



**Der Magistrat  
STADT GROSS-UMSTADT**

**Groß-Umstadt, den 05.11.2024**

## **Niederschrift**

### **28. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vom 24.09.2024**

#### **Anwesend:**

##### **Stellvertretender Ausschussvorsitzender**

Herr Dieter Ohl

##### **Ausschussmitglied**

Herr Johannes Burghaus

Frau Pia Eckert-Graulich

Herr Karl Friedrich Emmerich

Frau Katja Köbler

Herr Alwin Kreher

##### **Stellvertretendes Mitglied**

Herr Simon Weschenfelder

Vertretung für Hr. Alfonso Muñoz

##### **Fraktionsvorsitzender**

Herr Dr. Jochen Ohl

Vertretung für Hr. Engels

##### **Bürgermeister**

Herr Bürgermeister René Kirch

##### **Magistrat**

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst

Herr Stadtrat Norbert Knöll

##### **Verwaltung**

Frau Astrid Pillatzke

##### **Schriftführer**

Herr Mirco Rakowitz

**Nicht anwesend:**

**Ausschussvorsitzender**

Herr Michael Engels

Entschuldigt; Vertreten durch Hr. Dr. Ohl

**Ausschussmitglied**

Herr Dennis Alfonso Muñoz

Entschuldigt; Vertreten durch Hr.  
Weschenfelder

Herr Stefan Jost

Entschuldigt

**Magistrat**

Herr Stadtrat Karlheinz Müller

**Ausländerbeirat**

Frau Menije Sadun

**Seniorenbeirat**

Frau Erna Macht

Entschuldigt

Beginn der Sitzung:

20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

21:52 Uhr

# **Tagesordnung:**

## **28. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 24.09.2024**

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 02.07.2024
3. Vorstellung des Planungsprojektes „B 45 Ausbau Dieburg – Groß-Umstadt“
4. Bebauungsplan "Semder Eck"
  - 4.1. Bebauungsplan "Semder Eck" - Zustimmung zur Planungsvereinbarung  
Vorlage: 210/0274/2024
  - 4.2. Bebauungsplan "Semder Eck" - Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 210/0275/2024
5. Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre der Stadt Groß-Umstadt für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes "Auf der Warth, 5. Änderungsplan" im Stadtteil Umstadt - Verlängerung der Geltungsdauer gem. § 17 BauGB  
Vorlage: 210/0277/2024
6. Mitteilungen des Magistrates
  - 6.1. Bauvorhaben „Alzheimer Straße 4“ im Stadtteil Richen – Anpassung des Städtebaulichen Vertrages  
Vorlage: 210/0276/2024
7. Anregungen und Mitteilungen

## **Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende *Herr Ohl* eröffnet die Sitzung, begrüßt sodann alle Anwesenden und stellt den fristgerechten Zugang der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Es bestehen weiter keine Einwände gegen die Tagesordnung.

## **Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 02.07.2024**

Das Protokoll der 27. Sitzung vom 02.07.2024 wird einstimmig genehmigt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 8

einstimmig beschlossen

## **Zu TOP 3 Vorstellung des Planungsprojektes „B 45 Ausbau Dieburg – Groß-Umstadt“**

Herr Moritz Projektsteuerer für diese Vorhaben stellt das Planungsprojekt vor und erläutert den aktuellen Planungsstand.

Hierbei verweist er auf die Ziele des Bundes aus dem Verkehrswegeplan 2030 und erläutert die Projektziele. Als Zwischenergebnis der Verkehrsuntersuchung und der Prognosen erfüllt ein dreistreifiger Ausbau nicht die vorgegebenen Projektziele. Somit wird in den weiteren Planungsschritten nur der vierspurige Ausbau berücksichtigt.

Er erläutert die weiteren Schritte. Es werden verschiedene Varianten ausgearbeitet. Die Ausarbeitung mit abschließender Beurteilung sowie Begründung der Varianten dauert voraussichtlich mind. 1 Jahr.

Er nimmt Bezug auf die möglichen Varianten, mögliche Signalanlagen, Kreiseln und Brücken und Eingriffen in Natur und Umwelt bis hin zu notwendigen Radwegsszenarien.

Anschließend beantwortet er die Fragen aus dem Ausschuss und den Ortsbeiräten und nimmt diverse Anregungen aus den Gremien mit zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung.

Es wird weiterhin aufgeführt, dass sich das Problem des stockenden Verkehrs durch die geplanten Maßnahmen lediglich von Groß-Umstadt nach Darmstadt verlagere, auch seien die Zahlen der Verkehrsprognose mit Vorsicht zu genießen, da sich bereits vorangegangene Prognosen als falsch herausstellten.

Angesprochen wurden im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Mit welchen Verkehrsprognosen wurde gerechnet (Prognose 2035~35.000 Fahrzeuge)
- Probleme an der Kompostierungsanlage bei 4 spurigem Ausbau – *Ampelregelung offenbar unverzichtbar*
- 4 spuriger Ausbau ohne Standstreifen oder analog B 26

- Radwegeausbau im Zuge der Ausbauplanung
- Frage der tatsächlichen Steigerung von Verkehr und Einwohner
- Ökologischer Ausgleich
- Kosten- Nutzenberechnung
- Bund kann immer noch seine Beschlüsse zum Ausbau ändern
- Der Ausbau Semder Eck wird grundsätzlich als sinnvoll angesehen werden, nicht aber ein 4spuriger Ausbau der B 45
- Der Ausbau der B 38 entlastet nicht die B 45
- Schutzgut Landschaftsbild
- Berücksichtigung der Bushaltestellen
- Thema Turbokreisel / funktioniert aufgrund Anbindung ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer nicht

*Die Präsentation ist in der Anlage zum Protokoll beigefügt.*

**Pause 20:55 Uhr bis 21:03 Uhr**

**Zu TOP 4      **Bebauungsplan "Semder Eck"****

*Bürgermeister Kirch und Frau Pillatzke erläutern den Beschlussvorschläge.*

**Zu TOP 4.1      **Bebauungsplan "Semder Eck" - Zustimmung zur Planungsvereinbarung**  
**Vorlage: 210/0274/2024****

**Beschlussvorschlag:**

Der vorliegenden Planungsvereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Hessen – endvertretend durch Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement, Standort Darmstadt sowie der Stadt Groß-Umstadt, vertreten durch den Magistrat der Stadt Groß-Umstadt wird zugestimmt.

Gegenstand der Vereinbarung ist die Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für die Realisierung des leistungsfähigen Ausbaues des Semder Kreuzes.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja 8  
einstimmige Empfehlung

**Zu TOP 4.2      **Bebauungsplan "Semder Eck" - Aufstellungsbeschluss**  
**Vorlage: 210/0275/2024****

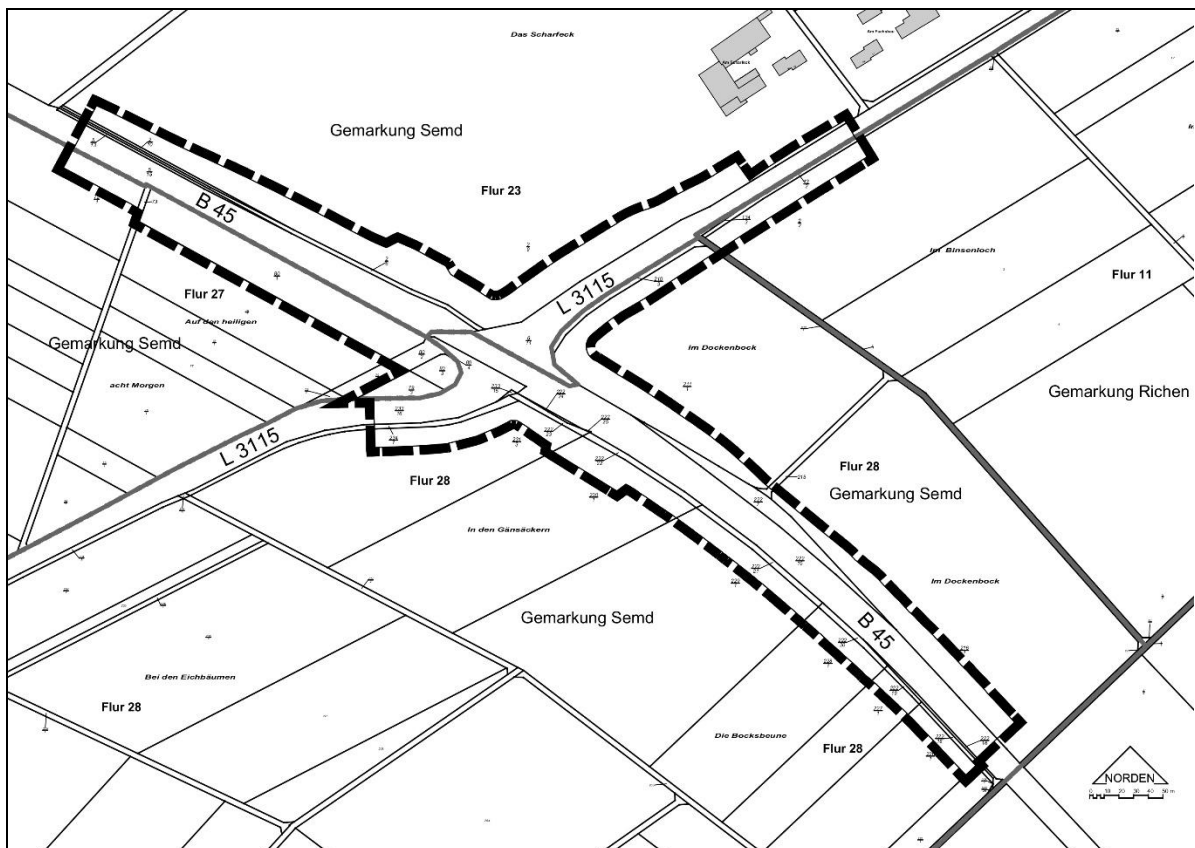
Die Anregungen des Semder Ortsbeirates – Schaffung eines Parkplatzes hinter der jetzigen Bushaltestelle Richtung Dieburg sowie eine rechte Abbiegespur an der Kompostierungsanlage Richtung Otzberg/Semd sollen dem Magistrat zur weiteren Beratung zugeleitet werden. Geprüft werden soll zudem, ob am Semder Eck rechte Abbiegespuren aus Semd Richtung Umstadt und aus Dieburg kommend Richtung Semd planungsmäßig noch möglich sind.

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet um die Kreuzung B 45 / L 3115 in den Gemarkungen Semd und Richen.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung: **Bebauungsplan „Semder Eck“**

Der Geltungsbereich ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem vorstehend dargestellten Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.

## Beabsichtigte Planung:

Nach den Ergebnissen einer im Jahr 2022 von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt, durchgeführten Verkehrszählung sind die Knotenpunkte der Bundesstraße B 45 zwischen Dieburg und Groß-Umstadt an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit bzw. überlastet. Hessen Mobil strebt daher eine bestandsnahe Ertüchtigung des Knotenpunktes der B 45 mit der Landesstraße L 3115 (Semder Kreuz) an, um hier eine ausreichende Leistungsfähigkeit der B 45 sowie einen barriere-

refreien Ausbau der beiden Bushaltestellen „Groß-Umstadt/Abzweig Semd“ an der B 45 zu ermöglichen.

Diese Maßnahmen sollen kurzfristig umgesetzt werden, unabhängig von den derzeit laufenden Planungen und Untersuchungen für den erst langfristig zu erwartenden mehrstreifigen Ausbau der B 45 zwischen der B 26 und der Hans-Böckler-Straße in Groß-Umstadt.

In mehreren Gesprächen zwischen Hessen Mobil und der Stadtverwaltung hat sich herausgestellt, dass die Baurechtschaffung für eine solche Ausbaumaßnahme am sinnvollsten über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen sollte, da ein straßenrechtliches Planverfahren (Planfeststellungsverfahren) einen deutlich längeren Zeitraum in Anspruch nehmen würde.

Im Geltungsbereich sind für die Ertüchtigung des Semder Kreuzes seitens Hessen Mobil folgende Maßnahmen geplant:

- Es ist ein Ausbau der B 45 von Südosten (Fahrtrichtung Dieburg) mit zwei Geradeausstreifen vorgesehen, ähnlich der bereits im Jahr 2021 realisierten Gegenrichtung. Die Rückeinfädelerung soll ca. 150 m nach dem Knotenpunkt analog zur Fahrtrichtung Groß-Umstadt erfolgen.
- An der L 3115 ist eine Ertüchtigung in Richtung Richen bis zur vorgesehenen Anbindung des Gewerbegebietes „West“ vorgesehen. Weiter soll auf der L 3115 auf einer Länge von ca. 100 m ein separater Rechtsabbiegestreifen in Richtung Dieburg zur Verfügung stehen und auch die Geradeaus- und Linksabbiegespuren sollen separate Fahrstreifen zur Kreuzung mit der B 45 erhalten.
- Die bisher provisorischen Bushaltestellen auf beiden Seiten der B 45 sollen für den ÖPNV leistungsfähig und für die Fahrgäste sicher und barrierefrei ausgebaut werden, da hier insbesondere bei der auf der Südseite der B 45 gelegenen Haltestelle derzeit deutliche Defizite und Gefährdungspotentiale bestehen.
- Im Rahmen dieser Bauleitplanung will Hessen Mobil auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anpassung der Radwege im Umbaubereich schaffen.
- Als Ersatz für die Inanspruchnahme von bestehenden Gehölzen sind entsprechende Neupflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die geplanten Maßnahmen zur Ertüchtigung des Knotenpunktes „Semder Kreuz“ sind unabhängig von der Entwicklung des Gewerbegebietes „West“ erforderlich, tragen aber zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung des Gewerbegebietes „West“ bei.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die durch die Planung beanspruchten Flurstücke bzw. Flurstücksteile einschließlich der Flächen für eine voraussichtliche bauzeitliche Flächeninanspruchnahme. Insgesamt beträgt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Semder Eck“ ca. 5,9 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Stadt für die Baurechtschaffung zu-

ständig. Hessen Mobil übernimmt alle Kosten für die von der Stadt beauftragten Büros im Rahmen der Baurechtschaffung. Hierzu wird eine entsprechende Planungsvereinbarung zwischen der Stadt und Hessen Mobil abgeschlossen.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden Planentwürfe in der Verwaltung sowie auf der Internetseite der Stadt unter:

**<https://gross-umstadt.de/stadtentwicklung-wirtschaft/bauen-wohnen/offenlage-bebauungsplaene/>** 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.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 6

Enthaltung 2

einstimmige Empfehlung

#### **Zu TOP 5**

**Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre der Stadt Groß-Umstadt für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes "Auf der Warth, 5. Änderungsplan" im Stadtteil Umstadt - Verlängerung der Geltungsdauer gem. § 17 BauGB  
Vorlage: 210/0277/2024**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt beschließt, die beigefügte

**Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Warth, 5. Änderungsplan“ im Stadtteil Umstadt**

#### **Anlage:**

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Warth, 5. Änderungsplan“

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 8

einstimmige Empfehlung



## **Zu TOP 6      **Mitteilungen des Magistrates****

### **Zu TOP 6.1      **Bauvorhaben „Alzheimer Straße 4“ im Stadtteil Richen – Anpassung des Städtebaulichen Vertrages** **Vorlage: 210/0276/2024****

Bürgermeister Kirch informiert über die die Anpassung des städtebaulichen Vertrages, geändert um die Raummiete/m<sup>2</sup>.

Weiterhin berichtet er betreffend

- Informationen über Gespräche mit den Projektentwicklern der Baugebiete Kleestadt und Wiebelsbach
- den „Runden Tisch“ zum Radverkehrskonzept der Stadt Groß-Umstadt. Hierzu sollen die Fraktionen Vertreter aus ihren Reihen bestimmen, die in dieser Arbeitsgruppe mitwirken mögen.
- Status quo zu den Sanierungsarbeiten der Hans-Böckler-Straße.
- Setup zum ÖPNV
- Aktuelles zur Afrikanischen Schweinepest. Die Zaunarbeiten im Stadtgebiet Groß-Umstadt sind abgeschlossen.

#### **Inhalt der Mitteilung:**

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2024 beschlossene Städtebauliche Vertrag mit der Alzheimer Straße 4 GbR in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alzheimer Straße 4“ im Stadtteil Richen wird in § 6 zum festgelegten Mietpreis wie folgt geändert:

Die Miete für diese geförderten Wohnungen beträgt 8,80 €/m<sup>2</sup> - sofern der Energiestandard für ein klimafreundliches Wohngebäude mit zusätzlicher Nachhaltigkeitszertifizierung KFWG-Q erreicht wird

#### **Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

## **Zu TOP 7      **Anregungen und Mitteilungen****

*Frau Eckert-Graulich* erfragt den Stand der Planungen um die Verlegung des Standorts der Ernst-Reuter-Schule, Groß-Umstadt.

Der *stellvertretende Ausschussvorsitzende Ohl* bedankt sich bei allen Beteiligten und schließt die Sitzung um 21:52 Uhr.

Dieter Ohl  
Stv. Ausschussvorsitzender

Mirco Rakowitz  
Schriftführung