

Stadt Groß-Umstadt
Stadtteil Umstadt

Bebauungsplan
„Auf der Warth, 5. Änderung“
(in Textform)

B e g r ü n d u n g

Vorentwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC50032-P
Bearbeitet: April 2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Aufstellungsverfahren	3
3. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich	3
4. Übergeordnete Planung	5
5. Bestehendes Baurecht	7
6. Bestandsbeschreibung	11
7. Planung	13
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
8. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	16
9. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht	16
10. Städtebauliche Daten	17

1. Ziel und Zweck der 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.

2. Aufstellungsverfahren

Da das Plangebiet eine Fläche von ca. 11,1 ha umfasst und im zugrunde liegenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Warth, 1. Änderungsplan“ eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt mehr als 70.000 m² festgesetzt wird, kann die Planung nicht nach dem beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher im Regelverfahren, d.h. zweistufig (gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung.

3. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

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



Luftbild Groß-Umstadt (Quelle: Stadt Groß-Umstadt) aus südlicher Richtung mit Markierung der Lage des Plangebietes (gelber Kreis)

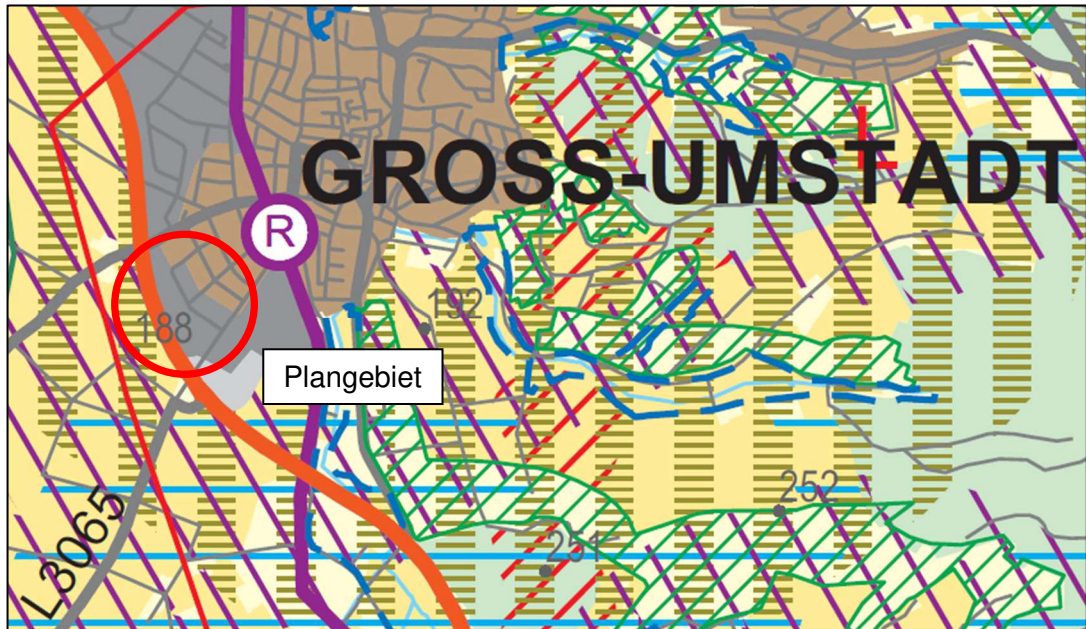
Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst in der Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 15, die Flurstücke Nr. 113/1, 293/1, 298/1, 298/2, 299, 300/1, 301/8, 301/9, 302/1, 302/2, 303/1 (teilweise, Dr.-Föppl-Straße), 306/6, 306/7, 306/9, 307, 308, 309, 310/1, 310/3, 310/4, 311/1, 312/2 (Warthweg, südlicher Abschnitt), 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) und hat eine Fläche von ca. 11,1 ha.



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)

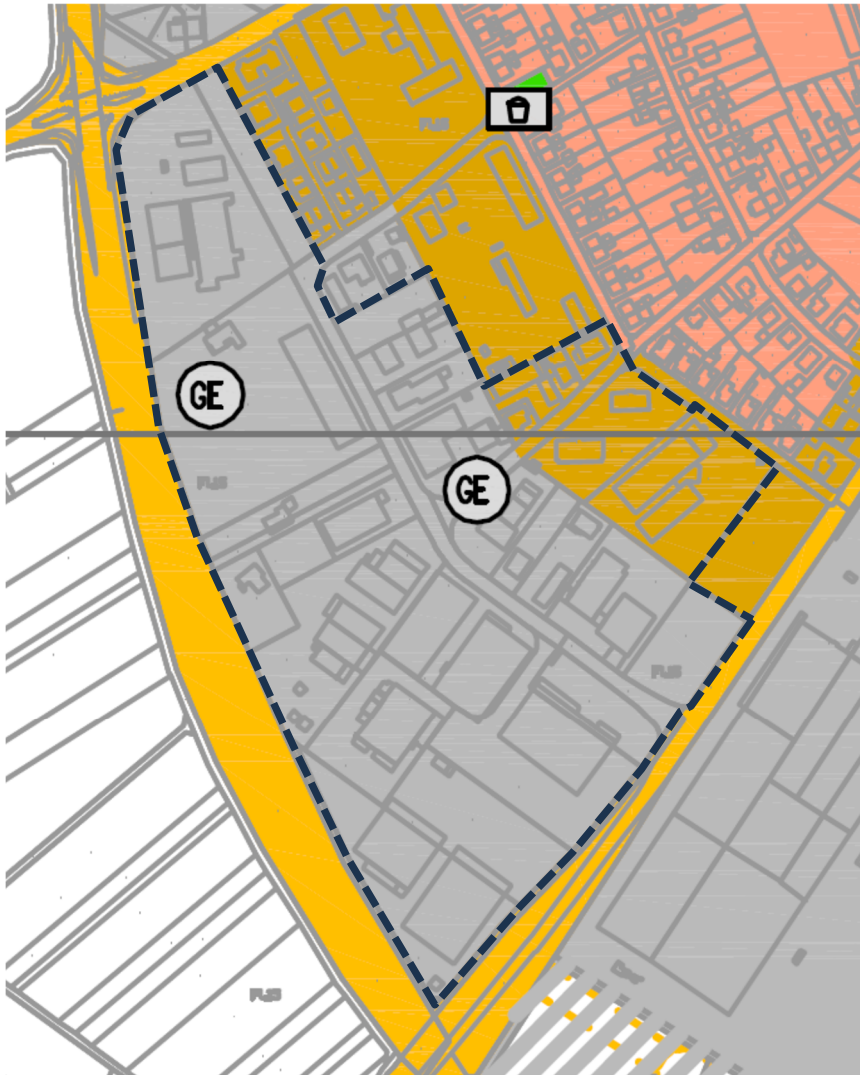
4. Übergeordnete Planung

Der **Regionalplan Südhessen 2010** (RPS 2010) weist das Plangebiet überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ aus. Im Osten grenzen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ an.



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Groß-Umstadt stellt das Plangebiet überwiegend als Teil eines „Gewerbegebietes“ dar. Im Norden und Osten grenzen „Gemischte Bauflächen“ an, von denen eine Teilfläche im Geltungsbereich der 5. Änderung liegt. Westlich des Gewerbegebietes verläuft die B 45, im Norden die L 3413, im Süden die Hans-Böckler-Straße, die im Flächennutzungsplan als „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege“ dargestellt werden.



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt
mit Geltungsbereich des Bauungsplanes „Auf der Warth, 5. Änderung“*

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

5. Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet des 5. Änderungsplanes ist Teil des Geltungsbereiches des **Bebauungsplanes „Auf der Warth, 1. Änderungsplan“** vom 18.08.1984, der den Ursprungsbebauungsplan in allen seinen Festsetzungen ersetzt hat.



Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Auf der Warth, 1. Änderungsplan“
der Stadt Groß-Umstadt

Festsetzungen gemäß § 9 BBauG					
Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Baumassenzahl
1	Mischgebiet	max. 3	0,4	1,0	-
2	Private Verkehrsfläche - Lkw Parkplatz	-	-	-	-
3	Mischgebiet	max. 5	0,4	1,0	-
4	Gewerbegebiet	max. 3	0,8	2,0	-
5	Industriegebiet	max. 3	0,8	-	6,0

Auszug aus der Legende des Bebauungsplanes „Auf der Warth, 1. Änderungsplan“ der Stadt Groß-Umstadt

Der 1. Änderungsplan setzt für die Gebiete mit den Nummern 1 und 3 als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest. Die beiden Gebiete unterscheiden sich hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse. Für die Gebiete mit der Nummer 1 werden maximal III Vollgeschosse festgesetzt, für das Gebiet mit der Nummer 3 maximal V Vollgeschosse.

Da das im Norden des Geltungsbereiches des 1. Änderungsplanes gelegene Gebiet mit der Nummer 1 (Anwesen Warthweg 6a - 6o sowie Habitzheimer Straße 42, 44 und 46) bereits vollständig bebaut und daher hinsichtlich der Höhenentwicklung unproblematisch ist, wird es nicht in den Geltungsbereich der 5. Änderung aufgenommen.

Für die Gebiete mit der Nummer 4 wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 2,0 und maximal III Vollgeschossen festgesetzt.

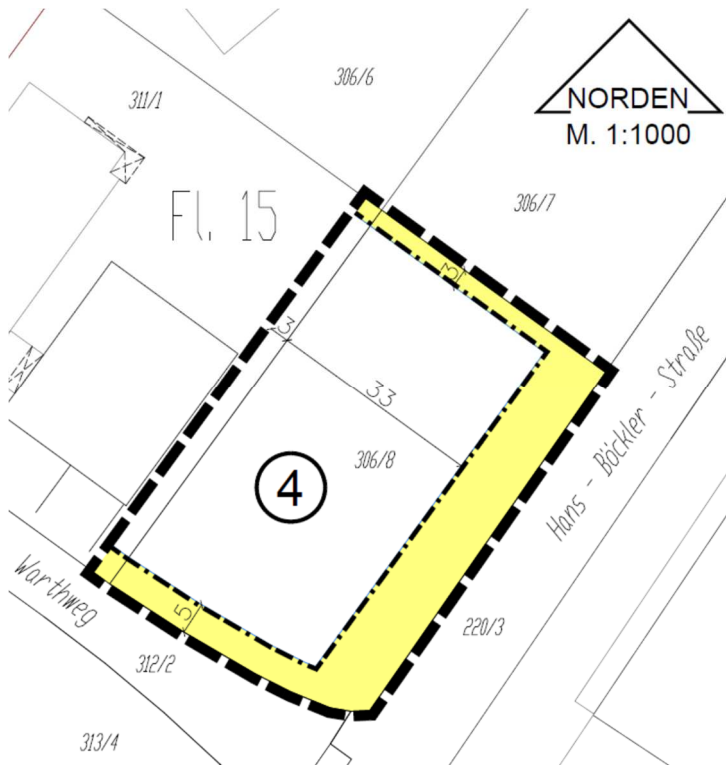
Für das im Süden des Geltungsbereiches des 1. Änderungsplanes liegende Gebiet mit der Nummer 5 ist als Art der baulichen Nutzung zudem ein Industriegebiet festgesetzt, mit einer GRZ von 0,8, einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 und maximal III Vollgeschossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großflächig dimensioniert; entlang der Erschließungsstraßen verbleibt ein 5 m breiter Streifen nicht überbaubare Grundstücksfläche, der gärtnerisch zu gestalten ist.

Der Plan erklärt für die als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzten Bereiche ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach den §§ 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 3 Nr.1 der BauNVO von 1977 für allgemein zulässig.

Das Gebiet mit der Nummer 2 wurde als „Private Verkehrsfläche - Lkw Parkplatz“ festgesetzt. Da in diesem Gebiet also kein Hochbau erfolgt, ist es – mit Ausnahme der Fläche, die innerhalb des Baugrundstücks Spremberger Straße 9 (Flurstück Nr. 306/6), und der Fläche, deren Art der Nutzung durch den 2. Änderungsplan in Gewerbegebiet geändert wurde – nicht in den Geltungsbereich der 5. Änderung aufgenommen worden.

Der **Bebauungsplan „Auf der Warth, 2. Änderungsplan“** vom 21.07.2000 betrifft ein Grundstück an der Einmündung des Warthweges in die Hans-Böckler Straße. Mit diesem Plan wurde eine private Verkehrsfläche in ein weiteres Gewerbegrundstück umgewidmet, mit dem Maß der baulichen Nutzung des benachbarten Gebietes 4 aus dem 1. Änderungsplan. Insofern ist auch der 2. Änderungsplan von der vorliegenden 5. Änderung betroffen.



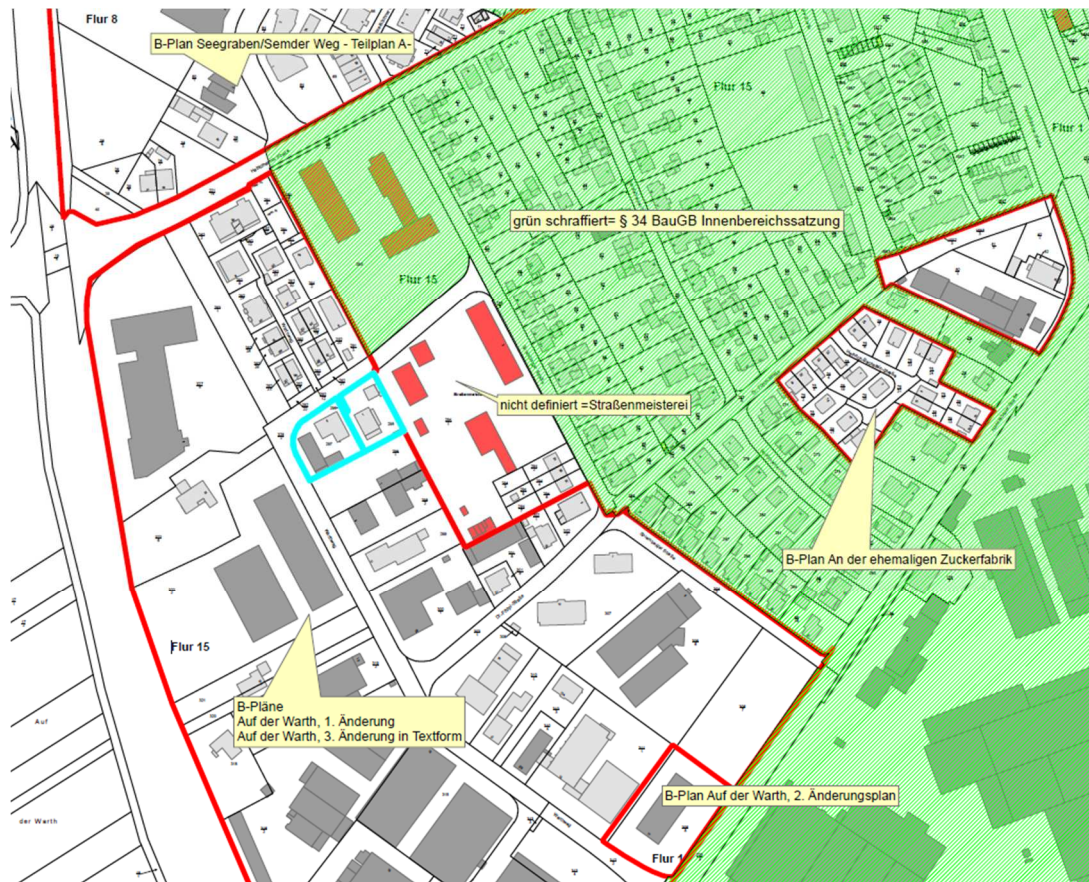
Auszug aus dem Bebauungsplan „Auf der Warth, 2. Änderungsplan“
der Stadt Groß-Umstadt

Mit dem **Bebauungsplan „Auf der Warth, 3. Änderung“** (in Textform) vom 13.11.2015 wurden der 1. und 2. Änderungsplan insofern geändert, als Vergnügungstätten in allen Baugebieten ausgeschlossen wurden.

Der **Bebauungsplan „Auf der Warth, 4. Änderungsplan“** befindet sich derzeit in Aufstellung. Ziel dieses Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf den Anwesen Warthweg 1 und 5 zu schaffen.

Der Geltungsbereich des 4. Änderungsplanes wird daher nicht in den Geltungsbereich der 5. Änderung übernommen.

Östlich des Plangebietes der 5. Änderung schließen sich Flächen an, die dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind.



Übersicht über das vorhandene Planungsrecht der Stadt Groß-Umstadt im Bereich des Plangebietes „Auf der Warth“ (blau umrandet: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Warth, 4. Änderungsplan“)

6. Bestandsbeschreibung



*Luftbild von Plangebiet und Umgebung
(Quelle: Geodaten online, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)
mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Warth, 5. Änderung“*

Das Plangebiet ist weitgehend eben und überwiegend bebaut. Zur Hans-Böckler-Straße hin weist es ein leichtes Gefälle auf.

Im Plangebiet liegen folgende Anwesen bzw. Grundstücke:

Warthweg 7	SKP Betonpumpendienste & Transporte GmbH
Warthweg 8+10	Seippel Landmaschinen GmbH und Wohnhaus
Warthweg 9	Autoglas Profis GmbH (Kfz-Glaserei)
Warthweg 9a	Carl Thomas Marcroft Rainbow Slush (Sirup-Vertrieb?)
Warthweg 9b	Agentur
Warthweg 10a	Wohnhaus
Warthweg 11	Elektro Reich KG (Installationen, Beleuchtung, Haus- technik, Hausgeräte)
Warthweg 12	e-scooter GmbH (Verkauf und Reparatur), KS-Zweiradstore (Fahrradladen), Dr. Illing Plastics GmbH (An- und Verkauf von Kunststoffen, Büro und Lager)
Warthweg 13	Zweithaarstudio und Friseursalon Toldrian
Warthweg 13a	Wohnhaus
Warthweg 13b	Künstler-Atelier Martin Konietzschke
Warthweg 14-20	EMS-CHEMIE Vertriebs GmbH (Kunststoffproduktion)
Warthweg 15	TE Musel Autoteile GmbH (Kfz-Reparaturen und -Ersatzteile), Bauabdichtung Kortholt GmbH (isotec Abdichtungstechnik), Dr. Illing Plastics GmbH (An- und Verkauf von Kunststoffen, Lager)
Warthweg 17	Auto Siebert Service GmbH (Abschleppdienst)
Dr.-Föppl-Straße 12	Wohnhaus mit Versicherungsagentur
Dr.-Föppl-Straße 16	Gewerbe
Dr.-Föppl-Straße 25	Wohnhaus
Dr.-Föppl-Straße 27	Dachdeckermeister Rau & Söhne mit Wohnhaus
Dr.-Föppl-Straße 29	Daum GmbH (Textilveredelung)
Spremberger Straße 5	Wohnhaus
Spremberger Straße 7	Wohnhaus
Spremberger Straße 9	RL-Fundgrube (Sonderpostenverkauf) mit Parkplatz

Die höchsten baulichen Anlagen im Plangebiet bilden die ca. 19 m hohen Silos an mehreren Standorten auf dem Grundstück der EMS-Chemie.

Die fünfgeschossigen Wohnhäuser im Mischgebiet an der Ecke Spremberger Straße / Dr.-Föppl-Straße weisen eine Höhe von ca. 16 bis 17 m auf, zuzüglich der Fahrstuhlauflagen, für die weitere 2 m zu veranschlagen sind.

Auf dem SKP-Grundstück (Warthweg 7) befindet sich im rückwärtigen Bereich ein Neubau mit einer Höhe von ca. 11 bis 12 m.

Einzelne Gewerbehallen im Plangebiet weisen ebenfalls eine Firsthöhe von ca. 12 m auf, die übrigen baulichen Anlagen erreichen diese Höhe aber nicht, da es sich im Plangebiet überwiegend um ein- und zweigeschossige Gebäude handelt.

Mit ca. 25 m höchstes Gebäude in der Nachbarschaft des Plangebietes ist das Verwaltungsgebäude der Resopal GmbH (Produktion von Schichtpressstoffplatten) in der Hans-Böckler-Straße 4.

Auf dem Gelände der Straßenmeisterei nordöstlich des Plangebietes steht eine Lagerhalle mit einer Höhe von ca. 11 bis 12 m.

Nördlich des Plangebietes – zwischen Warthweg und Habitzheimer Straße – erstreckt sich eine zwei- bis dreigeschossige Mischgebietsbebauung (Gebiet 1 im 1. Änderungsplan).

Östlich der Spremberger Straße erstrecken sich Wohngebiete mit ein- und zweigeschossiger Bebauung.

7. Planung

Es ist beabsichtigt, die Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und unter Rücksichtnahme auf die in der Umgebung des Plangebietes bestehende Wohnbebauung zu begrenzen. Da dies bei gewerblich genutzten Gebäuden und baulichen Anlagegen allein durch die bisher getroffenen Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse nicht möglich ist, soll die Begrenzung durch eine konkrete Angabe in Meter über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße erfolgen. Die westlich des Plangebietes verlaufende B 45 gehört hier ausdrücklich nicht dazu, da sie nicht der Erschließung des Plangebietes dient.

Es erfolgt daher eine Höhenbegrenzung

- im festgesetzten Industriegebiet auf eine maximale Gebäudehöhe von 25 m,
- im festgesetzten Mischgebiet mit V Vollgeschossen auf eine maximale Gebäudehöhe von 20 m und
- in allen weiteren Gebieten auf eine maximale Gebäudehöhe von 12 m.

Der obere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der obere Abschluss des jeweiligen Gebäudes, also die Firsthöhe oder die Oberkante der Attika.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird für die Gebiete Nummer 1 bis 4 die Oberkante der Fahrbahn der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt.

Da der Warthweg entlang des Industriegebietes ein Gefälle aufweist, wird für dieses Baugebiet (Gebiet Nummer 5) als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung die Oberkante des Kanaldeckels innerhalb der Fahrbahn des Warthweges festgesetzt, der der Hauptzufahrt des dort ansässigen Industriebetriebs am nächsten liegt. Die Lage des Kanaldeckels mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhen null kann dem Katasterauszug auf der Seite 15 entnommen werden.

Da die im Südwesten des Industriegebiets vorhandenen Silos bezogen auf den v.g. Kanaldeckel bereits eine Höhe von über 25 m aufweisen, wird ergänzend festgesetzt, dass diese die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten dürfen.

Um einen Gestaltungsspielraum bzgl. der Errichtung technischer Aufbauten auf Dächern einzuräumen, dürfen derartige Anlagen (z.B. Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlbauten, Antennen) die maximale Gebäudehöhe ebenfalls um bis zu 2 m überschreiten.

Die 5. Änderung ergänzt dabei innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des 1. Änderungsplanes. Alle weiteren Festsetzungen des 1. Änderungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Der Bebauungsplan trifft daher folgende planungsrechtlichen Festsetzungen, die die Festsetzungen des 1. Änderungsplanes ergänzen:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

„Maß der baulichen Nutzung“

Im Industriegebiet (GI, Gebiet Nummer 5) beträgt die maximale Gebäudehöhe 25 Meter.

Im Mischgebiet mit maximal V Vollgeschossen (MI, Gebiet Nummer 3) beträgt die maximale Gebäudehöhe 20 Meter.

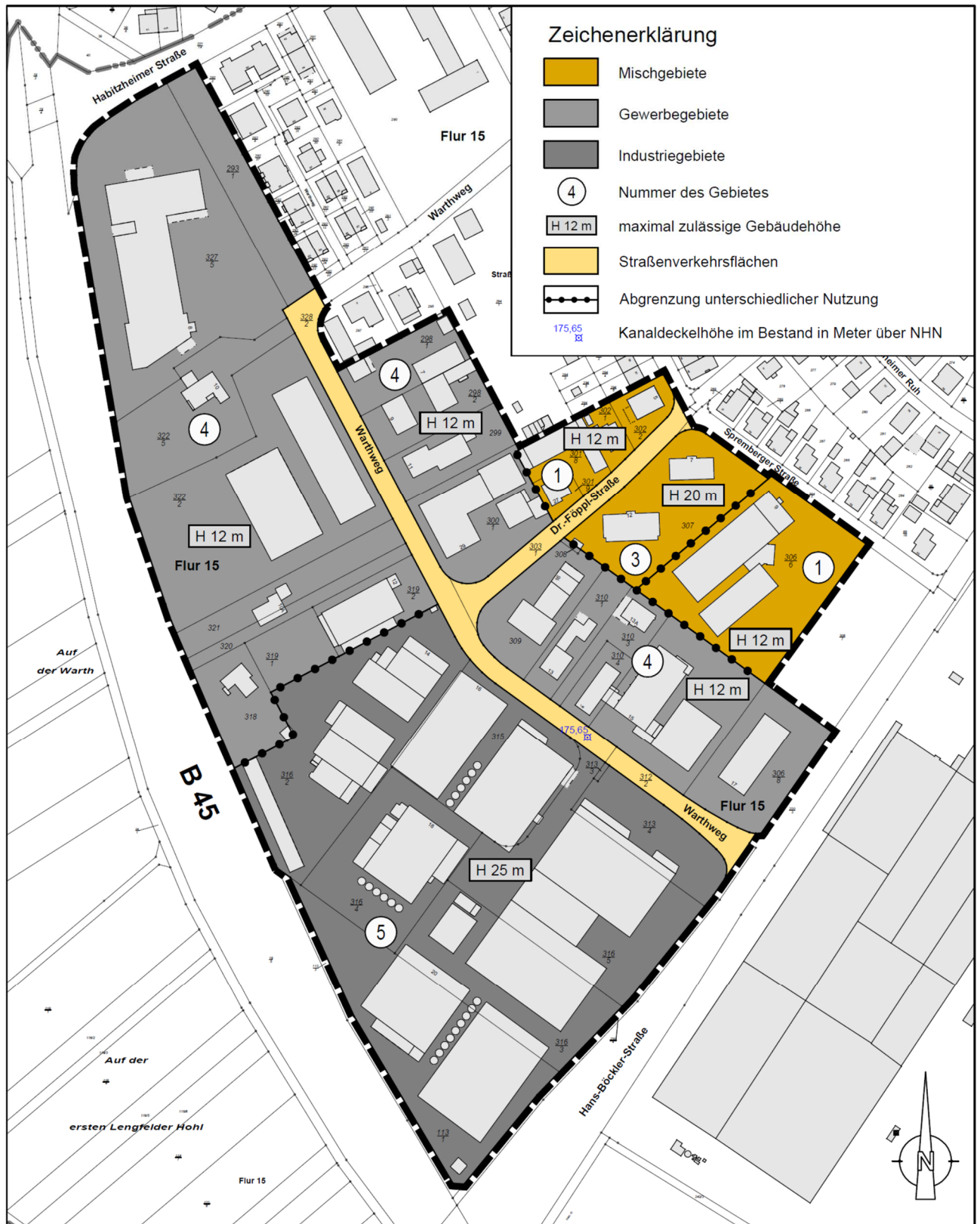
In allen weiteren Gebieten (Gebiete Nummer 1 und 4) beträgt die maximale Gebäudehöhe 12 Meter.

Der obere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der obere Abschluss des jeweiligen Gebäudes.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung in den Gebieten Nummer 1 bis 4 ist die Oberkante der Fahrbahn der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung im Industriegebiet (Gebiet Nummer 5) ist die Oberkante des im nachfolgenden Katasterauszug unter § 3 [Anm.: hier ist der Paragraph der Satzung gemeint] markierten Kanaldeckels innerhalb der Fahrbahn des Warthweges.

Silos und technische Anlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.“



Auszug aus dem Kataster mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Warth, 5. Änderung“ getroffenen Höhenfestsetzungen, dem Kanaldeckel im Warthweg als Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull und den Gebietsnummern und Baugebietsfestsetzungen des 1. Änderungsplanes
 Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

8. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt insbesondere über die am Südostrand des Plangebietes verlaufende Hans-Böckler-Straße (wird westlich der B 45 zur L 3065), die im Westen an die B 45 angebunden ist. Eine weitere Erschließung besteht über die im Osten verlaufende Sprengberger Straße, die aber Wohnstraßencharakter hat und für Lkw abschnittsweise nur für Anlieger freigegeben ist. Die Spremberger Straße mündet im Süden in die Hans-Böckler Straße und im Norden in die Habitzheimer Straße (diese wird westlich der B 45 zur L 3413). Die vorgenannten Landesstraßen haben Anschluss an die im Westen verlaufende B 45.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Warthweg und die in der Mitte des Plangebietes davon abzweigende Dr.-Föppl-Straße.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Habitzheimer Straße“ (Buslinien 678 und GU2) und „Habitzheimer Ruh“ (Buslinie GU1) befinden sich nördlich des Plangebietes in der Habitzheimer Straße bzw. östlich des Plangebietes in der Hans-Böckler-Straße. Die fußläufige Entfernung bis zum Bahnhof Groß-Umstadt Mitte beträgt ca. 700 m.

Aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen ist grundsätzlich von einer gesicherten Ver- und Entsorgung auszugehen.

Die Sicherstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Groß-Umstadt – Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau bzw. Abteilung 250 – Wasserversorgung und Abwasserreinigung.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch das örtliche Netz der Stadtwerke sichergestellt werden.

9. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Da durch die 5. Änderung mit der Festsetzung der Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen keine Eingriffe im Sinne des § 18 BNatSchG vorbereitet werden, wird von der Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes aber eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher für den vorliegenden Bebauungsplan im weiteren Planverfahren für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben

und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und aus § 2a BauGB.

10. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Warth, 5. Änderung“ umfasst eine Fläche von ca. 11,1 ha, davon

Mischgebiete	ca. 1,27 ha
Gewerbegebiete	ca. 5,36 ha
Industriegebiete	ca. 3,88 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,57 ha