

210/0347/2026

Sachbearbeitung: Abteilung 210
Astrid Pillatzke
Az: 210/Pil
Datum: 16.01.2026

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Vorberatung	
Ortsbeirat Umstadt		Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

Bebauungsplan "Ernst-Reuter-Schule" im Stadtteil Umstadt und Flächennutzungsplan 4. Änderung - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

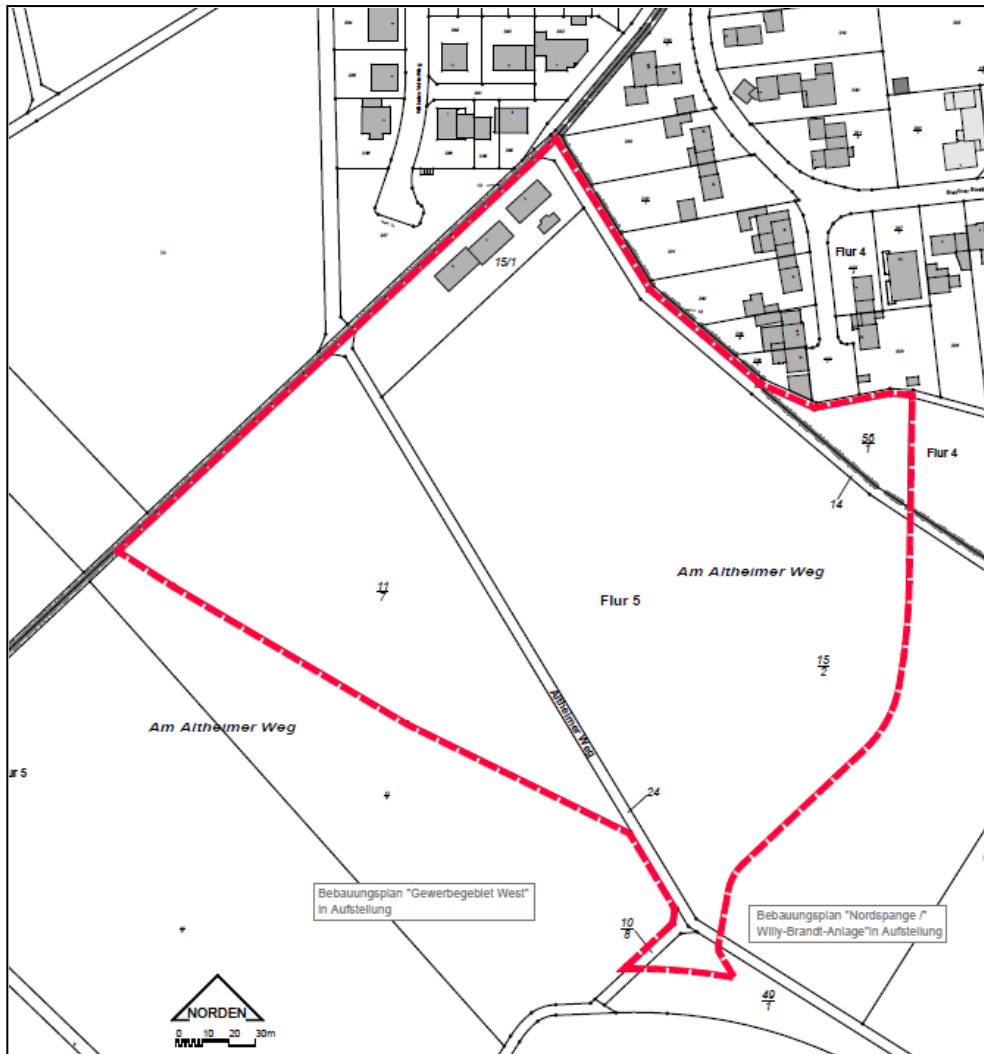
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet im Süden der Gustav-Hacker-Siedlung des Stadtteils Umstadt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erhält die Bezeichnung:

„Flächennutzungsplan, 4. Änderung“

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: **Bebauungsplan „Ernst-Reuter-Schule“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



*Auszug aus dem Kataster mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung
für Bodenmanagement und Geoinformation*

Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem vorstehend dargestellten Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die Veröffentlichung im Internet bzw. die öffentliche Auslegung vorzulegen.

Beabsichtigte Planung:

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Ernst-Reuter-Schule samt Sporthalle, den erforderlichen Erschließungsanlagen sowie den notwendigen Flächen für den Ausgleich und Ersatz nach Naturschutzrecht geschaffen werden.

Hierzu ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da der Flächennutzungsplan 2011 die Flächen des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ (Bestand) bzw. „Wohnbauflächen, Planung“ sowie als „Grünflächen – Parkanlage“ darstellt.

Begründung:

Am 27.03.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung grundsätzlich dem Neubau der Ernst-Reuter-Schule in Groß-Umstadt zugestimmt.

Für die Realisierung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der jetzigen Beschlussvorlage sollen die beiden Bauleitplanungen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) formal nach den Baugesetzbuch (BauGB) starten.

Seit Fassung des Grundsatzbeschlusses fanden mehrere Abstimmungstermine mit Vertretern des Landkreises, dem Bauleitplanungsbüro, Verkehrsplanern, der DADINA und der Abteilung Stadtplanung und Baurecht sowie Ende 2025 zusätzlich mit Ersten Beigeordneten Köhler und Bürgermeister Kirch statt.

Insbesondere ging es hierbei um die Anordnung der Schule nebst geplanter Sporthalle auf dem Gelände selbst. Und hier wiederum um die Erreichbarkeit des Geländes für PKW, Fußgänger, Radfahrer aber auch die Andienung der Schule mit Bussen. Der neue Schulstandort kann zunächst nur über die zukünftigen neuen Straßen im „Gewerbegebiet West“ erschlossen werden. Der jetzige Standort in der Gustav-Hacker-Siedlung wird von 4 Buslinien angefahren. Eine „Umleitung“ aller Linien durch das zukünftige „Gewerbegebiet West“ zugunsten der Schulandienung soll es nicht geben, damit die Hans-Kudlich-Straße bzw. die „Gustav-Hacker-Siedlung“ nicht vom ÖPNV „abgehängt“ wird.

Im „Gewerbegebiet West“ selbst ist eine Bushaltestelle geplant. Aktuell wird geprüft, ob an dieser einen Bushaltestelle mehrere Linien nacheinander halten können, um die Schüler in den Stoßzeiten morgens sowie nach der 5. Und 6. Stunde abfertigen zu können.

Alternativ müssten am oder auf dem Schulgelände weitere Bushaltestellen mit Aufstellplätzen für die Schüler eingerichtet werden. Bei dieser Alternative ist die Frage, ob der Landkreis die Haltestellen auf seinem Gelände und auch auf seine Kosten errichtet, weil sie nur zu den Stoßzeiten angefahren werden oder ob die Zuständigkeit bei der Stadt liegt, weil sie in die Linienführung eingebunden sind. Somit wäre die Stadt Kostenträgerin. Die Haltestellen könnten zu einem späteren Zeitpunkt in die Straßen- und Buslinienführung des Bebauungsplanes „Nordspange“ integriert werden.

Folglich ist noch nicht geklärt, ob es neben der Bushaltestelle im „Gewerbegebiet West“ weitere Bushaltestellen gibt und ob diese auf dem privaten Schulgelände oder auf öffentlichen Flächen liegen.

Da nicht abschließend die Festlegung „Private-Verkehrsanlagen“ oder „Öffentliche Verkehrsanlagen“ bzw. grundsätzlich Haltestellen im Bebauungsplan dargestellt werden können, kann kein erster Bebauungsplanentwurf erstellt und zur 1. Offenlage beschlossen werden. Sobald hier ein erster abgestimmter Entwurf nebst Begründung erarbeitet ist, wird dieser den Gremien zum Beschluss für die 1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgelegt.

Mittlerweile ist auch ein erster Entwurf einer Planungsvereinbarung erarbeitet. Hierin soll die Nachnutzung des jetzigen Schulstandortes nicht geregelt werden.

Zur Nachnutzung des jetzigen Standortes sind sich Stadt und Landkreis einig, dass das Gelände veräußert wird und die zukünftige geplante Bebauung nur über eine Änderung bzw. Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen kann.

Begleitend hierzu kann über einen städtebaulichen Vertrag mit dem oder den zukünftigen Entwicklern des Geländes Auflagen bzw. Bedingungen, wie „Sozialer Wohnungsbau“, Dichtevorgaben etc. formuliert werden.

Aufgrund der Planungshoheit und städtebaulicher Vertrag ist die Stadt Groß-Umstadt – hier die Stadtverordnetenversammlung – „Herrin des Verfahrens“ und kann somit ihre städtebaulichen Ziele für die Neubebauung auf dem jetzigen Schulgelände steuern.