

van Horrick, Johannes

Beschlussvorlage

- 0179/21 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	14.09.2026	nicht öffentlich / Empfehlung
Ortsbeirat des Stadtteiles Kathus	17.09.2026	öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Klima	23.09.2026	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	01.10.2026	öffentlich / Entscheidung

Betreff: **Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. KA 4 „Oberer Dorngarten,,**

Sachverhalt:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. KA 4 „Oberer Dorngarten“ im Stadtteil Kathus werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses für die Feuerwehr Solztal sowie für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen geschaffen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird hierzu eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Damit soll der Neubau eines modernen Feuerwehrgerätehauses ermöglicht werden.

Darüber hinaus wird im östlichen Bereich des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht für diesen Bereich bereits eine wohnbauliche Nutzung vor. Im Zuge der 1. Änderung werden die vorgesehenen Wohngrundstücke aufgrund der neu geplanten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ neu geordnet. Hierdurch können weiterhin acht Bauplätze geschaffen und die Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll an den neuen Feuerwehrstandort angepasst werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 20.10.2025 bis zum 21.11.2025 statt. Die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fanden im Zeitraum vom 04.08.2026 bis 03.09.2026 statt. Die Abwägungsvorschläge zu den abgegebenen Stellungnahmen können der Anlagen 5 bis 8 entnommen werden.

Die 1. Änderung erfolgt als Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. KA 4 „Oberer Dorngarten“ und umfasst dessen bislang unbebauten südöstlichen Teilbereich. Das Bebauungsplanverfahren wurde im Regelverfahren mit

Umweltprüfung durchgeführt.

Nach Satzungsbeschluss und Bebauung der Feuerwehr wird das Ortsschild vorgezogen.

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen lediglich Kosten für die amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

Projektplanung:

Mit dem Satzungsbeschluss wird die amtliche Bekanntmachung des Beschlusses veranlasst. Am Tag der Bekanntmachung wird die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig.

Risiken/ Auswirkungen/ Klimarelevanz:

Der Satzungsbeschluss ist insbesondere für den Neubau der Feuerwehr essenziell. Der gewählte Standort entspricht dabei dem gemeinsamen Favoriten der Feuerwehren Sorga und Kathus.

Das verbleibende Kompensationsdefizit gemäß der hessischen Kompensationsverordnung, welches nicht im Planungsgebiet selbst ausgeglichen werden kann, wird durch eine Ausgleichszahlung gedeckt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war für den Bereich die Ausweisung von sieben Wohngrundstücken vorgesehen. Durch die vorliegende Planung können neben dem neuen Feuerwehrstandort insgesamt acht Bauplätze umgesetzt werden. Die Planung stellt somit eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs dar. Eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich, insbesondere von für Naturschutz und Landwirtschaft bedeutsamen Flächen, wird dadurch vermieden.

Beschlussvorschlag:

1) Es wird beschlossen, die in den Anlagen befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen und die Abwägung zu beschließen.

2) Der Bebauungsplan Nr. KA 4 „Oberer Dorngarten“ 1. Änderung wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen.

Anlagen:

- 1) Bebauungsplan
- 2) Begründung und Umweltbericht
- 3) Bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung
- 4) Schalltechnische Untersuchung

- 5) Abwägung der Stellungnahme für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
- 6) Abwägung der Stellungnahme für die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 7) Abwägung der Stellungnahme für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 8) Abwägung der Stellungnahme für die Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mitzeichnung:

gez. Hofmann, Anke (Bürgermeisterin) am 09.09.2026

gez. Claus, Fabian (Sitzungsdienst (12)) am 09.09.2026

gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 08.09.2026