

210/0108/2021

Sachbearbeiter: Abteilung 210
 Astrid Pillatzke
 Az: 210-Pil
 Datum: 07.09.2021

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

Bebauungsplan "Auf der Warth, 5. Änderungsplan" im Stadtteil Umstadt - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Warth, 1. Änderung“ nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch). Das Plangebiet umfasst den kompletten Geltungsbereich des Gebietes „Auf der Warth, 1. Änderungsplan“ und erhält die Bezeichnung „Auf der Warth, 5. Änderungsplan“ im Stadtteil Umstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der beigefügten Abbildung dargestellt.

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.

Ziel des Bebauungsplans ist es, dass durch Festlegung von maximalen Gebäudehöhen nur solche Vorhaben errichtet werden dürfen, die landschaftsangepasst sind.

Anlage: Beschlussvorschlag Geltungsbereich

Begründung:

Die Firma EMS plant auf ihrem bestehenden Betriebsgelände im Warthweg 14 ein Hochregallager mit einer max. Höhe von ~ 44 m und hat hierzu eine Bauvoranfrage eingereicht. Diese Bauvoranfrage liegt der Stadt zur Abgabe der formalen Stellungnahme nach Hessischer Bauordnung vor.

Aufgrund einer fehlenden Höhenbeschränkung im Bebauungsplan ist die Bauaufsicht der Rechtsauffassung, dass das Hochregallager mit ~ 44 m genehmigungsfähig ist. Im Bebauungsplan sind die zulässigen Vollgeschosse definiert. Bei Hallen ohne Zwischenböden gäbe es keine Definition der Geschossigkeit. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass mit der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse durchaus eine Höhenbegrenzung stadtplanerisch gewollt war.

Der Bebauungsplan weist eine Baumassenzahl aus. Diese Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Fläche eines Baugrundstückes zulässig sind. Unter Baumasse versteht man den Raum vom Fußboden eines untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses.

Diese BMZ würde auf dem Betriebsgelände eingehalten, wenn gleichzeitig mit dem Neubau des Hochregallagers 2 weitere Hallen abgerissen werden. Auch der Abriss ist Bestandteil der Bauvoranfrage.

In dem beigefügten Plan ist der Neubau in „rot“ der geplante Abriss in „gelb“ dargestellt.

Bereits vor 2 Jahren gab es eine entsprechende Planung für ein Hochregallager. Hier war man einvernehmlich mit der Firma EMS, den Planern und auch der Bauaufsicht der Auffassung, dass für ein Hochregallager mit einer Höhe von rund 40 m der Bebauungsplan „Auf der Warth, 1. Änderungsplan“ geändert werden müsste. Das Hochregallager war zum damaligen Zeitpunkt dringend erforderlich. Lagerkapazitäten und Grundstücke für weitere Lagerhallen standen nicht zur Verfügung. Trotz der Vorbereitung für einen Aufstellungsbeschluss, um das Vorhaben realisieren zu können, wurde seitens der Firma EMS die Planung „Hochregallager“ wieder verworfen.

Zwischenzeitlich hat die Firma EMS Grundstücksflächen von der Resopal gegenüber ihres Betriebsgeländes in der Hans-Böckler-Straße mit insgesamt ~ 3 ha erworben. Auf diesem Grundstück hat die Stadt in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde bewirkt, dass hier Baurecht für eine Lagerhalle besteht. Das bedeutet, sofern noch der erforderliche Kanal dorthin gelegt wird, sofort gebaut werden kann. Auch eine Brücke von dem bestehenden Gelände im Warthweg 14 zur möglichen Lagerhalle über die Hans-Böckler-Straße ist abgestimmt und könnte gebaut werden. Das Gelände ehemals Resopal befindet sich innerhalb der OD-Grenzen. Sofern ein Mindestabstand zur B 45 von 20 m gewahrt ist, sind auch keine Bedenken von Hessen Mobil zu erwarten.

Aufgrund dessen, dass vor 2 Jahren das Gelände der Firma Resopal der Firma EMS nicht zur Verfügung stand und es auch keine weiteren Alternativen gab, wurde das Bebauungsplanverfahren zugunsten eines Hochregallagers diskutiert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Stadtverordnetenversammlung, die Bürger und weiterer Fachbehörden in diesem Projekt involviert. Zumal das Vorhaben zu diesem Zeitpunkt bereits politisch und in der Öffentlichkeit auch kontrovers diskutiert wurde.

Aufgrund der jetzigen Auffassung der Bauaufsicht, dass das Vorhaben den Festsetzungen

des Bebauungsplanes entspricht, kann zunächst nur verwaltungsseitig gehandelt werden. Ein Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich. Wir können nur formal Stellungnahme zu dem Vorhaben beziehen und über eine Änderung des Bebauungsplanes dem Vorhaben entgegenwirken bzw. durch eine nach sich ziehende mögliche Veränderungssperre.

Die Bauaufsicht ist zunächst nicht an die Regelung der Entscheidung zum Bauvorhaben innerhalb von 3 Monaten nach Eingang gebunden, weil es sich hierbei um einen Sonderbau handelt. Gleichwohl muss die Stadt Groß-Umstadt sobald das Ersuchen vorliegt, ihre Stellungnahme innerhalb von 4 Wochen abgeben.

Als Begleitschreiben zur formalen Stellungnahme, die bis Ende August erfolgen muss, könnte der Bauaufsicht mitgeteilt werden, dass in dieser Gremienrunde ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst werden soll.

Der Vorlage beigelegt sind ein Plan, der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Auf der Warth, 5. Änderungsplan“ darstellt, ein Lageplan mit dem geplanten Vorhaben und Abriss, sowie die bereits 2019 erstellten Visualisierungen, die ebenfalls ein 40 m hohes Hochregallager darstellen.