von Dorndiel in der Gewann „Am Damholz“ nordöstlich der Landesstraße L 3413.

Datengrundlage Kataster: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Begründung:

Nachdem über die während der 1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beschlossen wurde, kann der nächste Verfahrensschritt erfolgen. Die aus der 1. Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sind in dem Bebauungsplanentwurf Stand Juli 2025 eingearbeitet. Dieser Bebauungsplanentwurf mit den Teilbereichen A/B und C wird nebst Anlagen nach Beschlussfassung für die Dauer von 4 Wochen offengelegt außerdem erfolgt eine weitere Behördenbeteiligung. Die Behörden können dann prüfen, inwieweit deren Stellungnahmen bei dem jetzt zu beschließenden Plan Berücksichtigung gefunden haben, aber auch gegebenenfalls weitere zusätzliche Stellungnahmen vorbringen.

Ziel ist, dass der Bebauungsplan noch in dieser Legislaturperiode beschlossen wird, damit auf dieser Grundlage die Ausschreibungen der Erschließungsarbeiten erfolgen können und das Gebiet Ende 2026/2027 erschlossen ist und Gewerbetreibende in 2027 bauen können.

Zur Beschleunigung des Planverfahrens sollen gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeits- sowie die Behördenbeteiligung gleichzeitig durchgeführt werden. Zur Billigung der Entwurfsfassung kann der Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

Hinweis für die Ortsbeiräte Dorndiel, Heubach und Klein-Umstadt:

In den Gemarkungen Dorndiel, Heubach und Klein-Umstadt liegt jeweils eine Fläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich. Auf diesen landwirtschaftlichen Flächen werden Blühstreifen von mind. 1.500 qm für die Feldlerche angelegt. Die Flächen sind dem der Vorlage angehängten Teilplan C zu entnehmen.

2 weitere Ausgleichsflächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich befinden sich in der Gemarkung Semd.