



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 05.11.2025

Niederschrift

36. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr mit Magistrat und allen Ortsbeiraten vom 28.10.2025

Anwesend:

Stellvertretender Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz

Herr Johannes Burghaus

Frau Pia Eckert-Graulich

Herr Karl Friedrich Emmerich

Herr Stefan Jost

Stellvertretendes Mitglied

Herr Dr. Jochen Ohl

Vertritt Hr. Engels

Fraktionsvorsitzende/r

Herr Hansgeorg Münch

Bürgermeister

Herr Bürgermeister René Kirch

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst

Frau Stadträtin Ursula Münch

Ortsbeiratsmitglied

Frau Elke de Leeuw

Herr Karl-Heinz Dührig

Frau Marina Glorius

Herr Udo Kalbfleisch

Herr Klaus Mahla

Herr Dirk Mühlhahn

Herr Karl-Heinz Prochaska

Frau Christina Seibert

Herr Friedrich Söder

Herr Karl Werner Storck

Frau Helga Weber

Seniorenbeirat

Herr Claus Franz

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Schriftführung

Frau Ramona Rohs

Nicht anwesend:**Ausschussvorsitzender**

Herr Michael Engels

Entschuldigt; Vertreter Hr. Dr. Ohl

Ausschussmitglied

Frau Katja Köbler

Entschuldigt

Herr Alwin Kreher

Entschuldigt

Stadtverordnetenvorsteher

Herr Heiko Handschuh

Entschuldigt

Stellvertretende/r Stadtverordnetenvorsteher/in

Frau Annette Huber

Entschuldigt

Ortsbeiratsmitglied

Herr Rüdiger Funck

Entschuldigt

Frau Senta Nicole Heid

Frau Alexandra Schäfer

Entschuldigt

Beginn der Sitzung:

20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

22:32 Uhr

Tagesordnung:

36. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr mit Magistrat und allen Ortsbeiraten am 28.10.2025

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 01.09.2025
3. Vorstellung Offenlage/Frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main
4. Bebauungsplan "Südlich Waldfriedhof" im Stadtteil Umstadt
 - 4.1. Bebauungsplan "Südlich Waldfriedhof" - im Stadtteil Umstadt - Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag
Vorlage: 210/0325/2025
 - 4.2. Bebauungsplan "Südlich Waldfriedhof" im Stadtteil Umstadt - Beschluss über die Stellungnahmen aus der Behörden- und Bürgerbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Vorlage: 210/0326/2025
 - 4.3. Bebauungsplan "Südlich Waldfriedhof" im Stadtteil Umstadt - Satzungsbeschluss
Vorlage: 210/0327/2025
5. Antrag der FDP-Fraktion vom 13.08.2025 - Grundsatzbeschluss Obdachlosenunterkunft
Vorlage: FDP/0031/2025
6. Mitteilungen der Verwaltung
7. Anregungen und Mitteilungen

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Herr Ohl eröffnet die Sitzung, begrüßt sodann alle Anwesenden. Insbesondere zu TOP 3 begrüßt *Herr Ohl* alle Ortsbeiräte und Herrn Hoffmann vom Planungsbüro für Städtebau aus Groß-Zimmern. *Der stellvertretende Ausschussvorsitzende* stellt den fristgerechten Zugang der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Direkt zu Beginn, beantragt er die Tagesordnung um einen Punkt zu erweitern. Hierzu wurde ein Parteienantrag der FDP (FDP/0031/2025) als Beschlussvorlage verteilt und wird als TOP 5 zur Tagesordnung ergänzt.
Hierzu stimmt der Ausschuss ab:

Abstimmungsergebnis:

Ja 7

einstimmig beschlossen

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 01.09.2025

Das Protokoll der 35. Sitzung vom 01.09.2025 wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 7

einstimmig beschlossen

Zu TOP 3 Vorstellung Offenlage/Frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Bürgermeister Kirch leitet kurz in die Thematik ein und teilt mit, dass nach wie vor eine große Nachfrage für Groß-Umstadt und seine Stadtteile nach Wohnbauflächen und Gewerbeflächen besteht. Er stellt fest, dass die Frage, *Wie soll sich unsere Stadt weiterentwickeln?* die auch im Zukunftsform Gegenstand war, weiterhin ein wichtiges Thema ist.

Zu dem Tagesordnungspunkt hat das Planungsbüro für Städtebau eine Zusammenfassung der Anträge in Form einer Präsentation zusammengestellt.
Die Stadt Groß-Umstadt befindet sich im Anhörungsverfahren innerhalb der 1. Offenlage und kann befristet, bis zum 15.12.2025 Stellungnahmen zur Entwurfsplanung beim Regierungspräsidium Darmstadt abgeben.

Herr Hoffmann vom Planungsbüro für Städtebau stellt für jeden Stadtteil die geplanten Änderungen im Entwurf Regionalplan Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplanes für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main vor.

Von den Änderungen sind die Kernstadt sowie jeder Stadtteil betroffen.

Herr Hoffmann gibt ausführliche Erläuterungen zur Präsentation und beantwortet einzelne Verständnisfragen der Ausschussmitglieder, den Mitgliedern der Ortsbeiräte oder der Stadträte.

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Ohl, bittet darum als nächsten Schritt diese Präsentation über das Parlamentarische Büro per Mail zu verteilen, so dass insbesondere die Ortsbeiräte vorberaten können.

Hierzu teilte Bürgermeister Kirch mit, dass eine Sonderbauausschusssitzung am 20.11. oder am 28.11. anberaumt sei, in der die Stellungnahmen aus den Ortsbeiräten behandelt werden.

Zwischenzeitlich wurde klargestellt, dass dies nicht der Fall ist.

Inzwischen ist festgelegt, dass die Verwaltung eine Beschlussvorlage hierzu erstellen wird, die in den Gremienlauf geht. Am 02.12.2025 soll die endgültige Beschlussfassung über die Regionalplanung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr erfolgen.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Ohl, unterbricht an dieser Stelle die Sitzung für 3 Minuten.

Zu TOP 4 Bebauungsplan "Südlich Waldfriedhof" im Stadtteil Umstadt

Herr Mahla, der Ortsvorsteher von Umstadt erhält vom Stellvertretendem Ausschussvorsitzenden das Wort. Er teilt mit, dass der Ortsbeirat seine Zustimmung gibt. Eine Anmerkung soll er aus dem Ortsbeirat jedoch mitgeben: das festgesetzte Flachdach wird nicht als „angepasste Bebauung“ gesehen.

Frau Pillatzke erläutert hierzu, dass vorhandene Dachformen- oder neigungen keine bauplanungsrechtlich relevanten Merkmale sind um als „angepasste Bebauung“ zu gelten.

Kriterien sind die Art und das Maß der Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Fläche. Die Festsetzung der Staffelgeschosse ist zweckmäßig, da sie komfortabler bewohnbar sind. Sie sind Dachgeschosse und sind keine Vollgeschosse, sondern dürfen rechnerisch nur 75 % (3/4) der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses erbringen.

Dies bestätigt Herr Riegelbeck, der Planer. Er erklärt, dass bspw. eine Raummöblierung unter einem Schrägdach wesentlich aufwendiger ist und die Nutzung des Dachraumes weniger komfortabel ist.

Ausschussmitglied Jost meldet Anpassungsbedarf beim Städtebaulichen Vertrag an. Hier wird er noch einen gesonderten Antrag zur Stadtverordnetenversammlung einreichen. Hierbei geht es um die Mindestanzahl der Wohneinheiten in den Gebieten WA 2 und WA 3. Ziel ist hierbei die Erhöhung der Mindestzahl der Wohneinheiten von 7 auf 9.

Ausschussmitglied Alfonso Munoz schlägt vor zur Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung zwei unterschiedliche Städtebauliche Verträge vorzulegen. Den ursprünglichen und den überarbeiteten. Über diese Vorgehensweise ist sich der Ausschuss einig.

**Zu TOP 4.1 Bebauungsplan "Südlich Waldfriedhof" - im Stadtteil Umstadt -
Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag
Vorlage: 210/0325/2025**

Beschlussvorschlag:

Dem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Groß-Umstadt und der Bauherrngemeinschaft Riegelbeck/Riedl-Bau sowie der Eigentümerin „Südlich Waldfriedhof“ in der Fassung vom 02.10.2025 wird zugestimmt.

Anlagen Städtebaulicher Vertrag 02.10.2025

Abstimmungsergebnis:

ohne Beschlussempfehlung

**Zu TOP 4.2 Bebauungsplan "Südlich Waldfriedhof" im Stadtteil Umstadt -
Beschluss über die Stellungnahmen aus der Behörden- und
Bürgerbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Vorlage: 210/0326/2025**

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage beigefügten Beschlussvorlagen zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Südlich Waldfriedhof“ während der Veröffentlichung im Internet/öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB werden beschlossen.

Der Magistrat wird beauftragt, den Bürgern sowie den Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche Stellungnahmen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, über die Abwägungsergebnisse mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

Anlagen
Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen

Abstimmungsergebnis:

Ja 7
einstimmige Empfehlung

**Zu TOP 4.3 Bebauungsplan "Südlich Waldfriedhof" im Stadtteil Umstadt -
Satzungsbeschluss
Vorlage: 210/0327/2025**

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Südlich Waldfriedhof“ in Groß-Umstadt, bestehend aus den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Anlagen, wird hiermit gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand der Beteiligungsverfahren nach § 3 (2)

Die genaue Abgrenzung kann der nachfolgenden Karte entnommen werden:



Ja 7
einstimmige Empfehlung

Antrag der FDP-Fraktion vom 13.08.2025 - Grundsatzbeschluss
Obdachlosenunterkunft
Vorlage: FDP/0031/2025

Ausschussmitglied Eckert-Graulich hatte ursprünglich darum gebeten, die Thematik auch im hiesigen Ausschuss zu beraten. Sie teilt mit, dass laut der Warteliste für So-

zialwohnungen ca. 96 Wohnungen benötigt würden und dass Ende 2026 Belegungsrechte auslaufen. Sie fragt an, wie wenigstens eine Bestandssicherung erfolgen könnte.

Bürgermeister Kirch antwortet, dass Gespräche mit dem Bauverein zum Ergebnis kamen, dass eine Verlängerung der Belegungsrechte für die Stadt Groß-Umstadt in Aussicht gestellt wurde. Bei den Gesprächen mit der Dieburger Wohnungsbaugesellschaft konnte leider kein positives Ergebnis erzielt werden.

Ausschussmitglied Emmerich will den Bezug auf den eigentlichen Antrag herstellen, der speziell zu den Zuständen in der Obdachlosenunterkunft in der Wilhelm-Liebnecht-Straße abzielt. Er bemängelt, dass keine Sozialberatung stattfindet und Menschen Jahrzehnte lang in einer Obdachlosenunterkunft leben.

Bürgermeister Kirch stimmt zu, dass dort keine Sozialberatung oder vielmehr eine Psychologische Beratung stattfindet.

Ausschussmitglied Alfonso Munoz schließt das Thema und resümiert, dass sich alle im Ausschuss sicherlich einig darüber sind, dass die Zustände dort schlecht sind und weist in diesem Kontext auf den Haushaltsbeschluss der SPD/GRÜNE vom 02.02.2023 hin.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen,
in das in der Entwicklung befindliche „Konzept für bezahlbaren Wohnraum“ einen „Grundsatzbeschluss Obdachlosenunterkunft“ zu integrieren bzw. diesen ggf. zu priorisieren.

In diesem Grundsatzbeschluss sind folgende Grundsätze zu verankern:

1. Dezentralisierung
2. Geschlechtertrennung
3. Sozialberatung
4. Grundausstattung im Sanitär (Dusche)- und Küchenbereich (Kühlschrank).

Abstimmungsergebnis:

ohne Beschlussempfehlung

Zu TOP 6 Mitteilungen der Verwaltung

Bürgermeister Kirch berichtet zu den Baugebieten in Kleestadt und Wiebelsbach und bittet auch die einzelnen Fraktionsvorsitzenden Rückmeldung zu Status Quo zu geben.

Er berichtet weiter, dass der Magistrat im Stadtteil Raibach die Verlegung der Wasserleitung beschlossen hat.

Zu TOP 7 Anregungen und Mitteilungen

Ausschussmitglied Burghaus fragt nach dem aktuellen Stand zum Bebauungsplan „Warthweg“ in Bezug auf das Gelände der Firma EMS.

Bürgermeister Kirch antwortet hierzu, dass er eine Vereinbarung mit der Fa. EMS erwirken möchte.

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende *Herr Ohl* schließt die Sitzung um 22:32 Uhr.

Dieter Ohl
Stellv. Ausschussvorsitzender

Ramona Rohs
Schriftführung