

210/0012/2026

Sachbearbeitung: Abteilung 210
 Astrid Pillatzke
 Az: 210/Pil
 Datum: 15.05.2026

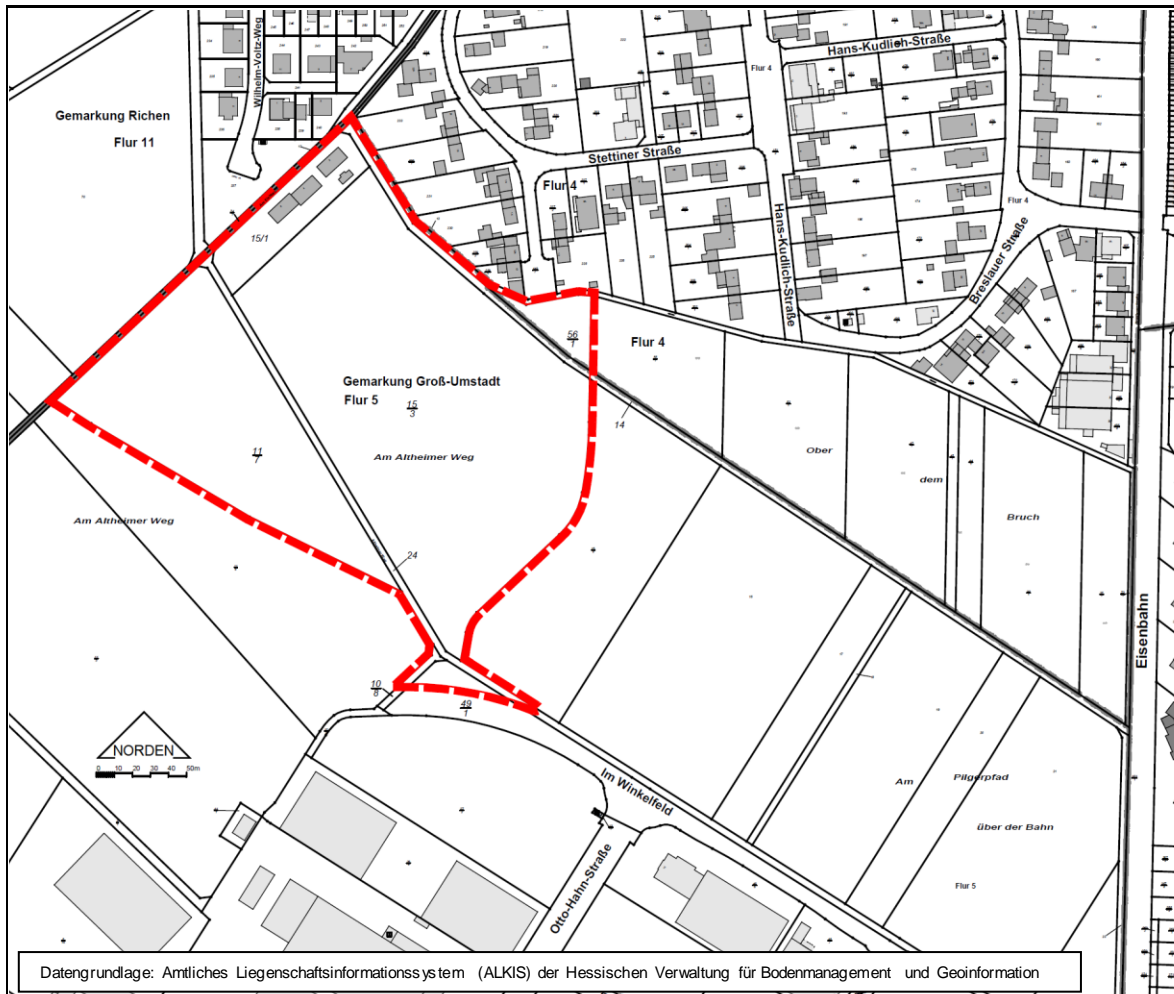
Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Vorberatung	
Ortsbeirat Umstadt		Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

Bebauungsplan "Ernst-Reuter-Schule" und Flächennutzungsplan, 4. Änderung im Stadtteil Umstadt - Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ernst-Reuter-Schule“ sowie den Vorentwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes samt der jeweiligen Begründung mit Stand vom April 2026 und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der vorgenannten Bauleitplanentwürfe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die in nachfolgender Karte umgrenzten Flächen:



Beabsichtigte Planung:

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Ernst-Reuter-Schule samt Sporthalle, den erforderlichen Erschließungsanlagen sowie den notwendigen Flächen für den Ausgleich und Ersatz nach Naturschutzrecht geschaffen werden.

Hierzu ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da der Flächennutzungsplan 2011 die Teilflächen des geplanten Schulgeländes bzw. der Ausgleichsflächen als „Wohnbauflächen, Planung“ darstellt.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden die Planentwürfe auf der Homepage der Stadt veröffentlicht sowie bei der Verwaltung 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, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Begründung:

Am 19.02.2026 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der formale Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

In mehreren Abstimmungsgesprächen zwischen Landkreis und Stadt liegen nun erarbeitete Planentwürfe vor.

- Die städtische Fläche, die derzeit mit „Schlichtwohnungen“ (Eichbaum) bebaut ist, wird aufgrund der aktuellen Schulbauplanung nicht als Schulgelände benötigt. Das „Eichbaum-Grundstück“ wird überplant und als *„Allgemeines Wohngebiet“* festgesetzt.
- Die Parkplätze sowie drei Bushaltestellen werden auf einer festgelegten *„Öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Busbahnhof/Bushaltestelle/Stellplatzanlage“* angeordnet. Baulastträger (Eigentümer) der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Kreis.
- Östlich und nördlich des Plangebietes ist eine *„Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg“* ausgewiesen, der je nach Anordnung des Schulgebäudes insbesondere der Eingänge hergerichtet werden könnte.
- Im Süden des Schulgrundstückes ist eine *„Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese“* festgelegt. Diese Fläche könnte für den naturschutzrechtlichen Ausgleich – der noch nicht bilanziert ist – entwickelt werden.

Die Entwürfe Bebauungsplan und Flächennutzungsplan sollen für die 1. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behördenbeteiligung beschlossen werden.

Die Öffentlichkeit soll über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet werden. Die Unterlagen werden auf der Homepage veröffentlicht und im Rathaus zur Einsichtnahme ausgelegt. Es besteht die Möglichkeit zur Erörterung und Stellungnahmen abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden von der Planung unterrichtet und aufgefordert, sich - ihre Belange betreffend- zu äußern auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang der durchzuführenden Umweltprüfung.