

210/0003/2026

Sachbearbeitung: Abteilung 210  
 Astrid Pillatzke  
 Az: 210/Pil  
 Datum: 08.05.2026

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	12.05.2026	Vorberatung	
Ortsbeirat Umstadt		Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

## **Bebauungsplan "Wohngebiet Zwischen Brauereiweg und Klinik,, im ST Umstadt – Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Durchführung im beschleunigtem Verfahren, Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung (§§ 2 (1), 13a, 3 (2). 4 (2) BauGB)**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan „Wohngebiet Zwischen Brauerei und Klinik“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der historischen Altstadt in westhängiger Lage unterhalb der Kreisklinik und befindet sich nördlich des Umstädter Brauhauses in einem Wohngebiet zwischen Brauereiweg und der Straße „Über dem Kühweg“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 25 der Gemarkung Groß-Umstadt und umfasst die Flurstücke 1486/3, 1486/13, 1486/14, 1486/15 und 1486/16. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,25 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan.

#### Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohnbebauung in der Verlängerung des Brauereiwegs und der Straße „Über dem Kühweg“ in Groß-Umstadt. Somit wird dem Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt ferner, den Bebauungsplan „Wohngebiet Zwischen Brauerei und Klinik“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Zwischen Brauerei und Klinik“ in der Fassung April 2026 für die Veröffentlichung im Internet und die

öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

## **Begründung:**

Die Stadt Groß-Umstadt hat in ihrer Sitzung am 11.09.2025 den 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 gefasst.

Von der Planungsgruppe Darmstadt wurde ein Entwurf des Bebauungsplans (Stand April 2026) erstellt.

Der nächste Verfahrensschritt des Bebauungsplans ist die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die Offenlage und die Behördenbeteiligung für den Entwurf zu beschließen sowie den Magistrat zu beauftragen, diese Beteiligungen durchzuführen

Das beschleunigte Verfahren kann gem. § 13a BauGB angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Die genannte Grundfläche stellt nicht die Größe des Geltungsbereiches dar, sondern die maximal zulässige (überbaubare) Grundfläche. Das Verfahren kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

In Ergänzung des Bebauungsplanes wurde der Städtebauliche Vertragsentwurf erstellt, der von den Antragstellern durch Unterschrift akzeptiert wurde. Hierin ist u.a. geregelt, dass in den Baufeldern mit a, b und d bezeichneten Grundstücken mindestens 2 Wohneinheiten zu errichten sind. Letzteres war eine beschlossene Ergänzung zum Grundsatzbeschluss. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich, deshalb die Aufnahme in den Städtebaulichen Vertrag.