

210/0319/2025

Sachbearbeitung: Abteilung 210
Az: Christiane Diehl
210/Pil
Datum: 17.09.2025

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	05.08.2025	Vorberatung	einstimmige Empfehlung
Ortsbeirat Umstadt	18.08.2025	Vorberatung	einstimmige Empfehlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr	01.09.2025	Vorberatung	einstimmige Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	11.09.2025	Entscheidung	einstimmig beschlossen

Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zugunsten von Wohnbebauung auf den Grundstücken Flur 1 Nr. 1486/3, /13, /14, /15 und /16 in der Verlängerung des Brauereiweges und der Straße „Über dem Kühweg“, in Groß-Umstadt

Beschlussvorschlag:

Einer geplanten Wohnbebauung gemäß den beiliegenden Konzepten – angelehnt an die Vorschriften des angrenzenden Bebauungsplanes „Auf dem Steinborn“ auf den Grundstücken Flur 1 Nr. 1486/3, /13, /14, /15 und /16 in der Verlängerung des Brauereiweges und der Straße „Über dem Kühweg“ in Groß-Umstadt wird zugestimmt mit der Maßgabe, dass nach Neuordnung bei den 3 größeren Grundstücken 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und bei dem kleinsten Grundstück max. 2 Wohneinheiten errichtet werden müssen/können.

Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Sämtliche Kosten in Verbindung mit der Erstellung des Bebauungsplanes tragen die Grundstückseigentümer und Antragsteller.

Begründung:

Die Grundstücke, für welche ein Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, liegen im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 (Baugesetzbuch) BauGB und wären somit grundsätzlich bebaubar.

Bereits Anfang 2020 erfolgte eine Anfrage bei der Bauaufsichtsbehörde mit einem ähnlichen Konzept. Die geplante Bebauung war damals so wie jetzt auch, eine Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung im Brauereiweg bzw. „Über dem Kühweg“. Die Ausnutzung der Grundstücke und Kubatur orientierten sich an dem Bebauungsplan „Auf dem Steinborn“.

Die Bauaufsichtsbehörde sah hier keine Möglichkeit, das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen und empfahl die Aufstellung eines Bebauungsplanes. In einem Abstimmungstermin mit der städtischen Bauverwaltung – und dem Kreisbauamt wurde dies bekräftigt. Die Bedenken der Bauaufsicht ohne Bebauungsplan die Wohnbebauung zu genehmigen, konnten auch seitens der Stadt, die das Vorhaben nach § 34 beurteilen würde, nicht entkräftet werden.

Aufgrund Corona und diverser anderer Umstände wurden das Baubegehren auf diesem Areal seitens der Antragsteller nach den Gesprächen mit Bauaufsicht und dem städtischen Bauamt nicht weiterverfolgt.

Das beauftragte Planungsbüro - die Planungsgruppe Darmstadt - hat nun den formalen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Namen der Grundstückseigentümer gestellt und Planungsvarianten vorgelegt.

Die Planung sieht 4 Baugrundstücke vor. Wobei jeweils 2 Bauplätze am Brauereiweg und 2 an der Straße „Über dem Kühweg“ liegen. Die Neuordnung der Grundstücke sieht aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Zuwegungen zu den Stellplätzen folgende Grundstücksgrößen vor:

Grundstück 1 - ca. 756 qm
Grundstück 2 - ca. 416 qm
Grundstück 3 - ca. 620 qm
Grundstück 4 - ca. 595 qm.

Planung:

- 4 Wohngebäude mit einem Grundriss von ca. 12 x 12 m,
- max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- je Wohngebäude sind 4 Stellplätze vorgesehen (*Aufgrund Topographie kann das nördliche Grundstück an der Straße „Über dem Kühweg“ nicht direkt angefahren werden, sondern Stellplätze über den Brauereiweg – analoge Erschließung wie bei dem bebauten Grundstück Über dem Kühweg 29*)
- 2 Vollgeschosse
- Flachdach
- evtl. Gebäude im Brauereiweg mit Staffel (als Nichtvollgeschoss)
- evtl. Gebäude an der Straße aufgrund Topographie ohne Staffel

Die Planung insgesamt ist angelehnt an das angrenzende Baugebiet „Auf dem Steinborn“.

Alle Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren tragen die Antragsteller. Dies und weiteres (z.B. Bauverpflichtung, erforderliche Erschließungsanlagen) können über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Anmerkung:

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.500 qm. Somit greift hier nicht der Stadtverordnetenbeschluss vom 11.05.2023 zum Anteil an Geschosswohnungsbau bei Neubaugebieten.

Die Bebauungskonzepte mit Variantengegenüberstellungen sind der Vorlage beigelegt. Ebenso eine Katasterkarte mit Darstellung des aktuellen Planungsrechts nach § 34 BauGB (grün gestreift) und der Anschlussbebauung Baugebiet „Auf dem Steinborn“