



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 06.06.2025

Niederschrift

33. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vom 13.05.2025

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

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst

Herr Stadtrat Norbert Knöll

Seniorenbeirat

Herr Claus Franz

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Schriftführerin

Frau Ramona Rohs

Nicht anwesend:

Ausschussmitglied

Herr Alwin Kreher

Entschuldigt

Ausländerbeirat

Frau Menije Sadun

Beginn der Sitzung: 20:00 Uhr

Ende der Sitzung: 21:39 Uhr

Tagesordnung:

33. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 13.05.2025

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 18.03.2025
3. Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zugunsten der Umnutzung des bestehenden Vereinsheims in eine Gaststätte auf dem Grundstück Flur 16 Nr. 83 in Groß-Umstadt
Vorlage: 210/0299/2025
4. Solarpark Am Wiebelsbacher Weg
 - 4.1. Flächennutzungsplan, 3. Änderung (Solarpark Am Wiebelsbacher Weg" im Stadtteil Umstadt) - Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der Veröffentlichung/öffentliche Auslegung und dem Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Vorlage: 210/0300/2025
 - 4.2. Flächennutzungsplan, 3. Änderung (Solarpark Am Wiebelsbacher Weg" im Stadtteil Umstadt) - Beschluss über die Feststellung der FNP-Änderung
Vorlage: 210/0301/2025
 - 4.3. Bebauungsplan "Solarpark Am Wiebelsbacher Weg" im Stadtteil Umstadt - Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag
Vorlage: 210/0302/2025
 - 4.4. Bebauungsplan "Solarpark Am Wiebelsbacher Weg" im Stadtteil Umstadt - Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der Veröffentlichung/öffentliche Auslegung und dem Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Vorlage: 210/0303/2025
 - 4.5. Bebauungsplan "Solarpark Am Wiebelsbacher Weg" im Stadtteil Umstadt - Satzungsbeschluss
Vorlage: 210/0304/2025
5. Mitteilungen der Verwaltung
6. Anregungen und Mitteilungen

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende *Herr Engels* eröffnet die Sitzung, begrüßt sodann alle Anwesenden. Herr Mahla ist für den Ortsbeirat Umstadt anwesend. Hr. Prochaska ist für den Ortsbeirat Wiebelsbach anwesend. Herr Claus Franz ist für den Seniorenbeirat anwesend.

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 18.03.2025

Beschluss:

Das Protokoll der 32. Sitzung vom 18.03.2025 wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 8

einstimmig beschlossen

Zu TOP 3 Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zugunsten der Umnutzung des bestehenden Vereinsheims in eine Gaststätte auf dem Grundstück Flur 16 Nr. 83 in Groß-Umstadt Vorlage: 210/0299/2025

Bürgermeister Kirch erläutert, dass der bestehende Bebauungsplan „Stadion-Schwimmbad“ geändert werden würde, sofern ein zustimmender Grundsatzbeschluss gefasst wird.

Frau Pillatzke ergänzt, dass die Spielvereinigung e.V. Groß-Umstadt in 2024 an die Stadt herantreten ist. Sie plant eine dauerhafte Verpachtung an einen Privaten, der das Vereinsheim wirtschaftlicher betreiben möchte. Für diese erweiterte Nutzung als Gastronomiebetrieb ist ein Bauantrag notwendig und das Planungsrecht muss geschaffen werden. Es ist abgestimmt, dass der zukünftige Betreiber die Planungskosten trägt. Hierzu liegt ein Angebot eines Planungsbüros vor. Der Antragsteller ist darüber informiert, dass im Rahmen des Verfahrens noch die regelmäßig geplanten Öffnungszeiten in Verbindung mit dem angrenzenden „sensiblen“ Außenbereich thematisiert werden müssen. Ebenso die fehlende straßenmäßige Erschließung mit Beleuchtung. Aus Verkehrssicherungsgründen muss die Stadt hier aus der Haftung genommen werden.

Bei den Ausschussmitgliedern kommen vereinzelte Fragen auf zu den Themen Wegebeleuchtung, ob eine Außenbewirtung stattfindet und zu den geplanten Öffnungszeiten. Kritisch gesehen wird auch, dass sich Kinder- und Jugendeinrichtungen (Pumptrack etc.) in unmittelbarer Nähe befinden. Die Erschließung läuft über den schmalen Feldweg, an dessen Rand entlang geparkt wird.

Herr Mahla berichtet, dass der Ortsbeirat Umstadt das Vorhaben befürwortet.

Beschlussvorschlag:

Der geplanten Nutzungsänderung des bestehenden Vereinsheims in eine Gaststätte auf dem Grundstück Flur 16 Nr. 83 in Groß-Umstadt und der dadurch erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Sämtliche Kosten in Verbindung mit der Erstellung des Bebauungsplanes trägt der Antragsteller.

Abstimmungsergebnis:

Ja 6

Nein 0

Enthaltung 2

einstimmige Empfehlung

Zu TOP 4 Solarpark Am Wiebelsbacher Weg

Bürgermeister Kirch spricht von der intensiven Diskussion, die im Magistrat zu den Beschlussvorlagen geführt wurde. Thema waren die Bodenpunkte sowie dass kein überzeugendes Agriphotovoltaikkonzept vorläge. Er erläutert, dass die Stadtverordnetenversammlung hierzu abschließend beschließen soll. Frau Pillatzke stellt den ausgearbeiteten Ablaufplan zum Verfahren vor und ergänzt, dass über die Vorlagen in dieser Form bereits in 02/2024 beschlossen wurde. Es gab in der Zwischenzeit wenige inhaltliche Ergänzungen. Mit dem Beschluss dieser Vorlagen wäre Groß-Umstadt die erste Kommune im Landkreis, die über Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaik umsetzt. Herr Alfonso Munoz teilt mit, dass einige Mitglieder der SPD-Fraktion das kritisch sehen. Daher respektiert er deren Einstellung und wird sich bei der Abstimmung enthalten. Herr Jost erklärt, dass die BVG weiter positiv dazu steht. Er merkt an, dass das Vorhaben Guthaben auf dem Ökopunktekonto generiert, was Frau Pillatzke bestätigt. Herr Emmerich teilt mit, dass B´90/Die Grünen weiter zustimmt. Herr Mahla ergänzt, dass die Abstimmung im Ortsbeirat Umstadt dafür war. Bürgermeister Kirch informiert, dass er mit den Ortslandwirten zusammensaß und sich einen Bericht zu dem Thema angehört hat. Weiter teilt er mit, dass ihm bekannt sei, dass sich jemand in der Gemarkung Kleestadt bereits zwei Felder gesichert hat. In der nächsten Woche ist ein Gespräch mit ihm geplant.

Frau Pillatzke erläutert den Sachstandbericht der Mitteilungsvorlage. Weiter berichtet sie, dass ab Stand heute ein Rechtsanwalt erneut bestätigt hat, dass der Gesetzgeber selbst „nicht weiß“ was genau mit § 35 (8) b, bb Baugesetzbuch (BauGB) gemeint ist. Es geht um die Definition im Baugesetzbuch, zwei Hauptgleise. Frau Pillatzke zeigt die zwei Pläne, die gerade zur Diskussion stehen.

Herr Engels stellt nun die 5 aufeinanderfolgenden Beschlussvorschläge getrennt zur Abstimmung.

**Zu TOP 4.1 Flächennutzungsplan, 3. Änderung (Solarpark Am Wiebelsbacher Weg" im Stadtteil Umstadt) - Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der Veröffentlichung/öffentliche Auslegung und dem Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Vorlage: 210/0300/2025**

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage beigefügten Beschlussvorlagen zum Flächennutzungsplan 3. Änderung („Solarpark Am Wiebelsbacher Weg“ im Stadtteil Umstadt) zu den eingegangenen Stellungnahmen während der Veröffentlichung im Internet/öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB werden beschlossen.

Anlagen

Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen

Abstimmungsergebnis:

Ja 5

Nein 0

Enthaltung 3

einstimmige Empfehlung

**Zu TOP 4.2 Flächennutzungsplan, 3. Änderung (Solarpark Am Wiebelsbacher Weg" im Stadtteil Umstadt) - Beschluss über die Feststellung der FNP-Änderung
Vorlage: 210/0301/2025**

Beschlussvorschlag:

Der Flächennutzungsplan, 3. Änderung (Solarpark „Am Wiebelsbacher Weg“ im Stadtteil Umstadt) wird beschlossen.

Die zur Flächennutzungsplan-Änderung gehörige Begründung und der Umweltbericht werden gebilligt.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Bürger, die Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben haben, werden über das Ergebnis der Abwägung unterrichtet.

Der Magistrat wird beauftragt, die vorstehend beschlossene Flächennutzungsplanänderung dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorzulegen und anschließend gem. § 6 (5) BauGB wirksam werden zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 5

Nein 0

Enthaltung 3

einstimmige Empfehlung

Zu TOP 4.3 **Bebauungsplan "Solarpark Am Wiebelsbacher Weg" im Stadtteil Umstadt - Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag
Vorlage: 210/0302/2025**

Beschlussvorschlag:

Dem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Groß-Umstadt und der G-Energie-ET UG, Mühlstraße 62 AG, 64823 Groß-Umstadt in der Fassung vom 07.04.2025 wird zugestimmt.

Anlagen Städtebaulicher Vertrag 07.04.2025

Abstimmungsergebnis:

Ja 5

Nein 0

Enthaltung 3

einstimmige Empfehlung

Zu TOP 4.4 **Bebauungsplan "Solarpark Am Wiebelsbacher Weg" im Stadtteil Umstadt - Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der Veröffentlichung/öffentliche Auslegung und dem Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Vorlage: 210/0303/2025**

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage beigefügten Beschlussvorlagen zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Solarpark Am Wiebelsbacher Weg“ während der Veröffentlichung im Internet/öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB werden beschlossen.

Anlagen
Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen

Abstimmungsergebnis:

Ja 5

Nein 0

Enthaltung 3

einstimmige Empfehlung

Zu TOP 4.5 **Bebauungsplan "Solarpark Am Wiebelsbacher Weg" im Stadtteil Umstadt - Satzungsbeschluss
Vorlage: 210/0304/2025**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) den Bebauungsplan „Solarpark Am Wiebelsbacher Weg“ im Stadtteil Umstadt als Satzung.

Zugrunde gelegt wird der Entwurf vom 07.04.2025 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen. Die zum Bebauungsplan gehörige Begründung und der Umweltbericht

werden gebilligt.

Anlagen:

- Bebauungsplan Plan und textliche Festsetzungen Stand 07.04.2025
- Begründung Stand 07.04.2025 mit Anlage „Beschluss zum Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Regionalplanung Südhessen“ und
- Umweltbericht nebst Anlagen

Abstimmungsergebnis:

Ja 5

Nein 0

Enthaltung 3

einstimmige Empfehlung

Zu TOP 5 Mitteilungen der Verwaltung

Bürgermeister Kirch berichtet über:

- Ortslandwirtetreffen
- den Container für den Spielkreis in Heubach
- Dachreparaturen am Rathaus
- in der Seniorenwohnanlage der 1. Bauabschnitt fertig ist
- die Dacharbeiten am Bürgerhaus in Kleestadt
- die Nichtöffnung des Schwimmbades in 2025
- die Ausschreibung für die Straßenbaumaßnahmen in der Hans-Böckler-Straße
- die Erneuerung der Fahrbahnoberfläche der Carlo Mierendorff-Straße
- die Querungshilfe in Richen
- die Eigentümerversammlungen zu den neuen Baugebieten in Kleestadt und Wiebelsbach am 27.05.2025
- die Fa. EMS, die nach ihrer Auskunft aktuell kein Hochregallager auf dem Betriebsgelände plant
- die maximale Höhenfestsetzung für den Bebauungsplan für den Bereich des EMS Geländes, genauer für das Änderungsverfahren „Warthweg“, das noch in der Verwaltung zur Diskussion steht
- das Plangenehmigungsverfahren zur Ortsdurchfahrt Raibach durch Hessen Mobil. Überörtliche Umleitungen werden notwendig.

Zu TOP 6 Anregungen und Mitteilungen

- Keine –

Der Ausschussvorsitzende *Herr Engels* schließt die Sitzung um 21:39 Uhr.

Michael Engels
Ausschussvorsitzender

Ramona Rohs
Schriftführung