



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 27.03.2025

Niederschrift

32. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vom 18.03.2025

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Michael Engels

Stellvertretender Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz

Herr Johannes Burghaus

Frau Pia Eckert-Graulich

Herr Karl Friedrich Emmerich

Herr Stefan Jost

Frau Katja Köbler

Herr Alwin Kreher

Stellvertretende Stadtverordnetenvorsteherin

Frau Annette Huber

Bürgermeister

Herr Bürgermeister René Kirch

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst

Herr Stadtrat Karlheinz Müller

Seniorenbeirat

Herr Claus Franz

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Schriftführerin

Frau Ramona Rohs

Nicht anwesend:

Beginn der Sitzung: 20:00 Uhr

Ende der Sitzung: 21:22 Uhr

Tagesordnung:

32. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 18.03.2025

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 04.02.2025
3. Baugebietsentwicklung in den Stadtteilen Kleestadt und Wiebelsbach - Festlegung der Ankaufspreise/Einwurfswerte
Vorlage: 210/0293/2025
4. Stellplatzsatzung Stadt Groß-Umstadt
- 4.1. Satzung der Stadt Groß-Umstadt über die Stellplatzpflicht sowie über die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und -ablösesatzung)
Vorlage: 210/0289/2024
- 4.2. Änderungsantrag zur Stellplatzsatzung der Fraktionen BVG und CDU
Vorlage: B/C/0002/2025
5. Neubau Ernst-Reuter-Schule in Groß-Umstadt - Grundsatzbeschluss
Vorlage: 210/0290/2025
6. Mitteilungen der Verwaltung
- 6.1. Ausbau Bushaltestelle "Krankenhausstraße" in Groß-Umstadt;
Vorlage: 330/0023/2025
- 6.2. Anfrage der SPD-Fraktion zum Thema Feldwege
Vorlage: 910/0046/2025
7. Anregungen und Mitteilungen

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende *Herr Engels* eröffnet die Sitzung, begrüßt sodann alle Anwesenden. Herr Claus Franz ist stellvertretend für die aus dem Seniorenbeirat ausgeschiedene Frau Erna Macht anwesend. Der Ausschuss ist vollzählig anwesend. Weiter wird die Bürgerschaft aus Kleestadt und Wiebelsbach begrüßt. Aus Wiebelsbach wird Herr Ortsvorsteher Prochaska willkommen geheißen. *Herr Engels* stellt den fristgerechten Zugang der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Es bestehen keine Einwände gegen die Tagesordnung.

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 04.02.2025

Das Protokoll der 31. Sitzung vom 04.02.2025 wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 9

einstimmig beschlossen

Zu TOP 3 Baugebietsentwicklung in den Stadtteilen Kleestadt und Wiebelsbach - Festlegung der Ankaufspreise/Einwurfswerte Vorlage: 210/0293/2025

Bürgermeister Kirch fasst die Begründung der Vorlage dahingehend zusammen, dass die errechneten Einwurfswerte/Ankaufspreise von ~18 € für die Grundstücke im Stadtteil Kleestadt und ~14 € für die Grundstücke in Wiebelsbach sehr gering sind, gegenüber den Einwurfswerten/Ankaufspreisen aus den Baugebieten in der Vergangenheit. Das gab Anlass, sich darauf zu verständigen, einen angemessenen Wert festzulegen, der auch bei den jetzigen Grundstückseigentümern Akzeptanz finden soll.

Herr Jost betont, dass dies ein guter Kompromiss sei. Ebenfalls sei durch den Austausch über die Problematik klarer geworden, was ein neues Baugebiet die Stadt wirklich kostet.

Beschlussvorschlag:

Die GkB als beauftragter Projektentwickler/Erschließungsträger soll die Grundstücke für die Wohngebietsentwicklungen in den Stadtteilen Wiebelsbach und Kleestadt für 50 Euro/qm ankaufen bzw. bei der Baulandumlegung wird der Einwurfswert auf 50 Euro/qm festgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 9

einstimmige Empfehlung

Zu TOP 4 Stellplatzsatzung Stadt Groß-Umstadt

**Zu TOP 4.1 Satzung der Stadt Groß-Umstadt über die Stellplatzpflicht sowie über die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und -ablösesatzung)
Vorlage: 210/0289/2024**

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage beigefügte „Satzung der Stadt Groß-Umstadt über die Stellplatzpflicht sowie über die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und -ablösesatzung)“ wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 4

Enthaltung 5

einstimmige Empfehlung

**Zu TOP 4.2 Änderungsantrag zur Stellplatzsatzung der Fraktionen BVG und CDU
Vorlage: B/C/0002/2025**

Bürgermeister Kirch teilt mit, dass Anträgen zur Kfz-Stellplatzablösung im Magistrat nur ungern zugestimmt wird. Das von Wirtschaftsminister Mansoori entwickelte Eckpunktepapier „Baupaket I“ sehe vor, für einen begrenzten Zeitraum gänzlich auf den Nachweis von Kfz-Stellplätzen bei Neubauvorhaben zu verzichten.

Im letzten Bauausschuss wurden durch die CDU-Fraktion und die BVG-Fraktion Änderungsanträge (CDU/0026/2025 und BVG ...) zu denen der Ausschuss wegen Beratungsbedarfs in den Fraktionen noch keine Beschlussempfehlung gegeben hat.

Zwischenzeitlich wurde durch die BVG- und die CDU-Fraktionen ein gemeinschaftlicher Antrag ausgearbeitet B/C/0002/2025. Da dieser erst heute vorlag, konnten die anderen Fraktionen noch nicht darüber beraten. Herr Jost erklärt sich dazu bereit den Änderungsantrag zu erläutern.

Frau Eckert-Graulich teilt mit, dass die Vorstellungen der SPD-Fraktion mit dem ursprünglichen Beschlussvorschlag 210/0289/2024 überwiegend übereinstimmen. Bezüglich des vorgelegten Änderungsantrags besteht noch Beratungsbedarf in der SPD-Fraktion. Daher wird sie sich heute der Stimme enthalten.

Herr Burghaus teilt ebenfalls mit, dass er sich der Stimme enthält. Herr Kreher hingegen teilt mit, dass er dem vorgelegten gemeinsamen Antrag B/C/0002/2025 zustimmt.

Es wird vereinbart, dass die Beratungen bis zur nächsten Stadtverordnetensitzung abgeschlossen sein sollen, um dann dort jeweils abstimmen zu können.

Beschlussempfehlung:

Zu 4.2 Änderungsantrag B/C/0002/2025:

Abstimmungsergebnis:

Ja 4

Enthaltung 5

Einstimmige Empfehlung

Zu 4.1 Geänderter Ursprungsantrag 210/0289/2024:

Abstimmungsergebnis:

Ja 4

Enthaltung 5

Einstimmige Empfehlung

Beschlussvorschlag:

In Anlage 1. Lfd. Nr. 1.2 wird für Mehrfamilienwohnhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen ab 3 WE die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit 1,5 je Wohneinheit, unabhängig von der Wohnungsgröße beibehalten.

Die in §3, Abs. 1 Lit b vorgeschlagene Änderung der Größe der Stellplätze für PKWs erfolgt nicht. Die Größe der Stellplätze bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja 4

Enthaltung 5

einstimmige Empfehlung

Zu TOP 5

Neubau Ernst-Reuter-Schule in Groß-Umstadt - Grundsatzbeschluss

Vorlage: 210/0290/2025

Bürgermeister Kirch erläutert, dass die letzten Gespräche mit Landkreis und weiteren Beteiligten sehr gut verlaufen sind.

Zur Information an den Ausschuss teilt er mit, dass im Hinblick auf die Pläne der Stadt Groß-Umstadt zur Nachnutzung des Bestandsgrundstücks in der Dresdner Straße, für das Land Hessen ein Vorkaufsrecht besteht. Da das Grundstück sich im Überschwemmungsgebiet befindet, kann das Land Hessen das Vorkaufsrecht ausüben, sofern durch das Land über die WRRL dort Wasserschutzmaßnahmen umgesetzt werden sollten.

Herr Emmerich weist darauf hin, dass ein Änderungsantrag durch die BVG-Fraktion in Vorbereitung ist. Seine Fraktion ist geneigt, sich diesem Antrag anzuschließen. Zu diesem in Vorbereitung befindlichen Änderungsantrag möge Herr Jost kurz Ausführungen machen. Er wird daher zu dieser Vorlage noch keine Beschlussempfehlung abgeben. Herr Emmerich bittet im Übrigen ausdrückliche Protokollierung darüber,

dass ein adäquater naturschutzrechtlicher Ausgleich geschaffen werden muss. Weiter soll der Fokus auf nachhaltiges Bauen gelegt werden.

Herr Jost führt nun zu dem in Vorbereitung befindlichen Antrag aus, dass bezüglich der Nachnutzung der Fläche der jetzigen Ernst-Reuter-Schule konkrete Ziele beschrieben werden sollen. Es geht um Geschosswohnungsbau sowie sozial geförderten Wohnraum. All diese Ziele sind ebenfalls Ziele des Landkreises und sollten daher dessen Zustimmung finden. Man fühle sich vom Landkreis unter Druck gesetzt, obwohl dieser selbst seit Jahrzehnten untätig geblieben ist. Daher ist dringend darauf zu achten, dass die Interessen der Stadt Groß-Umstadt Beachtung finden.

Frau Pillatzke teilt mit, dass eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Bauleitplanung ausgearbeitet werden muss. Das bedeutet, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich gewährleistet ist. Weiterhin liegen der Verwaltung die Grundsatzbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zum Geschosswohnungsbau und sozial gefördertem Wohnraum vor, deren Umsetzung generell anzustreben ist.

Herr Jost betont, dass bei einer so großen Fläche sogar eine Überschreitung des 1/3-Maßes bzw. der 30%-Richtschnur erstrebenswert sind.

Herr Alfonso Munoz wird in seiner Fraktion ebenfalls den in Vorbereitung befindlichen Antrag mit den genannten Spezifizierungen der Ziele diskutieren. Er stellt im übrigen fest, dass die Stadt als Planungsgeberin nach wie vor Herrin über die Entwicklungen sein wird und befürchtet daher keine Übervorteilung durch den Landkreis.

Herr Kreher teilt mit, dass seine Fraktion dem Beschlussvorschlag generell zustimmen kann.

Die BVG wird den mündlich vorgestellten Änderungsantrag rechtzeitig vor der Stadtverordnetenversammlung nachreichen, damit die Vorlage dort, ohne nochmalige Beratung im Bauausschuss, verabschiedet werden kann.

Beschlussvorschlag:

Dem Neubau der Ernst-Reuter-Schule einschließlich Sporthalle -auch für außerschulische Zwecke - auf der im beiliegenden Plan dargestellten Fläche wird grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, hier alles Weitere zur Realisierung und Umsetzung zu veranlassen.

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg übernimmt für die Planung und Umsetzung sämtliche Kosten. Dies sind insbesondere Kosten für:

Bauleitplanung, Grunderwerb, Erschließung (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, notwendige Anbindungsstraßen) u.a.m.

Diesbezüglich wird zwischen dem Landkreis Darmstadt-Dieburg und der Stadt Groß-Umstadt eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen, die der Stadtverordnetenversammlung zum Beschließen vorgelegt wird.

Folgendes ist beim weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Die Planung darf zu keinen Verzögerungen der Bauleitplanungen "Gewerbegebiet West " "Nordspange/Willy-Brandt-Anlage" und "Semder Eck" führen.

Für den aktuellen Schulstandort in der "Gustav-Hacker-Siedlung" ist eine zukünftige Nutzung mit Wohnbebauung vorzusehen. Das hierfür notwendige Planungsrecht ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen und rechtzeitig in die Wege zu leiten. Die Gremien sind über die Behördenabstimmungen und das weitere Vorgehen zu informieren.

Das Umbaukonzept des alten Schulstandortes soll rechtzeitig vor Umzug der Schule beschlossen werden.

Abstimmungsergebnis:

ohne Beschlussempfehlung

Zu TOP 6 Mitteilungen der Verwaltung

Zu TOP 6.1 Ausbau Bushaltestelle "Krankenhausstraße" in Groß-Umstadt; Vorlage: 330/0023/2025

BGM Kirch erläutert die Mitteilungsvorlage

- zur Anfrage der SPD-Fraktion, Mitteilungsvorlage 910/0046/2025

BGM Kirch erläutert hierzu, dass nach dem Runden Tisch im Mai 2025 in einer der darauffolgenden Sitzungen über das Thema berichtet wird.

- Präsentation durch Bürgermeister Kirch zum aktuellen Projektstand der Bauleitplanungen in der Abteilung 210

Die Präsentation und die aktualisierte Projektliste der Abteilung 210 werden mit dem Protokoll verschickt.

Hierzu gibt es eine Wortmeldung von Frau Eckert-Graulich, die die Wichtigkeit der Bauleitplanung im Zuge der Stadtentwicklung hervorhebt, um den Status als Mittelzentrum weiterhin zu erhalten.

- BGM Kirch berichtet, dass er in der Schweiz die Fa EMS besucht hat und dort auch eine Werksbesichtigung hatte. Es ergab sich allerdings nichts Neues in Bezug auf die Ambitionen der Fa. EMS, ein Hochregallager in Groß-Umstadt zu bauen.
- Er berichtet, dass am 07.04.2025 eine Anwohnerinformationsveranstaltung in Raibach zu dem Thema Sanierungsarbeiten Ortsdurchfahrt Raibach anberaumt ist.
- BGM Kirch berichtet, dass es Gespräche gab mit dem Dränverband Semme. Thema dieser Gespräche war der „Bibersee“.

Inhalt der Mitteilung

Gemäß Mitteilung der DADINA wurde zwischenzeitlich eine beschränkte Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, einem Ingenieurbüro für die zu erbringenden Planungsleistungen hinsichtlich des Umbaus der Bushaltestelle „Krankenhausstraße“ in Groß-Umstadt den Zuschlag zu erteilen.

Leider gab nur ein Interessent einen Teilnahmeantrag ab, der jedoch als ungeeignet ausgeschlossen werden musste, weil er nicht den vorgeschriebenen Kriterien entsprach. Das Vergabeverfahren musste dementsprechend aufgehoben werden.

Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der kurzen Zeitspanne bis zum Ende der Abgabefrist des Förderantrags hat die DADINA deshalb entschieden, das Projekt um ein Jahr zu verschieben

Im Frühjahr dieses Jahres soll nun ein weiteres Vergabeverfahren eingeleitet werden, um einen geeigneten Bewerber für die Umbaumaßnahme zu finden. Der nächste Termin für die Einreichung des Förderantrages verschiebt sich somit auf den 31.05.2026.

Durch die deutlich längere Bearbeitungszeit von zirka einem Jahr für die Planungsleistung und die Antragstellung bei Hessen Mobil erhofft sich die DADINA eine höhere Beteiligung beim Teilnahmewettbewerb und somit auch eine größere Auswahl an Bewerbern.

Sofern die erneuten Ausschreibungsmaßnahmen erfolgreich sind, wird sich der Umbau der Bushaltestelle um ein Jahr von 2026 auf 2027 verschieben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

Inhalt der Mitteilung

Anfrage der SPD-Fraktion:

Wir bitten um Beantwortung folgender Anfrage zum Thema **Feldwege**:

In der Sitzung des Bauausschusses vom 2.7.24 haben Sie den Sachstand zum Umgang der Verwaltung mit Feldwegen erörtert. Hintergrund war ein von der SPD-Fraktion eingebrachter Antrag zur Einführung einer Feldwegesatzung. Damals kündigten Sie an, alle Vertreter zu einem „Runden Tisch“ einzuladen, um die Anregungen aus der Politik sowie die aktuellen Regelungen zu diskutieren und optimieren. Seit dieser Ankündigung sind knapp 4,5 Monate vergangen. Die SPD-Fraktion fragt deshalb:

- 1) Hat der Runde Tisch in der Zwischenzeit stattgefunden?
- 2) Wer hat am Runden Tisch teilgenommen?
- 3) Welche Ergebnisse hat der Runde Tisch erzielt?
- 4) Wann werden die Ergebnisse der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Beratung vorgelegt?
- 5) Falls der Runde Tisch nicht stattgefunden hat: Warum hat er nicht stattgefunden?

Antwort der Verwaltung:

Im Bauausschuss im Sommer 2024 berichtete Bürgermeister Kirch nach Rückmeldung aus der zuständigen Abteilung, dass die Notwendigkeit einer Feldwegesatzung nicht gesehen wird.

Die Regelungen, die in Feldwegesatzungen anderer Kommunen enthalten sind, sind aus Sicht der Verwaltung bereits heute Bestandteil des gültigen Rechts und der gelebten Praxis in Groß-Umstadt.

Dies betrifft insbesondere den Ausbau von Feldwegen durch die Jagdgenossenschaften sowie die Abstimmung zwischen Verwaltung und Landwirten bei einer Umnutzung von Feldwegen. Ein Fahrverbot für Fahrzeuge, die nicht zum landwirtschaftlichen Verkehr gehören, besteht bereits.

Im Rahmen der Beratung im Ausschuss war es leider nicht möglich, diese Argumente abschließend zu erörtern. Vor diesem Hintergrund wurde hinterfragt, inwieweit die Landwirtschaft eine Notwendigkeit für eine solche Satzung sieht.

Bürgermeister Kirch verwies darauf, dass die Verwaltung regelmäßig einen Runden Tisch mit den Ortslandwirten durchführt und dieses Thema dort besprechen kann. Der Ausschussvorsitzende griff diesen Vorschlag auf und hielt ihn entsprechend fest.

Leider konnte dieser Runde Tisch im vergangenen Halbjahr aufgrund personeller Veränderungen in der zuständigen Abteilung nicht stattfinden. In dieser Woche wurde nun mit der Abteilung abgestimmt, dass der Runde Tisch im Mai dieses Jahres stattfinden soll. Dort werden wir das Thema auf die Agenda setzen und Ihnen die Rückmeldung im darauffolgenden Ausschuss geben.

Abschließend möchte ich mich auch im Namen der Verwaltung ausdrücklich für die lange Bearbeitungszeit Ihrer Anfrage aus dem Oktober 2024 entschuldigen und hoffe,

dass Ihnen diese Ausführungen einen Überblick über den aktuellen Stand Ihres Antrags geben.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

Zu TOP 7 Anregungen und Mitteilungen

- Keine –

Der Ausschussvorsitzende Herr Engels schließt die Sitzung um 21:22 Uhr.

Michael Engels
Ausschussvorsitzender

Ramona Rohs
Schriftführung