

210/0344/2025

Sachbearbeitung: Abteilung 210
Astrid Pillatzke
Az: 210/Pil
Datum: 09.01.2026

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

Bebauungsplan "Auf der Warth, 5. Änderung" (in Textform) im Stadtteil Umstadt - Beschluss zur Durchführung derr frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Auf der Warth, 5. Änderung“ (in Textform) vom November 2025 samt Begründung und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vorgenannten Bebauungsplanentwurfes.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtteils Umstadt, östlich der Bundesstraße B 45.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst in der Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 15, die Flurstücke Nr. 113/1, 293/1, 298/1, 298/2, 299, 300/1, 301/8, 301/9, 302/1, 302/2, 303/1 (teilweise, Dr.-Föppl-Straße), 306/6, 306/7, 306/9, 307, 308, 309, 310/1, 310/3, 310/4, 311/1, 312/2 (Warthweg, südlicher Abschnitt), 313/3, 313/4, 315, 316/2, 316/3, 316/4, 316/5, 318, 319/1, 319/2, 320, 321, 322/2, 322/5, 327/5 und 328/2 (teilweise, Warthweg).

Die genaue Abgrenzung kann dem nachfolgenden Katasterauszug entnommen werden.



Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Warth, 5. Änderung“ (unmaßstäblich, Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

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.

Beabsichtigte Planung:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das überwiegend gewerblich genutzte Gebiet „Auf der Warth“ Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen bzw. zur generellen Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen zu ergänzen, damit sich Vorhaben dem Orts- und Landschaftsbild anpassen und damit besser in die Siedlungsstruktur einfügen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren mit Umweltprüfung vorgesehen.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird der Planvorentwurf 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, werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Begründung:

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, für das Gebiet max. Gebäudehöhen festzulegen, damit sich Vorhaben dem Orts- und Landschaftsbild anpassen und damit besser in die Siedlungsstruktur einfügen.

Der bestehende Bebauungsplan setzt aktuell zwar Vollgeschosse fest, jedoch sind Vollgeschosse z.B. bei Hallen ohne Zwischenböden in der Höhe nicht definiert. In Folge dessen müssen z.B. auch Hochregallager ohne Höhenbegrenzung zugelassen werden.

Damit zukünftig Klarheit besteht, wo in dem Geltungsbereich des Gebietes „Auf der Warth“ mit welcher Höhe Gebäude errichtet werden können, ist der Bebauungsplan zu ändern.

Der Bebauungsplan „Auf der Warth, 1. Änderungsplan“ wird „in Textform“ geändert. Die Planzeichnung selbst ist von der Änderung nicht betroffen.

Der Bebauungsplan besteht aus verschiedenen Gebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Vollgeschossen. Entsprechend werden auch verschiedene Höhen für die jeweiligen Gebiete festgelegt. Der nachstehende Plan zeigt in der Übersicht, wo zukünftig welche baulichen Höhen möglich sein werden.

