Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT **Groß-Umstadt, den 23.07.2025**

Niederschrift

34. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vom 24.06.2025

Anwesend:

Ausschussvorsitzender
Herr Michael Engels

Stellvertretender Ausschussvorsitzender
Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied
Herr Dennis Alfonso Muñoz
Herr Johannes Burghaus
Frau Pia Eckert-Graulich
Frau Katja Köbler
Herr Alwin Kreher

Stellvertretendes Mitglied
Frau Daniella Sagnelli-Reeh — Vertretung für Hr. Emmerich
Herr Holger Schütz — Vertreter von Hr. Jost

Fraktionsvorsitzende/r
Frau Dr. Margarete Sauer

Bürgermeister
Herr Bürgermeister René Kirch

Magistrat
Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst
Herr Stadtrat Norbert Knöll
Herr Stadtrat Karlheinz Müller

Verwaltung
Frau Astrid Pillatzke

Schriftführerin
Frau Ramona Rohs

Seniorenbeirat
Herr Michael Ohl

Gäste
Herr Stephan Kaczmarek

Nicht anwesend:

Ausschussmitglied

Herr Karl Friedrich Emmerich	Entschuldigt; Vertreten durch Fr. Sagnelli-Reeh
Herr Stefan Jost	Entschuldigt; vertreten durch Hr. Schütz

Stadtverordnetenvorsteher

Herr Heiko Handschuh	Entschuldigt

Stellvertretende/r Stadtverordnetenvorsteher/in

Frau Annette Huber	Entschuldigt

Beginn der Sitzung:	20:00 Uhr
Ende der Sitzung:	21:38 Uhr

Tagesordnung:

34. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 24.06.2025

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

2. Genehmigung der Niederschrift vom 13.05.2025

3. Bebauungsplan "Südlich Waldfriedhof" im Stadtteil Umstadt - Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Beteiligung gem. § 4 (2) und Veröffentlichung im Internet (Offenlage) gem. § 3 (2) BauGB
   Vorlage: 210/0309/2025

4. Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Semd“ im Stadtteil Semd
   Vorlage: 210/0312/2025

5. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Straßenbenennung nach Hermann Bickelhaupt vom 01.06.2025
   Vorlage: Grü/0042/2025

6. Mitteilungen der Verwaltung

6.1. Freiflächen-Photovoltaik in Groß-Umstadt - Sachstandsbericht
   Vorlage: 210/0308/2025

6.2. Stellungnahme zum Anhörungsverfahren Nahverkehrsplan der DaDiNa
   Vorlage: 330/0027/2025

7. Anregungen und Mitteilungen

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

Der Ausschussvorsitzende *Herr Engels* eröffnet die Sitzung, begrüßt sodann alle Anwesenden. Zu TOP 3 ist der Planer Herr Kaczmarek vom Büro Prosa, Architektur und Stadtplanung eingeladen. *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 13.05.2025**

Beschluss:

Das Protokoll der 33. Sitzung vom 13.05.2025 wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:
Ja 9
einstimmig beschlossen

Zu TOP 3 **Bebauungsplan "Südlich Waldfriedhof" im Stadtteil Umstadt - Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Beteiligung gem. § 4 (2) und Veröffentlichung im Internet (Offenlage) gem. § 3 (2) BauGB**
Vorlage: 210/0309/2025

Herr Kaczmarek stellt sich und die Planung vor und zeigt hierzu eine Präsentation.

Frau Pillatzke erläutert hierzu, dass sich im Vorfeld zu diesem Sitzungstermin, die Nachbarschaft des Plangebietes mit der Verwaltung in Verbindung gesetzt hat um darum zu bitten, bestimmte Festsetzungen in dem vorliegenden Entwurf klar zu stellen. Hauptsächlich ging es um die zu erwartenden Gebäudehöhen u.a. Deshalb wurde eine Aufstellung erarbeitet, die für die folgende Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung mit eingearbeitet wird.
Die Anpassungen werden von Frau Pillatzke vorgetragen und werden diesem Protokoll beigefügt.
Ebenso wurde der Beschlussvorschlag wörtlich um die Anlage ergänzt.

Aus dem Ausschuss wird nach einer Festsetzung im Bebauungsplan über die Verpflichtung über den Einbau von Zisternen gefragt oder danach, ob Baumgutachten erstellt wurden. Zisternen sind in einer Größe, die lediglich für die Gartenbewässerung benutzt werden kann, verpflichtend. Darüber hinaus wird die Anlage aufgrund der Gegebenheiten unwirtschaftlich. Die Bäume wurden bis zum jetzigen Zeitpunkt zunächst nur im Rahmen des Artenschutzgutachtens begutachtet.

Weiter wird angefragt, ob durch die Möglichkeit von Staffelgeschossen die Gebäude höher werden als der vorhandene Bestand. Dies wurde bejaht. Ergänzend wird ausgeführt, dass die Gebäudehöhe bei 10 – 10,50 m zurzeit bei einer 2,5-geschossigen Bauweise Regelstandard ist. Ebenso sind bestimmte Dichtewertevorgaben des RP Darmstadt zu berücksichtigen. Herr Kaczmarek erläutert weiter, dass ein sinnvolles Bauen ermöglicht werden soll und Beschränkungen durch die vorhandene Geologie

sowie den felsigen Untergrund überwunden werden müssen.
Außerdem wird nach der geplanten Anzahl der Wohneinheiten sowie nach der Einhaltung der bestehenden Stellplatzsatzung gefragt. Hr. Kaczmarek teilt mit, dass ca. 16 WE geplant sind und die Stellplatzsatzung eingehalten wird. Er fügt hinzu, dass pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten zugelassen werden.
Das mitüberplante Bestandshaus kann bei Niederlegung mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 4-8 Wohneinheiten bebaut werden, erläutert Frau Pillatzke.

Herr Engels verliest den geänderten Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplans „Südlich Waldfriedhof“ mit Datum vom 12.05.2025 wird einschließlich der Begründung und ihrer Anlagen sowie nach Maßgabe der beigefügten Änderungen und Ergänzungen gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Bebauungsplan „Südlich Waldfriedhof“ ersetzt nach seinem Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan "Ziegelwaldweg II". Der Bebauungsplan „Südlich Waldfriedhof“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.
Der Magistrat wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken in Flur 26: Nr. 205/2, 208/1, 209/1, 334/1, 335/1 und in Flur 27: Nr. 59/4 (teilweise). Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 0,5 ha.

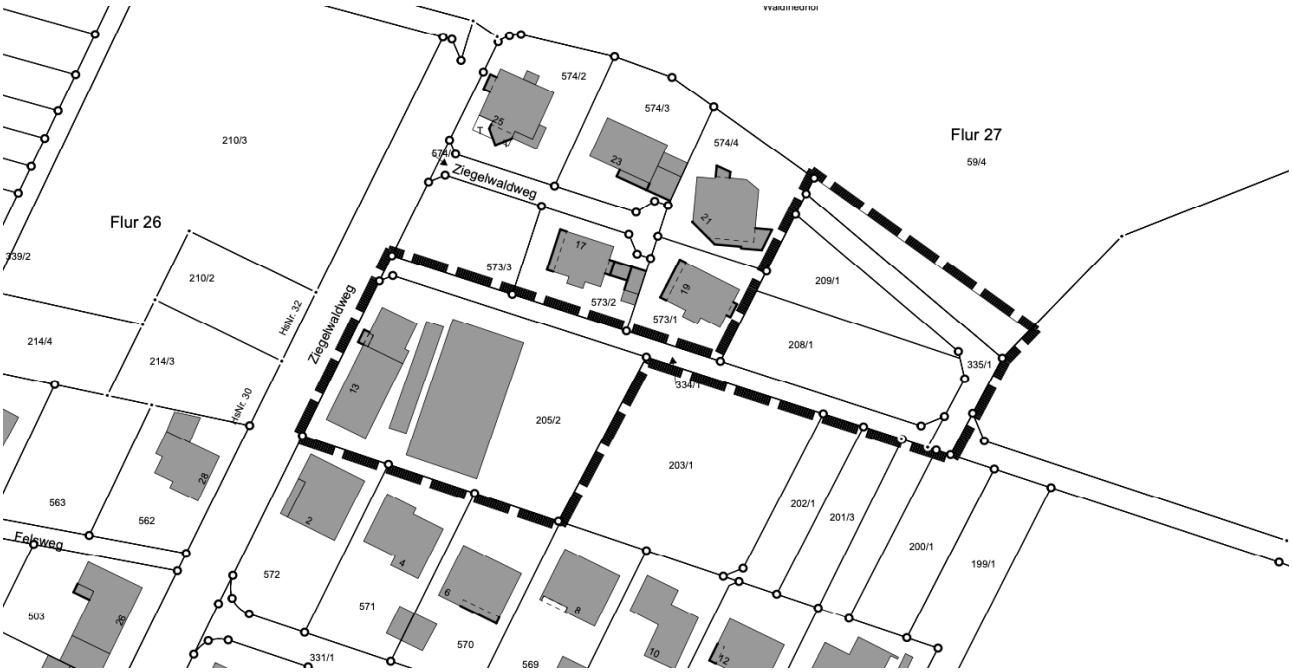


Abb.: Bebauungsplan „Südlich Waldfriedhof“, Abgrenzung des Geltungsbereichs

Abstimmungsergebnis:
Ja 6 Enthaltung 3
einstimmige Empfehlung

Zu TOP 4 **Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Semd“ im Stadtteil Semd**
Vorlage: 210/0312/2025

Bürgermeister Kirch leitet kurz in die Thematik ein. Aus dem Ausschuss kommt die Frage auf, ob durch die Verdichtung eventuelle Frischluftschneisen gestört werden. Dies wird nicht vermutet. Herr Ohl teilt mit, dass der Ortsbeirat Semd der Vorlage zugestimmt hat.
Bürgermeister Kirch kommentiert dazu, dass, obwohl es sich nur um die Verdichtung eines Grundstückes handelt, das gleiche aufwändige Bauleitplanverfahren durchlaufen werden muss, wie wenn bspw. 10 Grundstücke betroffen wären.

Herr Engels verliest den Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Semd“ zugunsten von Wohnbebauung auf den Grundstücken Flur 1 Nr. 358 und 355/3 zwischen Ernst-Reuter-Straße und „Im Brenzengarten“ im Stadtteil Semd wird zugestimmt.

Die Erschließung ist über die Ernst-Reuter-Straße zu realisieren.

Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Sämtliche Kosten in Verbindung mit der Bebauungsplanänderung tragen die Antragsteller.

Abstimmungsergebnis:
Ja 9
einstimmige Empfehlung

Zu TOP 5 **Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Straßenbenennung nach Hermann Bickelhaupt vom 01.06.2025**
Vorlage: Grü/0042/2025

Bürgermeister Kirch erläutert, dass mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 23.04.2009 bereits die Benamung einer Straße mit Hermann Bickelhaupt vorgesehen ist. Leider konnte dieser bis heute nicht umgesetzt werden, da sich der Straßenzug im noch zu beschließenden Bebauungsplanverfahren „Nordspange/Willy-Brandt-Anlage“ befindet. Er erläutert die dazugehörigen Umstände.

Frau Sagnelli-Reeh drängt auf eine erneute Beschlussfassung hierzu, da die Benamung im Gebiet „Nordspange/Willy-Brandt-Anlage“ nicht in absehbarer Zeit umgesetzt werden wird.

Festgestellt wird, dass aktuell keine Straßen oder Plätze bekannt sind, die noch einer Benamung bedürfen. Frau Sagnelli-Reeh wird daher gebeten, Vorschläge zu unterbreiten, sofern die Stadtverordnetenversammlung dem Antrag zustimmt.
Weiter soll bei Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung, die Verwaltung per Anfrage beim Bundesarchiv nachforschen lassen, ob Hermann Bickelhaupt Mitglied der NSDAP war, so Hr. Alfonso Munoz.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen, eine geeignete Straße oder einen Platz in Groß-Umstadt nach dem bedeutenden Architekten und Stadtplaner Hermann Bickelhaupt zu benennen.

Abstimmungsergebnis:

ohne Beschlussempfehlung

Zu TOP 6 Mitteilungen der Verwaltung

Bürgermeister Kirch berichtet über:

- die Ansiedlung einer neuen Firma in der ehemaligen Produktionshalle der Fa. Messer
- die Bauverwaltung sich bezüglich des Neubaus der Ernst-Reuter- Schule mit dem DaDi-Werk in Abstimmung befindet
- den Beginn des Baues der Querungshilfe in Richen am 17.07.
- die Verkehrsschau
- den Bahnhof in Wiebelsbach, für den es eine Einbahnregelung gibt und eine Fläche zum Parken temporär eingerichtet wird
- den Runden Tisch zum Radverkehr, der am Samstag war
- Sachstand Schwimmbad
- Sachstand Spielkreis
- Sachstand Kita Wiebelsbach
- eine Bürgerstiftung, die sich tatkräftig einbringen möchte bezüglich des Baums am Eiscafé Tivoli in Umstadt. Der Baum musste gefällt werden und Frau Dr. Sauer teilt mit, dass sie im Namen der Bürgerstiftung hier ausrichtet, dass die Stadt gestalterisch, monetär und auch pflegerisch durch sie unterstützt werden wird.

Zu TOP 6.1 Freiflächen-Photovoltaik in Groß-Umstadt - Sachstandsbericht Vorlage: 210/0308/2025

Bürgermeister Kirch erläutert kurz das Anhörungsverfahren und verweist auf die Vorlage.

Inhalt der Mitteilung

Am 02.02.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung bei den nachfolgenden 6 Flächen der Errichtung von Freiflächen-PV zugestimmt.

Zum Zeitpunkt der Beschlusslage war davon auszugehen, dass

- **für alle Flächen Bauleitplanungsverfahren (FNP-Änderungen und Bebauungspläne) erforderlich werden.**
- **bei Flächen > 5 ha Zielabweichungsverfahren bei im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten erforderlich werden (ab 5 ha regionalplanerisch raumbedeutsam)**

Zur Maximierung der Planungssicherheit sollten deshalb auch vor Durchführung der Verfahren Gespräche mit den entsprechenden Fachbehörden beim RP durchgeführt werden.

Die Abstimmungen mit RP sind draufhin erfolgt (Ende Februar 2023) und es gab Einschätzungen von den Fachabteilungen beim RP, ob bei den Vorranggebieten für Landwirtschaft oder Vorranggebieten Natur- und Landschaft Zielabweichungsverfahren notwendig werden oder auch nicht.

Zu diesem Zeitpunkt war auch geplant von der Regionalversammlung im Mai 2023 einen Beschluss zu einem „*Leitfaden zu Landwirtschaft und Freiflächen-Photovoltaik*“ herbeizuführen. (Anmerkung: Dieser Leitfaden wurde bis daton nicht beschlossen).

Parallel zu den städtischen Beschlüssen, welche Flächen weiterverfolgt werden und den Abstimmungen mit dem RP im 1. Quartal 2023 änderten sich planungsrechtliche Vorgaben zu Freiflächen-PV in Bezug auf erforderliche Bauleitplanungen. Außerdem zu den Begrenzungen für notwendigen Zielabweichungsverfahren, aufgrund eines Urteils.

- **Ergänzungen im Baugesetzbuch (BauGB) der privilegierten Flächen für PV-Anlagen – ohne Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes <u>§ 35 Abs. 8 b) bb) BauGB</u>**
  „Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig…wenn es der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient,
  auf einer Fläche <u>längs von Schienenwegen des übergeordneten Netzes</u> im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes <u>mit mindestens 2 Hauptgleisen</u> und in einer <u>Entfernung</u> zu diesen von <u>bis zu 200 Metern</u>, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.“

- **Die Grenze für Zielabweichungsverfahren wurde auf > 3 ha reduziert (ab 3 ha regionalplanerisch raumbedeutsam)**

Bedeutet für die beschlossenen Flächen:

<u>Fläche 1 a - Gemarkung Wiebelsbach – Flur 7 Nr. 29 und 30</u>

Mittels Bauantragsverfahren inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung genehmigt (Privilegiert gem. § 35 Abs. 8 b) bb) BauGB)

- Umsetzung/Bau in Vorbereitung



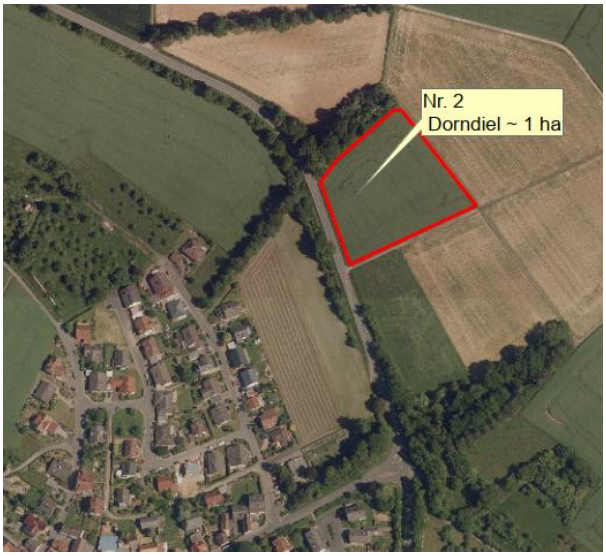
Fläche 1 b – Gemarkung Wiebelsbach – Flur 4 Nr. 371 und 372

- Aktuell keine Planug bekannt



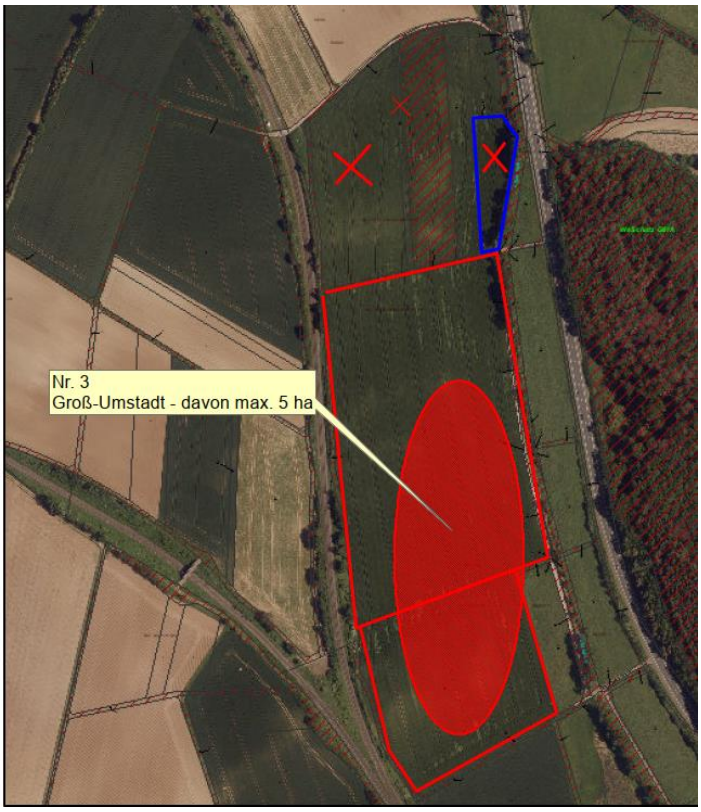
Fläche 2 – Gemarkung Dorndiel - Flur 2 Nr. 34

- Aktuell keine Planug bekannt



Fläche 3 – Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 20 Nr. 24/2, 51/1, 56/1, 57/1, 60/3

- Bauleitplanung – Bebauungsplan und FNP-Änderungsverfahren durchgeführt
- Zielabweichungsverfahren erfolgt
- Planung über die gesamte Fläche (9,4 ha), da Kappungsgrenze von 5 ha nicht mehr maßgeblich
- Tw. Privilegierte Fläche nach § 35 Abs. 8 b) bb) BauGB (~ 4 ha) – wurde mit überplant
- Agri-PV Konzept



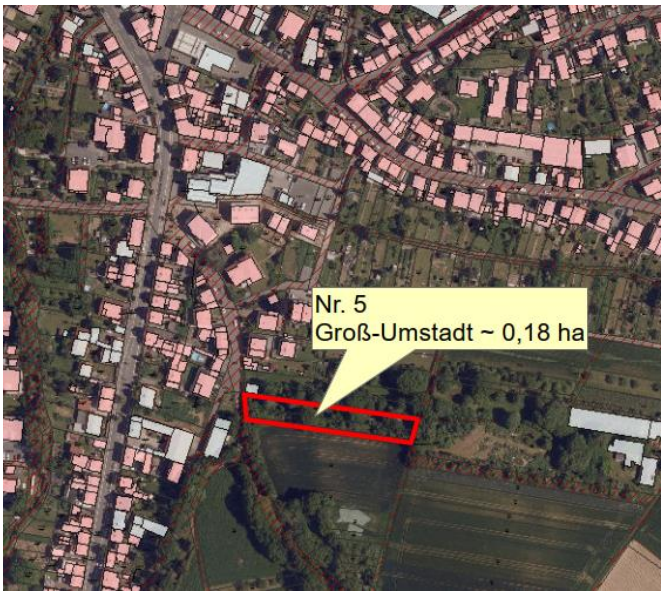
Fläche 4 – Gemarkung Heubach, Flur 5 Nr. 250

- Aktuell keine Planung bekannt



Fläche 5 – Gemarkung Groß-Umstadt

- Aktuell keine Planung bekannt



Für das Stadtgebiet Groß-Umstadt werden somit mit den Flächen:

1a) mit ca. 2,1 ha und
3) mit ca. 9,4 ha

insgesamt **11,5 ha Fläche Freiflächen-PV** umgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

Zu TOP 6.2 **Stellungnahme zum Anhörungsverfahren Nahverkehrsplan der DaDiNa**
Vorlage: 330/0027/2025

Inhalt der Mitteilung

Die DaDiNa hat den derzeitigen Entwurf zum Nahverkehrsplan ab 2025 vorgelegt und die Stadt Groß-Umstadt um Stellungnahme gebeten. Die von der Stadt erfassten Rückmeldungen sind in den Anlagen zu finden.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

Zu TOP 7 **Anregungen und Mitteilungen**

- Keine –

Der Ausschussvorsitzende *Herr Engels* schließt die Sitzung um 21:38 Uhr.

Anlage:
Zur Vorlage 210/0309/2025 – Ergänzende geänderte Festsetzungen Verwaltungsvorschlag

Michael Engels	Ramona Rohs
Ausschussvorsitzender	Schriftführung