



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 20.10.2025

Niederschrift

**35. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und
Verkehr vom 01.09.2025**

Anwesend:

Stellvertretender Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz

Frau Pia Eckert-Graulich

Herr Karl Friedrich Emmerich

Herr Stefan Jost

Frau Katja Köbler

Herr Alwin Kreher

Stellvertretendes Mitglied

Herr Alexander Kreß

Herr Dr. Jochen Ohl

Vertritt Hr. Engels

Stellvertretende/r Stadtverordnetenvorsteher/in

Frau Annette Huber

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst

Herr Stadtrat Norbert Knöll

Herr Stadtrat Karlheinz Müller

Seniorenbeirat

Herr Claus Franz

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Schriftführung

Frau Ramona Rohs

Nicht anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Michael Engels

Entschuldigt

Ausschussmitglied

Herr Johannes Burghaus

Entschuldigt

Stadtverordnetenvorsteher

Herr Heiko Handschuh

Entschuldigt

Beginn der Sitzung:

20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

22:00 Uhr

Tagesordnung:

35. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 01.09.2025

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 24.06.2025
3. Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zugunsten der Schaffung von Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen auf dem Grundstück Flur 7 Nr. 89/3 – Hanna-Kirchner-Straße 7 in Groß-Umstadt
Vorlage: 210/0318/2025
4. Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zugunsten von Wohnbebauung auf den Grundstücken Flur 1 Nr. 1486/3, /13, /14, /15 und /16 in der Verlängerung des Brauereiweges und der Straße „Über dem Kühweg“ in Groß-Umstadt
Vorlage: 210/0319/2025
5. Bebauungsplan „Kastanienweg“ im Stadtteil Klein-Umstadt – Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Beteiligung gem. § 4 (2) und Veröffentlichung im Internet (Offenlage) gem. § 3 (2) BauGB
Vorlage: 210/0320/2025
6. Bebauungsplan Gewerbegebiet West
 - 6.1. Bebauungsplan "Gewerbegebiet West" in den Stadtteilen Umstadt, Semd und Richen - Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 3 (1) BauGB
Vorlage: 210/0321/2025
 - 6.2. Bebauungsplan "Gewerbegebiet West" in den Stadtteilen Umstadt, Semd und Richen - Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Vorlage: 210/0322/2025
7. Mitteilungen der Verwaltung
8. Anregungen und Mitteilungen

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende *Herr Ohl* eröffnet die Sitzung, begrüßt sodann alle Anwesenden. *Herr Ohl* 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 24.06.2025

Beschluss:

Das Protokoll der 34. Sitzung vom 24.06.2025 wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 8

Enthaltung 1

einstimmig beschlossen

Zu TOP 3 Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zugunsten der Schaffung von Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen auf dem Grundstück Flur 7 Nr. 89/3 – Hanna-Kirchner-Straße 7 in Groß-Umstadt Vorlage: 210/0318/2025

Bürgermeister Kirch leitet kurz in die Thematik ein und teilt mit, dass die Stadt die Schaffung von sozialem Wohnraum unterstützt.

Frau Pillatzke erläutert hierzu, dass laut dem dort geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ festgesetzt ist. Das bedeutet, dass dort dauerhaftes Wohnen unzulässig ist. Daher ist ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Der Komplex ist bereits bewohnt. Insgesamt sind dort Räumlichkeiten für 70 Betten für Geflüchtete geschaffen worden. Durch Umbaumaßnahmen könnten daraus ca. 11 Wohneinheiten entstehen.

Bürgermeister Kirch ergänzt hierzu, dass der Landkreis keine weiteren Flüchtlingsunterkünfte im Gewerbegebiet genehmigt.

Herr Ohl verliest den Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt ein erforderliches Bauleitplanverfahren durchzuführen mit dem Ziel, dass die auf dem Grundstück Flur 7 Nr. 89/3 – Hanna-Kirchner-Straße 7 in Groß-Umstadt bestehende Flüchtlingsunterkunft zu Wohnzwecken (dauerhaftes Wohnen für Personen mit geringem Einkommen mit Wohnberechtigungsschein) umgenutzt und umgebaut werden kann.

Über einen städtebaulichen Vertrag erhält die Stadt Groß-Umstadt das Belegungsrecht (Vorschlagsrecht) für die Vermietung.

Eine Sozialmiete in Abstimmung mit dem Landkreis Darmstadt Dieburg ist zu erheben.

Sämtliche Kosten in Verbindung mit dem Bauleitplanverfahren trägt der Antragsteller.

Abstimmungsergebnis:

Ja 9

einstimmige Empfehlung

**Zu TOP 4 Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zugunsten von Wohnbebauung auf den Grundstücken Flur 1 Nr. 1486/3, /13, /14, /15 und /16 in der Verlängerung des Brauereiweges und der Straße „Über dem Kühweg“ in Groß-Umstadt
Vorlage: 210/0319/2025**

Bürgermeister Kirch erläutert den an der Leinwand angezeigten Übersichtsplan. Entstehen sollen 4 Einzelhäuser. 3 mit mind. 2 Wohneinheiten (WE) und 1 Einzelhaus mit max. 2 WE.

Frau Pillatzke erklärt, dass sich die Grundstücke momentan schon im Innenbereich befinden und Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) besteht.

Herr Jost kritisiert, dass im Beschluss die Dichte eindeutiger festgelegt werden soll und die WE auf 2 oder maximal 2 festgelegt werden sollen.

Frau Pillatzke erläutert, dass sich die Dichteangaben an den bestehenden angrenzenden B-Plan orientieren. Ein Geschosswohnungsbau ist aufgrund der nicht dafür ausgelegten Straße nicht möglich.

Es wird sich darauf geeinigt, den Beschlussvorschlag anzupassen und das Wort *mind.* zu streichen, so dass bei 3 Einzelhäusern 2 Wohneinheiten umgesetzt werden müssen und bei 1 Einzelhaus maximal 2 WE möglich sind.

Herr Ohl verliert den abgeänderten Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Einer geplanten Wohnbebauung gemäß den beiliegenden Konzepten – angelehnt an die Vorschriften des angrenzenden Bebauungsplanes „Auf dem Steinborn“ auf den Grundstücken Flur 1 Nr. 1486/3, /13, /14, /15 und /16 in der Verlängerung des Brauereiweges und der Straße „Über dem Kühweg“ in Groß-Umstadt wird zugestimmt mit der Maßgabe, dass nach Neuordnung bei den 3 größeren Grundstücken 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und bei dem kleinsten Grundstück max. 2 Wohneinheiten errichtet werden müssen/können.

Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Sämtliche Kosten in Verbindung mit der Erstellung des Bebauungsplanes tragen die Grundstückseigentümer und Antragsteller.

Abstimmungsergebnis:

Ja 7

Enthaltung 2

einstimmige Empfehlung

**Zu TOP 5 **Bebauungsplan „Kastanienweg“ im Stadtteil Klein-Umstadt –
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Beteiligung gem. § 4
(2) und Veröffentlichung im Internet (Offenlage) gem. § 3 (2)
BauGB
Vorlage: 210/0320/2025****

Beschlussvorschlag:

Der vorgelegte Bebauungsplan „Kastanienweg“ im Stadtteil Klein-Umstadt wird hiermit als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB anerkannt und beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Die vorgenannten förmlichen Beteiligungen sind alsdann auf dieser planerischen Grundlage durchzuführen.

Grundlage der Beschlussfassung ist der vorgelegte Entwurf für den Bebauungsplan „Kastanienweg“ mit Planstand 24.07.2025, bestehend aus:

- Begründung mit Umweltbericht und Anlage (Formblatt zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie der Bestandskarte),
- Textteil zum Bebauungsplan,
- Planteil zum Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen.

Der Magistrat wird beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufzufordern. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen sind alsdann zur Abwägung und Beschlussfassung hierüber vorzulegen.

Der vorgelegte Entwurf für den Städtebaulichen Vertrag wird hiermit zur Kenntnis genommen

Abstimmungsergebnis:

Ja 8

Enthaltung 1

einstimmige Empfehlung

Zu TOP 6 **Bebauungsplan Gewerbegebiet West**

Bürgermeister Kirch berichtet, dass das Vergabeverfahren für die Erschließungsarbeiten läuft. Die Interessentenliste groß ist. Allerdings werden Vergabekriterien festgelegt werden. Einzelhandel ist ausgeschlossen.

Frau Pillatzke erläutert hierzu den Abwägungsvorgang und teilt mit, dass sie sich mit den kompletten Unterlagen inhaltlich beschäftigt hat. Sie erläutert zu den Ausgleichsflächen, die in Teilplan B und Teilplan C dargelegt sind. Die Offenlage ist im Herbst geplant und Ziel ist es, den Bebauungsplan vor der Kommunalwahl als Satzung zu beschließen. Die Löschwasserversorgung ist zurzeit noch nicht gesichert, kann erst im Rahmen der Erschließung festgestellt werden. Evtl. werden Löschwasserrückhalte erforderlich.

Herr Emmerich kommentiert, dass Brauchwasserzisternen auch für Gewerbegebiete vorgeschrieben werden sollen.

Frau Pillatzke erklärt, dass es schwierig sein wird, das anfallende Niederschlagswasser im Gewerbegebiet (was aufgrund der größeren Ausnutzung und Überbauung mehr ist als in Wohngebieten) für Toiletten zu verbrauchen. Es sind Rückhalte-zisternen mit gedrosseltem Einlauf festgelegt.

Herr Kreher stimmt der Abwägung zu und teilt mit, dass er den Unterlagen entnommen hat, dass nur geringe naturschutzrechtliche Bedenken bestehen.

Zu TOP 6.1 **Bebauungsplan "Gewerbegebiet West" in den Stadtteilen Umstadt, Semd und Richen - Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. §§ 4 (1) und 3 (1) BauGB
Vorlage: 210/0321/2025**

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage beigefügten Beschlussvorlagen zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ während der Veröffentlichung im Internet/öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der Behördenbeteiligungen und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB werden beschlossen.

Anlagen

Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen

Abstimmungsergebnis:

Ja 7

Nein 2

mehrheitliche Empfehlung

Zu TOP 6.2 **Bebauungsplan "Gewerbegebiet West" in den Stadtteilen Umstadt, Semd und Richen - Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Vorlage: 210/0322/2025**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) für den Bauleitplanentwurf "Gewerbegebiet West" in den Stadtteilen Umstadt, Semd und Richen nebst Begründung in Form einer Veröffentlichung im Internet sowie als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit die öffentliche Auslegung der Unterlagen.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom Juli 2025 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ mit Stand vom Juli 2025 besteht aus den Teilplänen A, B und C sowie den zugehörigen textlichen Festsetzungen.

Der Geltungsbereich umfasst die in nachfolgender Karte umgrenzten Flächen der Teilpläne A, B und C:

Teilplan A

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes A erstreckt sich nordwestlich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes von Umstadt Nord.

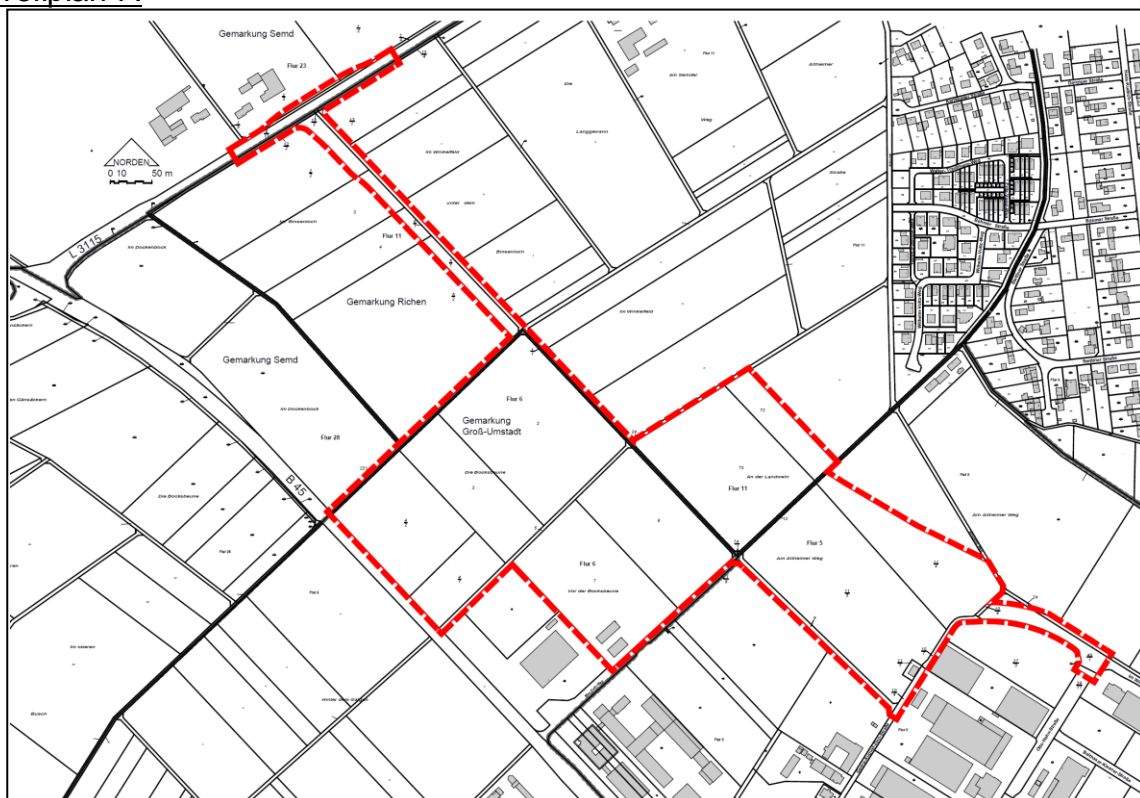
Das Plangebiet reicht dabei von der Otto-Hahn-Straße im Südosten bis zur Landesstraße L 3115 im Nordwesten.

Im Südwesten reichen Teilflächen des Plangebiets bis zur Bundesstraße B 45 bzw. bis zum bestehenden Autohaus.

Nach Nordosten hin erstrecken sich Teile des Plangebietes bis zu ca. 150 m an die bestehende Bebauung an dem Wilhelm-Voltz-Weg.

Ebenfalls innerhalb des Plangebiets liegen Teile der Landesstraße L 3115 südöstlich der landwirtschaftlichen Anwesen in der Gemarkung Semd sowie die unmittelbar hieran angrenzenden straßenbegleitenden Grün- und Wegeflächen bzw. Teile der daran angrenzenden Flächen.

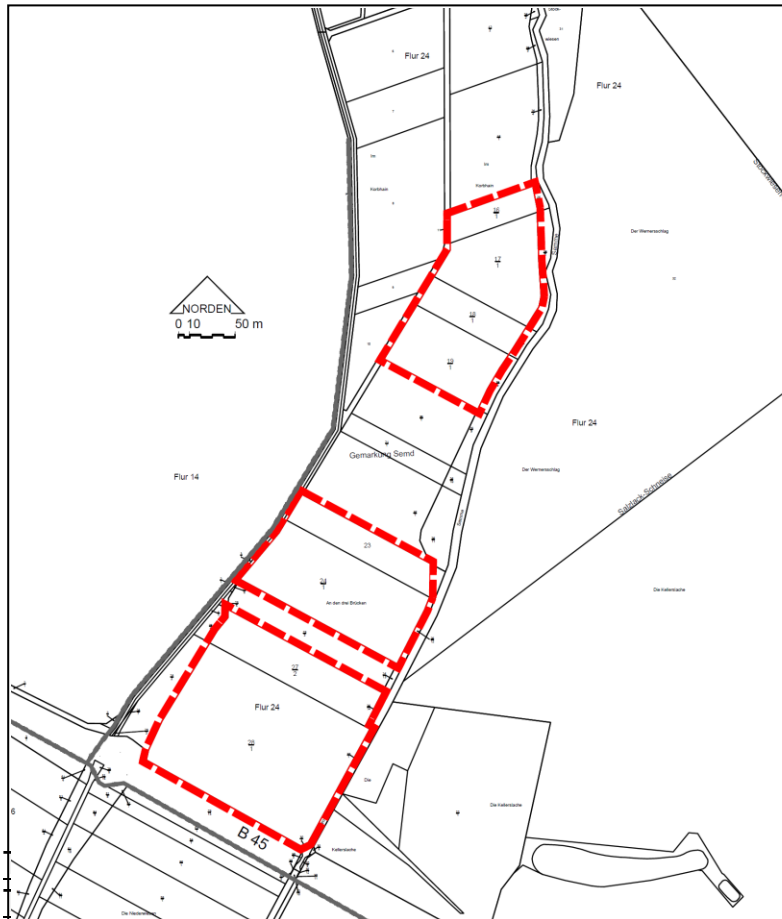
Teilplan A



Teilplan B

Die räumlichen Geltungsbereiche mit den drei Teilbereichen des Teilplanes B liegen im Auebereich der Semme und erstrecken sich bis zu ca. 620 m nordöstlich der Bundesstraße B 45.

Teilplan B

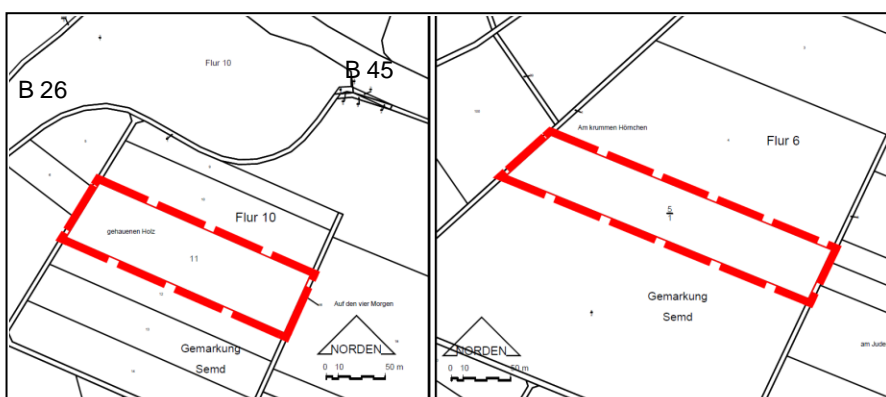


Der Teilplan C umfasst insgesamt fünf Teilflächen in den Gemarkungen Semd, Klein-Umstadt, Heubach und Dorndiel.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

Gemarkung Semd, Flur 10, Flurstück 11 und

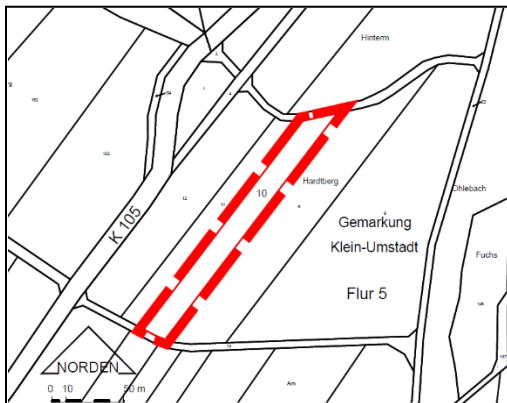
Gemarkung Semd, Flur 6, Flurstück 5/1



Das Flurstück Gemarkung Semd, Flur 10, Flurstück 11 erstreckt sich ca. 60 m südlich der Abfahrt der B 26 auf die B 45.

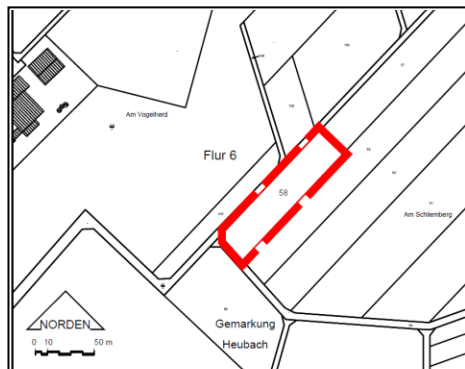
Das Flurstück Gemarkung Semd, Flur 6, Flurstück 5/1 liegt ca. 640 m südöstlich des o.g. Abfahrtsbereiches der B 26 und ca. 320 m südwestlich der Biogasanlage Semd.

Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 5, Flurstück 10



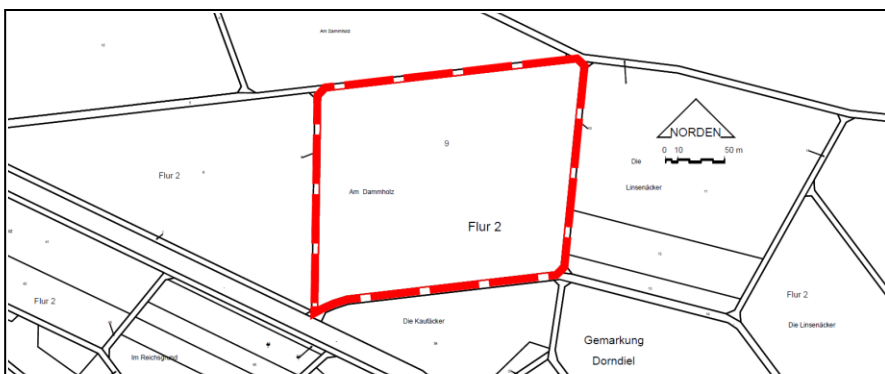
Das Flurstück Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 5, Flurstück 10 liegt ca. 520 m südöstlich der bebauten Ortslage von Klein-Umstadt in der Gewann „Hinterm Hardberg“ östlich der Kreisstraße K 105.

Gemarkung Heubach, Flur 6, Flurstück 58



Das Flurstück Gemarkung Heubach, Flur 6, Flurstück 58 liegt ca. 400 m nordwestlich der bebauten Ortslage von Heubach in der Gewann „Am Schlienberg“

Gemarkung Dorndiel, Flur 2, Flurstück 9



Das Flurstück Gemarkung Dorndiel, Flur 2, Flurstück 9 liegt ca. 150 nördlich der bebauten Ortslage von Dorndiel in der Gewann „Am Dammholz“ nordöstlich der Landesstraße L 3413.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja 7

Nein 2

mehrheitliche Empfehlung

Zu TOP 7 Mitteilungen der Verwaltung

Bürgermeister Kirch teilt mit:

- in der Stadthalle erhalten die Fenster gerade einen Sonnenschutz
- es gab Gespräche mit dem Projektsteuerer des Schwimmbads
- es läuft die Dachsanierung im Bürgerhaus in Kleestadt
- der Förderbescheid für die Sanierung der Hans-Böckler-Straße ist noch nicht da
- die Projektsteuerung in der Verwaltung soll durch ein neues Programm (Software) unterstützt werden
- In der Forsthausstraße ist das Interessenbekundungsverfahren eingeleitet. Dort soll eine Kanalsanierung und eine Straßensanierung durchgeführt werden
- Radweg Raibach / Ohlebachweg – es laufen die Arbeiten für Kanal und die Straßenoberfläche

Zu TOP 8 Anregungen und Mitteilungen

Frau Eckert-Graulich teilt mit, dass das Konzept zur Schaffung von Wohnraum, dass jetzt im Sozialausschuss als Diskussionsgrundlage vorlag auch in der nächsten Bauausschusssitzung behandelt werden soll. Der Bürgermeister stimmt zu den Unterlagen zum 28.10.2025 dem Bauausschuss zur Diskussion zu stellen.

Der stellvertretene Ausschussvorsitzende *Herr Ohl* schließt die Sitzung um 20:47 Uhr.

Dieter Ohl
Stellv. Ausschussvorsitzender

Ramona Rohs
Schriftführung