



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 14.01.2026

Niederschrift

37. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vom 02.12.2025

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Michael Engels

Stellvertretender Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied

Herr Johannes Burghaus

Frau Pia Eckert-Graulich

Herr Karl Friedrich Emmerich

Herr Stefan Jost

Herr Alwin Kreher

Stellvertretendes Mitglied

Herr Dr. Jochen Ohl

Vertritt Fr. Köbler

Fraktionsvorsitzende/r

Herr Hansgeorg Münch

Bürgermeister

Herr Bürgermeister René Kirch

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst

Herr Stadtrat Karlheinz Müller

Herr Stadtrat Klaus Scheuermann

Seniorenbeirat

Herr Claus Franz

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Schriftführung

Frau Ramona Rohs

Nicht anwesend:

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz
Frau Katja Köbler

Entschuldigt

Entschuldigt; Vertreter: Hr. Dr. Ohl

Stadtverordnetenvorsteher

Herr Heiko Handschuh

Entschuldigt

Beginn der Sitzung:	20:00 Uhr
Ende der Sitzung:	22:06 Uhr

Tagesordnung:

37. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 02.12.2025

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 28.10.2025
3. Regionalplan Südhessen Entwurf 2025 - Stellungnahmen der Stadt Groß-Umstadt zur 1. Offenlage vom 30.09. bis 30.11.2025
Vorlage: 210/0334/2025
 - 3.1. Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 25.11.2025 - Regionalplan Südhessen Entwurf 2025 - Stellungnahmen der Stadt Groß-Umstadt zur 1. Offenlage vom 30.09. bis 30.11.2025, Vorlage: 210/0334/2025,
Vorlage: CDU/0029/2025
 - 3.2. Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 26.11.2025, Regionalplan Südhessen Entwurf 2025 - Stellungnahmen der Stadt Groß-Umstadt zur 1. Offenlage vom 30.09. bis 30.11.2025, Vorlage: 210/0334/2025,
Vorlage: CDU/0030/2025
4. Mitteilungen der Verwaltung
 - 4.1. Baugebiet „Wiebelsbach“ – Information zu verschiedenen Anschreiben, Leserbriefen und Unterschriftenliste
Vorlage: 210/0335/2025
 - 4.2. Mitteilungsvorlage: Bericht zur Beschlussvorlage 940/0010/2024 zu UM 11 und UM 12 – Entwicklung Sanierungskonzept und Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung
Vorlage: 210/0336/2025
5. Anregungen und Mitteilungen

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

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

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 28.10.2025

Das Protokoll der 36. Sitzung vom 28.10.2025 wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 9

einstimmig beschlossen

Zu TOP 3 Regionalplan Südhessen Entwurf 2025 - Stellungnahmen der Stadt Groß-Umstadt zur 1. Offenlage vom 30.09. bis 30.11.2025 Vorlage: 210/0334/2025

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr beschließt die Anträge Nr. 1 bis 23 zum Regionalplan gemäß beigefügter Tabelle.

Anlage:

Abstimmungstabelle

Zu TOP 3.1 Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 25.11.2025 - Regionalplan Südhessen Entwurf 2025 - Stellungnahmen der Stadt Groß-Umstadt zur 1. Offenlage vom 30.09. bis 30.11.2025, Vorlage: 210/0334/2025, Vorlage: CDU/0029/2025

Abstimmungsergebnis:

zurückgezogen

Zu TOP 3.2 Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 26.11.2025, Regionalplan Südhessen Entwurf 2025 - Stellungnahmen der Stadt Groß-Umstadt zur 1. Offenlage vom 30.09. bis 30.11.2025, Vorlage: 210/0334/2025, Vorlage: CDU/0030/2025

Abstimmungsergebnis:

zurückgezogen

Zu TOP 4 **Mitteilungen der Verwaltung**

Der Bürgermeister berichtet:

- dass zum **Schwimmbad**/Freibad die Badeprüfung durch das Gesundheitsamt ansteht und nächste Woche durchgeführt wird. Der neue Zugang, der über eine Brücke führt, wurde vermessen. Die Grünplanung steht noch nicht. Ein Sachstandsbericht wird in diesem Jahr noch erstellt und an die Parlamentarier geleitet.
- dass heute der Förderbescheid für die Sanierung der **Hans-Böckler-Straße** einging.
- dass die der Einladung nachgesendete Mitteilungsvorlage 210/0336/2025 „Bericht Entwicklung **Sanierungskonzept und Klimaschutz** und Klimaanpassung in der Bauleitplanung“ dem Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Energie ebenso vorlag.
- darüber, dass der **Radweg Raibach** laut Hessen Mobil nächstes Jahr nicht kommt, aber die Wasserleitung verlegt wird.

Frau Pillatzke, Abteilung 210 - Stadtplanung und Baurecht berichtet:

- Der **Bebauungsplan „Semder Eck“** befindet sich derzeit in der 1. Offenlage. Bis zum 16. 01.2026 können Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden.
- Das erwartete Schallgutachten zum **Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“** liegt nun vor. Das Gutachten sieht keine besonderen Schallschutzmaßnahmen für die Hackersiedlung und die landwirtschaftlichen Anwesen im Bereich der Anbindung an die Landesstraße vor. Die Ergebnisse werden zurzeit eingearbeitet. Die Offenlage ist für 15.12.2025 bis Ende Januar 2026 geplant.
- Die zweite Offenlage des **Bebauungsplanes „Kastanienweg“** in Klein-Umstadt ist beendet. Zurzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet und zur Abwägung aufbereitet. Wenn keine Stellungnahmen dagegensprechen, kann bereits ein Bauantrag gestellt werden. Im Kastanienweg entsteht zum Teil sozial geförderter Wohnraum.
- Die neue Hessische Bauordnung (HBO), genannt: **Baupaket I**, ist am 14. Oktober und eine Baugesetzbuch-Novelle (BauGB), genannt: „**Bauturbo**“, ist am 30. Oktober in Kraft getreten.
- Diese sind ohne Überleitungsvorschriften in Kraft getreten, was bedeutet, dass sie sofort anzuwenden waren und sind.
- Die HBO-Neuregelungen haben weitreichend Einfluss, insbesondere kann die Schaffung von notwendigen Kfz-Stellplätzen nach unserer Stellplatzsatzung nicht mehr gefordert werden. Die BauGB-Novelle sieht zugunsten des Wohnungsbaus weitreichende Abweichungen und Befreiungen vom geltenden Planungsrecht (§ 34er-Gebiete, Bebauungspläne) vor. Im Rahmen dieser Gesetzesänderungen werden seitens der Verwaltung Vorlagen zu Bauvorhaben der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt werden müssen. Insbesondere die Fristenregelungen stellen eine große Herausforderung dar.

Zu TOP 4.1

Baugebiet „Wiebelsbach“ – Information zu verschiedenen Anschreiben, Leserbriefen und Unterschriftenliste Vorlage: 210/0335/2025

- dass die der Einladung nachgesendete Mitteilungsvorlage 210/0335/2025 zur Unterschriftenliste u.a. zum „**Baugebiet Wiebelsbach**“ dem Magistrat auch zur Kenntnis vorlag.

Inhalt der Mitteilung

Wie aus der Presse und auch aufgrund von Einzelsprachen an Mandatsträger oder an einzelne Fraktionen bekannt, liegt der Verwaltung seit Anfang Oktober eine Unterschriftenliste vor, die sich auf einen Appell gegen das geplante Neubaugebiet in Wiebelsbach bezieht. Eine weitere Liste mit Unterschriften wurde am 29.10.2025 nachgereicht. Insgesamt handelt es sich um 300 Unterschriften. Das Schreiben, welchem die Unterschriften zugrundeliegen ist der Mitteilungsvorlage beigelegt. Datiert ist dieses auf 28.12.2024.

Im wesentlichen enthält das Schreiben Bedenken zu folgenden Punkten:

- Verkehrsprobleme
- Gefährdung Fußgänger insbes. im Bereich des neuen Kindergartens, Schulkinder und Besucher des Spielplatzes
- Hochwasserschäden durch mangelnde Kapazitäten bei der Abwasserbeseitigung

Vorstehende Bedenken wurden durch den Initiator der Unterschriftenliste auch in mehreren persönlichen Gesprächen mit Bürgermeister, der Fachabteilung und auch gegenüber den Projektentwicklern der GKB geäußert.

In diesen Gesprächen wurde immer wieder darauf verwiesen, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt wird, um zu prüfen, wieviel zusätzlicher Verkehr (rechnerische Anzahl) durch die neuen Wohneinheiten entstehen wird. Aufgrund des Ergebnisses könnte es erforderlich werden, den Verkehr anders zu lenken, Straßen entsprechend dem Bedarf auszubauen. Muss aber nicht. Das Ergebnis kann auch sein, dass alle bestehenden Zu- und Abfahrtsstraßen zum/vom Baugebiet funktionieren und keine besonderen verkehrsrechtlichen oder baulichen Maßnahmen erforderlich werden. Die Fußgänger sich weiterhin sicher im Bereich des Kindergartens und des Spielplatzes bewegen und auch die Schulkinder auf sicheren Wegen unterwegs sein können.

Damit aber ein solches Gutachten überhaupt erstellt werden kann, braucht es einen ersten Bebauungsplanentwurf mit Festlegung der einzelnen Bauplätze und

Haustypen, um hier zunächst die Wohneinheiten zu ermitteln.

Das gleiche gilt für die Bedenken im Bereich des Hochwasserschutzes. Um zu berechnen, wieviel Niederschlagswasser zusätzlich der Kanalisation zugeführt wird, müssen die versiegelten Flächen ermittelt werden. Auch hier braucht es eines Bebauungsplanentwurfs, der die möglichen überbaubaren Flächen plus Straßen beinhaltet. Oder auch eine Festlegung der Begrünungspflicht von Dächern. Begrünte Dachflächen verringern nämlich die Niederschlagslast. Über hydraulische Berechnungen unter Einbeziehung der bestehenden Kanalisation kann u.a. auch festgelegt werden, ob Rückhaltezysternen mit gedrosselten Einleitungen von Niederschlagswasser zur Pflicht werden.

Sofern das Baugebiet Wiebelsbach in das weitere Verfahren geht, was nach den Eigentümergesprächen mit der Bereitschaft der Mitwirkung zu erwarten ist, gibt es nach dem Baugesetzbuch 2 Öffentlichkeitsbeteiligungen, wo die Bürger und Bürgerinnen zu den dann ausgearbeiteten Bebauungsplänen Stellungnahmen abgeben können.

Bei der 2. Beteiligung sind u.a. die Ergebnisse aus einem Verkehrsgutachten mit den Erschließungserfordernissen – auch für Wasser und Kanal – oder die Ergebnisse aus hydraulischen Gutachten in den Bebauungsplan mit Begründung eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Sämtliche Gutachten, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt werden, sind während den beiden Beteiligungen auch öffentlich einsehbar.

Über die eingegangenen Stellungnahmen während den Beteiligungen und deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren entscheiden die Gremien.

Anlage: Schreiben vom 28.12.2024

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

Zu TOP 4.2 **Mitteilungsvorlage: Bericht zur Beschlussvorlage 940/0010/2024 zu UM 11 und UM 12 – Entwicklung Sanierungskonzept und Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung Vorlage: 210/0336/2025**

Inhalt der Mitteilung

Basierend auf dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.02.2025 wurden seitens der Abteilung 210 – Stadtplanung und Baurecht, folgende Anlagen zusammengestellt:

- 1) Entwurf/Arbeitsblatt- Checkliste (für eine klimaangepasste und klimaschützende Bauleitplanung)
- 2) Stellungnahme über die Entwicklung eines Sanierungskonzeptes, Satzungs-

- entwurf (UM 11)
3) Maßnahmenblatt (Beschreibung von Maßnahmen und Projekten)

Zu 1)

Die Checkliste beschreibt klimaschützende und klimaanpassende Maßnahmen, die nach Verfahrensregelungen (z.B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Lichtleitlinien u.a.) innerhalb eines Bebauungsplanes und in einem städtebaulichen Vertrag „festgesetzt“ werden oder werden können.

Aus der beigelegten Checkliste ist abzulesen, wie umfangreich Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung bereits berücksichtigt ist. Die Festsetzungsmöglichkeiten werden durch die Gesetzgebung sukzessive erweitert und konkretisiert.

Viele der klimaschützenden und klimaanpassenden Maßnahmen finden bereits seit Jahren in unseren Bebauungsplänen Anwendung.

Hierzu ist beispielhaft das Baugebiet „Auf dem Steinborn“ zu nennen. Bebauungsplan und die dazugehörige Checkliste sind beigelegt.

Zu 2)

Aus der Anlage ist abzulesen, wie umfangreich nicht nur die Satzungserstellung, die auch auf Rechtssicherheit basieren muss, ist, sondern insbesondere der Aufwand der zur Umsetzung zu erbringen ist. Hieraus ergeben sich nicht unerhebliche haushälterische Konsequenzen. Eine klare Haltung zur Umsetzung ist für den Erfolg (Förderziel/Sanierungsziel) essentiell.

Zu 3)

Die Maßnahmenblätter sind eine Ergänzung zu den schon erstellten Projektsteckbriefen, die sich konkreter auf das Handlungsfeld Klimaschutz und Klimaanpassung beziehen. Zum Thema Bebauungsplan liegt das Maßnahmenblatt anbei.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

Zu TOP 5 Anregungen und Mitteilungen

Frau Pillatzke kündigt an, dass die Bauausschusssitzung im Februar lange dauern wird. Es befinden sich viele Vorlagen für die Stadtverordnetenversammlung in Vorbereitung.

Der Ausschussvorsitzende Herr Engels schließt die Sitzung um 22:06 Uhr.

Michael Engels
Ausschussvorsitzender

Ramona Rohs
Schriftführung