

210/0021/2019

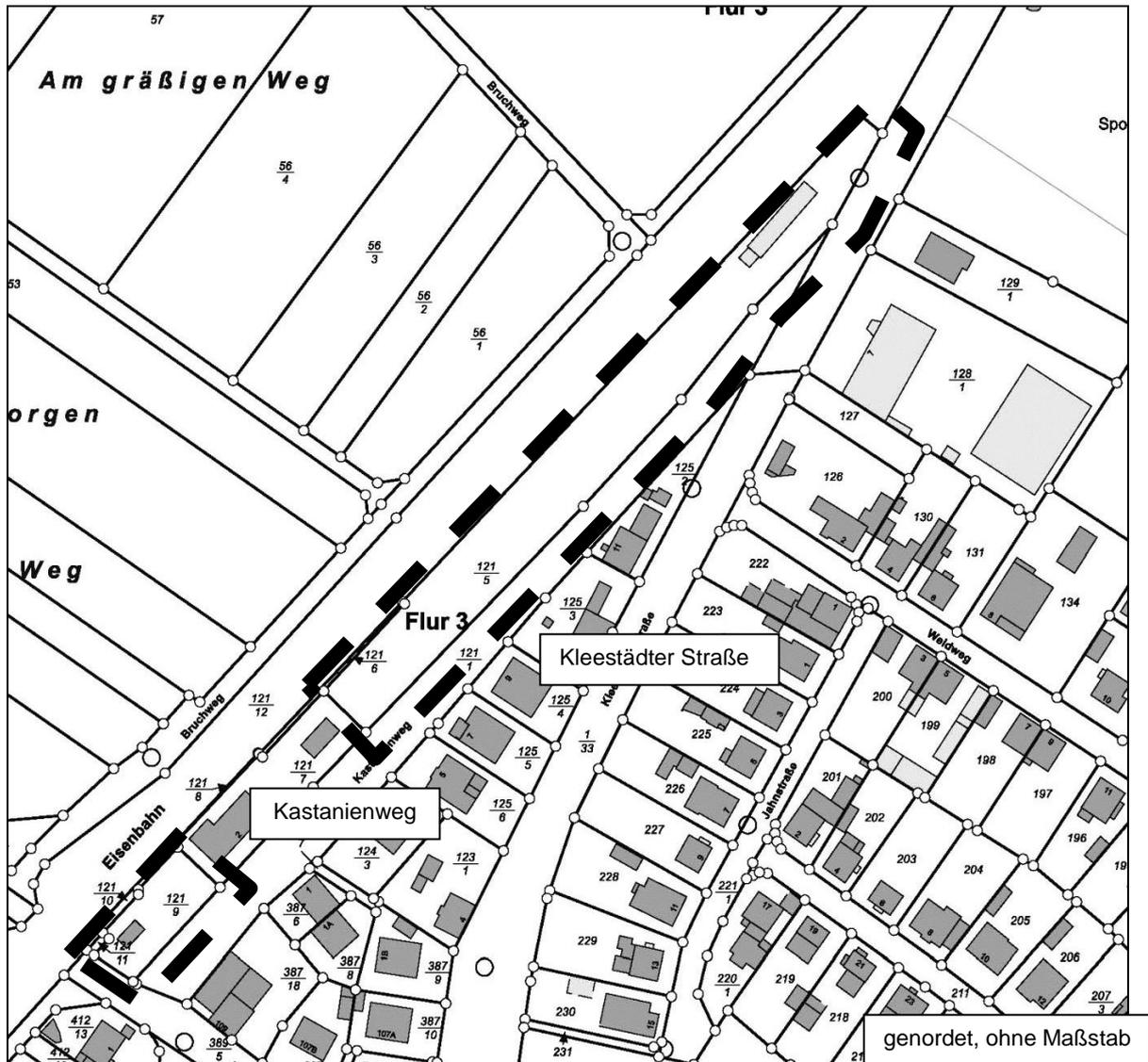
Sachbearbeiter: Abteilung 210  
Az: Astrid Pillatzke  
210-Pil  
Datum: 22.08.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Vorberatung	
Ortsbeirat Klein-Umstadt	19.08.2019	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

## **Bebauungsplan "Kastanienweg" im Stadtteil Klein-Umstadt - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des ehemaligen Lager-/Parkplatzes zwischen dem Kastanienweg und der Regionalbahn. In den räumlichen Geltungsbereich einbezogen wird Flurstück Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3 Nr. 121/9 südlich des früheren Bahnhofsgebäudes.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan „Kastanienweg“
3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus nachfolgender Karte:



4. 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 weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

5. Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Bauplanungsrechts für eine Wohnbebauung nördlich bzw. eines Park&Ride-Parkplatzes südlich des ehemaligen Bahnhofesgebüdes.

6. Von den Wohnungen soll eine noch festzulegende Zahl nur preisgebunden vermietet werden dürfen, d.h. der Vermieter darf hier keine höhere Miete verlangen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Die Kostenmiete gilt zunächst für 10 Jahre, über eine Verlängerung entscheiden die städtischen Gremien.

7. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

8. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden Planentwürfe in 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 Erörterung gegeben.

## **Begründung:**

Die vormalig in der Kleestädter Straße 7 ansässige Spedition hat den Standort in Klein-Umstadt verlassen. Damit wird auch das Gelände der ehemaligen Ladestraße, das zuletzt von der Spedition genutzt wurde, frei. Das rund 4.600 m<sup>2</sup> große Gelände liegt zwischen der Kleestädter Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der L 3065 bzw. dem Kastanienweg und der Regionalbahn, Abschnitt Babenhausen-Höchst im Odenwald.

Geplant ist der Neubau einer Wohnanlage mit bis zu 5 Gebäuden zweigeschossigen Gebäuden. Sofern diese als Mehrfamilienhäuser mit jeweils mind. 8 Wohnungen ausgeführt werden können, wird eine noch festzulegende Zahl der Wohnungen preisgebunden vermietet. Die Festlegung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vor dem Satzungsbeschluss, wenn die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden sind und die Zahl der insgesamt zulässigen Wohnungen feststeht.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Kastanienweg. Ein Anschluss an die Kleestädter Straße wird nicht benötigt. Die notwendigen Stellplätze werden ebenerdig angeordnet.

Die Gebäude sollen jeweils zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten, wobei sich die Terrassen des Staffelgeschosses nach Südosten hin orientieren. Die Eingänge und Funktionsräume werden auf der Bahnseite angeordnet. So wird den Belangen des Schallschutzes schon bei der Grundrissgestaltung Rechnung getragen. Hinzu kommen Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den Gebäudehüllen. Der Nachweis, dass die für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden, erfolgt gutachterlich vor Einleitung der Beteiligungsverfahren.

In den räumlichen Geltungsbereich einbezogen wird die tlw. bereits zum Parken genutzte Fläche im Süden.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es bisher keine städtebauliche Satzung. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine Grünfläche mit dem Planzeichen für Parkplatz dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kastanienweg“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen, da er die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl (auch bei einer gemeinsamen Betrachtung mit dem Bebauungsplan „Kleestädter Straße“) weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen wird und auch die sonstigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben sind.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, bedarf es keiner Änderung des Flächennutzungsplanes, dieser wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vielmehr im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Stadt Groß-Umstadt entstehen aus der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.