Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT **Groß-Umstadt, den 04.11.2026**

Niederschrift

3. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vom 27.10.2026

Anwesend:

Ausschussvorsitzender
Herr Stefan Jost

Stellvertretender Ausschussvorsitzender
Herr Felix Heil

Ausschussmitglied
Herr Dennis Alfonso Muñoz
Frau Miriam Mohr
Herr Norbert Reeg
Herr Diogo Ribeiro Ferreira
Herr Klaus Scheuermann

Stellvertretendes Mitglied

Herr Rüdiger Funck	Vertritt Hr. Münch
Frau Katja Köbler	Vertreterin Hr. Handschuh

Stellvertretende Fraktionsvorsitzende/r

Frau Daniela Elflein	Vertritt Fr. Rodet

Bürgermeister
Herr Bürgermeister René Kirch

Erster Stadtrat
Herr Erster Stadtrat Norbert Knöll

Magistrat
Herr Stadtrat Johannes Burghaus
Herr Stadtrat Horst Engelhardt
Frau Stadträtin Dr. Margarete Sauer

Seniorenbeirat
Herr Claus Franz

Verwaltung
Frau Astrid Pillatzke

Schriftführung
Frau Ramona Rohs

Verwaltung
Fachbereich 5

Nicht anwesend:

Ausschussmitglied

Herr Heiko Handschuh	Entschuldigt: Vertreterin Fr. Köbler
Herr Hansgeorg Münch	Entschuldigt: Vertreter Hr. Funck

Fraktionsvorsitzende/r

Frau Patricia Rodet	Entschuldigt; Vertreten von Fr. Elflein

Beginn der Sitzung:	20:00 Uhr
Ende der Sitzung:	21:54 Uhr

Tagesordnung:

3. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 27.10.2026

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

2. Genehmigung der Niederschrift vom 01.09.2026

3. Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden

4. Baugebiete Kleestadt - grundsätzliche Festlegungen für die weitere Bauleitplanung
   Vorlage: 210/0036/2026

5. Baugebiet Wiebelsbach - grundsätzliche Festlegungen für die weitere Bauleitplanung
   Vorlage: 210/0037/2026

6. Anträge auf Zustimmung gem. § 36 a BauGB

6.1. Antrag auf Zustimmung gem. § 36 a BauGB für folgendes Bauvorhaben: Abbruch und Neubau eines bestehenden Gebäudes für die Einrichtung einer barrierefreien Wohnung auf dem Grundstück Flur 4 Nr. 188 in der Hans-Kudlich-Straße 21 in Groß-Umstadt
   Vorlage: 210/0040/2026

6.2. Antrag auf Zustimmung gem. § 36 a BauGB für folgendes Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur 3 Nr. 180 im Weidweg 20 in Klein-Umstadt
   Vorlage: 210/0041/2026

6.3. Antrag auf Zustimmung gem. § 36 a BauGB für folgendes Bauvorhaben: Neubau eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur 4 Nr. 78 im Stadtteil Klein-Umstadt (Der neue Weg)
   Vorlage: 210/0042/2026

7. Antrag zur Übertragung der Zustimmungsentscheidung bei Anträgen gem. § 36a BauGB – („Bauturbo-Fälle“)
   Vorlage: Alle/0002/2026

8. Mitteilungen der Verwaltung

8.1. Anfrage der FDP-Fraktion vom 19.07.2026 zur "Nordspange"
   Vorlage: 210/0029/2026

8.2. Flächenkataster für Freiflächen-Photovoltaik – Sachstand und weiteres Vorgehen
   Vorlage: 210/0031/2026

8.3. Ausbau B 45 - Planungsstand und weiteres Vorgehen
Vorlage: 210/0032/2026

8.4. Schriftliche Anfrage der Fraktion DIE LINKE vom 31.07.2026 Baugebiet Wiebelsbach "Im Strutfeld"
Vorlage: 210/0035/2026

8.5. Schriftliche Anfrage Stadtverordneter Norbert Reeg vom 25.08.2026 - Baugebiete Wiebelsbach und Kleestadt
Vorlage: 210/0038/2026

9. Anregungen und Mitteilungen

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende Stefan Jost eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Insbesondere begrüßt er die Presse, Die Ortsvorsteherinnen aus den Stadtteilen Wiebelsbach und Kleestadt, die Stadträte und Stadträtinnen aus dem Magistrat sowie zahlreich anwesende Fraktionsvorsitzende und interessierte Bürger.

Der Ausschussvorsitzende stellt den fristgerechten Zugang der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Der Ausschussvorsitzende Stefan Jost beabsichtigt die Anträge zu den Baugebieten Kleestadt und Wiebelsbach unter TOP 8.4 und TOP 8.5 gemeinsam mit den jeweiligen Tagesordnungspunkten TOP 4 und TOP 5 zu behandeln. Hierzu gibt es keine Gegenstimmen von den Ausschussmitgliedern.

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 01.09.2026

Beschluss:

Das Protokoll der 2. Sitzung vom 01.09.2026 wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:
Ja 9
einstimmig beschlossen

Zu TOP 3 Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden

Der Ausschussvorsitzende teilt mit, dass er keine Mitteilungen zu machen hat.

Zu TOP 4 Baugebiete Kleestadt - grundsätzliche Festlegungen für die weitere Bauleitplanung Vorlage: 210/0036/2026

Der Ausschussvorsitzende Stefan Jost leitet in die Vorlage ein. Er teilt mit, dass zurzeit noch kein Bebauungsplanverfahren in Gang gebracht wurde. Er erläutert, dass das wirtschaftliche Risiko die Stadt trägt und der Projektentwickler GkB eine reine Dienstleistung liefert. Der Endausbau der Straße „Die Triebshohl“ hat mit dem eigentlichen Bebauungsplan in Kleestadt nichts zu tun. Es ginge hier darum, dass bei der Beauftragung des Endausbaus der Triebshohl zusammen mit der Erschließung des Baugebietes, ein erheblicher Kostenvorteil von bis zu 30% erzielt werden könne.
Er teilt mit, dass über die Punkte 1, 2 und 3 aus der Vorlage einzeln abgestimmt werden.

Bürgermeister Kirch bestätigt, dass schon einige Zeit, seit des Beschlusses über die Vergabe der Erschließungsleistung an die GkB, vergangen sei. Diverse Anfragen wurden zwischenzeitlich beantwortet, auf alle kann er hier und jetzt nicht eingehen.
Der Bürgermeister teilt zu Punkt 1 der Vorlage mit, dass der Ausbau der Triebshohl gemeinsam mit der Erschließung des Baugebietes Synergieeffekte schafft und die geschätzt Ausbausumme zu (geschätzt) Anliegerbeiträgen von 211.000 € führt. Er teilt mit, dass der Magistrat der Vorlage mehrheitlich zugestimmt hat.

Weitere ergänzende Mitteilungsvorlagen, die zu den Themen erstellt wurden sind erst heute Nachmittag im Magistrat zur Kenntnis genommen worden.
Sie werden nächste Woche zur Stadtverordnetenversammlung in Session verfügbar sein.

Der Ausschussvorsitzende erteilt der die Ortsvorsteherin von Kleestadt, Frau Glorius, das Wort.
Frau Glorius teilt das Votum des Ortsbeirates mit:
Zu Punkt 1: wurde einstimmig dagegen gestimmt
Zu Punkt 2: wurde einstimmig dagegen gestimmt
Zu Punkt 3: wurde einstimmig dafür gestimmt.

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Diskussion im Ausschuss. Die Ausschussmitglieder Alfonso Muñoz, Funck, Reeg und Heil teilen ihre Gesprächsergebnisse aus den Fraktionen mit und begründen diese. Hier ist noch zu den Punkten 1 und 2 Diskussionsbedarf auch innerhalb der Fraktion. Dies hängt auch damit zusammen, dass einige Informationen bis heute nicht vorlagen bzw. die Beantwortung der Anfragen der Fraktionen zu Kosten etc. noch fehlten. Bis zur Stadtverordnetenversammlung werden sich die Fraktionen mit den neuen Informationen beschäftigen und dort entscheidend beschließen. Anschließend ruft der Ausschussvorsitzende die Vorlage zur Abstimmung der 3 Punkte auf.

Beschlussempfehlung:

Zu 1) Die Straße „Die Triebshohl“ wird im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes mit ausgebaut. Der Eigenanteil von 10 % ist im Haushaltsplan verpflichtend zu berücksichtigen. Anliegerbeiträge werden nach Fertigstellung gemäß den Festlegungen in der Erschließungsbeitragssatzung erhoben.

Abstimmungsergebnis:
Nein 3
Enthaltung 6
Einstimmig ablehnende Empfehlung

Zu 2) Die Langstädter Straße wird verkehrsberuhigt ausgebaut.

Abstimmungsergebnis:
Ja 3
Nein 1
Enthaltung 5
mehrheitliche Empfehlung

Zu 3) Gegenüber des Anwesens Selzer werden entlang der Langstädter Straße drei weitere Grundstücke in den Geltungsbereich des Baugebietes aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 9
Einstimmige Empfehlung

Zu TOP 5 **Baugebiet Wiebelsbach - grundsätzliche Festlegungen für die weitere Bauleitplanung**
Vorlage: 210/0037/2026

Bürgermeister Kirch leitet ein und teilt mit, dass auch hier erst das Vorverfahren läuft und noch kein Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst wurde.
Der Ausschussvorsitzende Stefan Jost fragt nach dem Votum des Magistrates und nach der Begründung. Insbesondere geht es um den Punkt 2 aus der Vorlage. Der Magistrat hat zugestimmt, alle Dachformen zuzulassen. Der Bürgermeister erläutert, dass es mehrheitlich im Magistrat der Wunsch war, den Bauherren Gestaltungsfreiraum zu bieten. Die Fachabteilung hingegen, hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sicherzustellen, dass die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sowie die Klimaschutz- und Naturschutzvorgaben Berücksichtigung finden.
Frau Pillatzke ergänzt hierzu, dass bei z. B. Ausgestaltung des Baugebietes mit Flachdächern als Gründächer auch Hitzeschutz bedeutet. Durch die mögliche Verdunstung des Regens, sind unter Umständen auch kleinere Zisternen von den Bauherren einzuplanen.
Die Ortsvorsteherin Frau Weber erhält das Wort und teilt mit, dass der Ortsbeirat Wiebelsbach allen 4 Punkten der Vorlage zugestimmt hat. Ausschussmitglied Herr Scheuermann erläutert, dass die Mehrheit der Wiebelsbacher für die freie Wahl der Dachform sind. Er hat auch hinsichtlich der Dichtleistung und Haltbarkeit von Flachdächern Bedenken. Ausschussmitglied Herr Funck ergänzt, dass auch die BVG über den Punkt 2 kontrovers diskutiert hat, aber den anderen Punkten zugestimmt hat. An dieser Stelle betont der Ausschussvorsitzende Herr Jost, dass die Thematik „Flachdach“ für das Baugebiet Wiebelsbach in dieser Verfahrensphase nur deshalb jetzt schon in der Diskussion steht, weil der Ortsbeirat Wiebelsbach dies initiiert hat. Frau Pillatzke ergänzt zu den vorgenannten Aussagen, dass bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen auf Nachhaltigkeit und Klima zu achten ist. Sie teilt mit, dass Flachdächer heute bautechnisch besser sind. Ausschussmitglied Norbert Reeg teilt die freie Wahl der Dachform und schließt sich der Meinung des Ortsbeirates Wiebelsbach an. Ausschussmitglied Felix Heil findet nicht gut, dass alle Dachformen zugelassen werden sollen. Seiner Meinung nach sind begrünte Flachdächer zukunftsorientiert und tragen den Grundsätzen des Klimaschutzes Rechnung. Ausschussmitglied Dennis Alfonso Muñoz erinnert daran, dass bisher nur Bebauungsplankonzepte vorgestellt wurden. Ein Bebauungsplanentwurf liegt noch nicht vor. Zur Vorlage ist das Votum seiner Fraktion zu den Punkten 1 und 4 wird zugestimmt, zu 2 wird eine Dachform gewünscht die sich in die vorhandene Bebauung einpasst und Punkt 3 wird unter Berücksichtigung von sozialen Gesichtspunkten abgelehnt.
Nach den Wortmeldungen bittet der Ausschussvorsitzende Herr Jost um die Abstimmung. Auch hier werden über die Punkte 1 - 4 einzeln abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Zur Fortführung des formalen Bebauungsplanverfahrens für das Wohnbaugebiet im Stadtteil Wiebelsbach werden die folgenden Beschlüsse gefasst:

1)
Eine alternative Baustellenzufahrt wird im Hinblick auf die Tragfähigkeit der Feldwege, Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Flächennutzung und gegebenenfalls einzuholende Genehmigungen geprüft und zu einem späteren Zeitpunkt zur Entscheidung erneut vorgelegt. Absehbare Folgekosten sind grob zu beziffern.

Abstimmungsergebnis:
Ja 9
Einstimmige Empfehlung

2)
Im Bebauungsplan werden alle Dachformen zugelassen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 6
Nein 3
mehrheitliche Empfehlung

3)
Eine gesonderte Fläche für Begegnungen in dem neuen Baugebiet findet in der weiteren Bauleitplanung keine Berücksichtigung. Flächen für Begegnungen für den gesamten Stadtteil Wiebelsbach sollten im Zuge des Programms „Dorfentwicklung“ identifiziert werden.

Abstimmungsergebnis:
Ja 5
Nein 4
mehrheitliche Empfehlung

4)
Eine Explizite Ausweisung zusätzlicher Parkflächen für Besucher findet in der weiteren Bauleitplanung keine Berücksichtigung. Bei der weiteren Planung soll aber durch Anordnung von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt werden.

Abstimmungsergebnis:
Ja 8
Nein 1
mehrheitliche Empfehlung

Zu TOP 6 Anträge auf Zustimmung gem. § 36 a BauGB

Bürgermeister Kirch verweist an dieser Stelle auch auf die Vorlage zum angespannten Wohnungsmarkt. Er teilt mit, dass der Magistrat und der Ortsbeirat den Vorlagen zugestimmt haben.

Zu TOP 6.1 **Antrag auf Zustimmung gem. § 36 a BauGB für folgendes Bauvorhaben: Abbruch und Neubau eines bestehenden Gebäudes für die Einrichtung einer barrierefreien Wohnung auf dem Grundstück Flur 4 Nr. 188 in der Hans-Kudlich-Straße 21 in Groß-Umstadt**
Vorlage: 210/0040/2026

Da keine weiteren Wortmeldungen sind, bittet der Ausschussvorsitzende Herr Jost um die Abstimmung.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Zustimmung gem. § 36 a BauGB für folgendes Bauvorhaben:

Abbruch und Neubau eines bestehenden Gebäudes für die Einrichtung einer barrierefreien Wohnung auf dem Grundstück Flur 4 Nr. 188 in der Hans-Kudlich-Straße 21 in Groß-Umstadt

wird zugestimmt:

Abstimmungsergebnis:
Ja 9
einstimmige Empfehlung

Zu TOP 6.2 **Antrag auf Zustimmung gem. § 36 a BauGB für folgendes Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur 3 Nr. 180 im Weidweg 20 in Klein-Umstadt**
Vorlage: 210/0041/2026

Da auf Nachfrage des Ausschussvorsitzenden keine weiteren Fragen bestehen, wird von ihm der Beschlussvorschlag zur Abstimmung vorgelesen:

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Zustimmung gem. § 36 a BauGB für folgendes Bauvorhaben:

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur 3 Nr. 180 im Weidweg 20 in Klein-Umstadt

wird zugestimmt:

Abstimmungsergebnis:
Ja 8
Enthaltung 1
einstimmige Empfehlung

Zu TOP 6.3 **Antrag auf Zustimmung gem. § 36 a BauGB für folgendes Bauvorhaben: Neubau eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur 4 Nr. 78 im Stadtteil Klein-Umstadt (Der neue Weg)**
Vorlage: 210/0042/2026

Der Ausschussvorsitzende Herr Jost will abwarten bis der Ortsbeirat in Klein-Umstadt darüber beraten hat. Die Ortsbeiratssitzung dort ist am 02.11.2026. Deshalb soll die Abstimmung vorbehaltlich der Abstimmung des Ortsbeirates erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Zustimmung gem. § 36 a BauGB für folgendes Bauvorhaben:

Neubau eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur 4 Nr. 78 im Stadtteil Klein-Umstadt (Der neue Weg)

wird **nicht** zugestimmt:

Abstimmungsergebnis:
Ja 8
Nein 1
mehrheitliche Empfehlung

Zu TOP 7 **Antrag zur Übertragung der Zustimmungsentscheidung bei Anträgen gem. § 36a BauGB – („Bauturbo-Fälle“)**
Vorlage: Alle/0002/2026

Der Ausschussvorsitzende Herr Jost, stellt den Antrag aller Fraktionen vor. Die Ausschussmitglieder Alfonso Muñoz und Funck betonen, dass die jeweiligen Ortsbeiräte immer beteiligt werden sollen.
Bürgermeister Kirch teilt mit, dass er das Parlamentarische Büro noch beauftragen wird, die Vorgehensweise des Vetorechts kommunalrechtlich prüfen zu lassen. Bis zur Stadtverordnetenversammlung schlägt die Verwaltung noch eine Ergänzung der Beschlussvorlage vor, die sicherstellen soll, dass von der Stadtverordnetenversammlung zu beschließende Fälle auch automatisch auf die Tagesordnung der direkt folgenden Stadtverordnetenversammlung kommen.
Hierzu wird folgendermaßen abgestimmt:

Beschlussvorschlag:

Zustimmungsentscheidungen gem. § 36 a BauGB („Bauturbo-Fälle“) werden künftig im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr getroffen, vgl. § 50 (1) HGO.
Jede Fraktion der Stadtverordnetenversammlung kann verlangen, dass ein Fall stattdessen von der Stadtverordnetenversammlung abschließend entschieden wird. Das Verlangen muss vor der Abstimmung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft erfolgen und bedarf keiner Zustimmung.

Voraussetzung für die Entscheidung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr ist das Votum des zuständigen Ortsbeirats. Liegt innerhalb einer angemessenen Frist nach Unterrichtung des Ortsbeirates kein Votum vor, entscheidet der Bauausschuss auch ohne das Votum des Ortsbeirates.

Abstimmungsergebnis:
Ja 9
einstimmige Empfehlung

Zu TOP 8 Mitteilungen der Verwaltung

Der Bürgermeister teilt mit, dass sehr zahlreich Anträge und Anfragen an die Verwaltung gerichtet wurden. Er bedankt sich an dieser Stelle dafür, dass nahezu fast alle Anfragen und Anträge beantwortet oder bearbeitet wurden.

Bürgermeister Kirch teilt mit, dass Mitteilungsvorlagen die heute erst in der Magistratssitzung vorgestellt wurden werden zur Stadtverordnetenversammlung nachgereicht bzw. sind bis dahin in Session einzusehen sind. Speziell lag die Mitteilungsvorlage zur Anfrage von Die Linke zur Mieterschutzverordnung/angespannter Wohnungsmarkt unter der Vorlagennummer 210/0050/2026 vor.

Frau Pillatzke erläutert zur Vorlage 210/0049/2026, dass es bei den Bauturbozustimmungen und Anträgen um dauerhaftes Wohnen handelt. Ferienwohnungen fallen nicht unter den Bauturbo.

Der Bürgermeister teilt mit, dass es zum Thema Insolvenzverfahren Hellweg und Nachnutzung noch keine positiven Rückmeldungen seitens anderer Baumärkte gibt. Der Leerstand wird in der Verwaltung proaktiv bearbeitet.

Zu TOP 8.1 Anfrage der FDP-Fraktion vom 19.07.2026 zur "Nordspange" Vorlage: 210/0029/2026

Der Bürgermeister teilt mit, dass über das Thema Nordspange noch ein runder Tisch mit Beteiligten Akteuren vereinbart werden soll.

Inhalt der Mitteilung

Aktueller Sachstand zur zur Planung „Nordspange“:
Die Anfrage der FDP-Fraktion vom 19.07.2026 ist als Anlage beigefügt

Die „Nordspange“ ist ein komplexes Gesamtprojekt. Es umfasst sowohl ein neues Baugebiet mit überwiegender Wohnbebauung und ergänzenden Mischgebietsflächen als auch eine neue nördliche Zufahrt nach Groß-Umstadt. Damit verbunden sind die angestrebte Entlastung der Innenstadt und die Anbindung der Hans-Kudlich-Straße an die Otto-Hahn-Straße.

Die Planung „Nordspange“ ruht derzeit. Die Gründe liegen vor allem darin, dass

- andere Bauleitplanungen Priorität haben – wie das „Gewerbegebiet West“, die „Ernst-Reuter-Schule“ oder auch die Baugebietsentwicklungen in den Stadtteilen Kleestadt und Wiebelsbach,
- die personellen Ressourcen in der Abteilung Stadtplanung und Baurecht für die weitere Begleitung der Bauleitplanung und der Baulandumlegung „Nordspange“ sowie die in der Abteilung Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau für die Begleitung der Erschließungsplanungen nicht abschließend ausreichend sind,

- die Abstimmungen mit der Deutschen Bahn noch nicht abgeschlossen sind,
- und das Projekt in seiner bisher vorgesehenen Form durch die Stadt voraussichtlich finanziell nur sehr schwer zu stemmen ist.

Ungeachtet dessen wurde das Projekt in den vergangenen Jahren in wesentlichen Punkten weiter geprüft. So wurden mit der Deutschen Bahn konkrete Gespräche zur Bahnüberführung – bei der die Straße unter den Bahngleisen hindurchgeführt wird –, zu den Planungszeiträumen sowie, der notwendigen Infrastruktur und zu möglichen Alternativen für die neue Einfahrtsstraße und die Bahnquerung geführt. Mit Westnetz fanden Gespräche zu den Planungshorizonten und Kosten einer Verlegung der Hochspannungsleitung in die Erde statt.

Der Bebauungsplan selbst ist weitgehend ausgearbeitet und könnte grundsätzlich zur Rechtskraft gebracht werden. Allerdings fanden seit 2006/2008 keine Gespräche mehr mit den Eigentümern statt. Die damalige Gesprächsgrundlage war der ursprüngliche Plan, der beklagt und vom Gericht verworfen wurde. Das Baulandumlegungsverfahren müsste daher auf Grundlage der veränderten Planung neu begonnen werden.

Wegen der fehlenden Ressourcen gibt es Überlegungen, das Projekt „Nordspange“ an einen Projektentwickler beziehungsweise Erschließungsträger zu übertragen. Hierzu wurden im vergangenen Jahr mit zwei bereits in Groß-Umstadt tätigen Entwicklern Gespräche geführt.

Von beiden liegen Angebote vor, zunächst über eine Machbarkeitsstudie festzustellen, ob und wie sich das Gesamtprojekt mit Bahnüberführung, Lärmschutzwänden in der Willy-Brandt-Anlage, zusätzlicher Straßenerschließung, Verlegung der Hochspannungsleitung und Entwicklung des Baugebiets wirtschaftlich tragfähig umsetzen lässt. Dabei soll auch geprüft werden, ob alternative Lösungen die hohen Infrastrukturkosten reduzieren können.

Nach Vorliegen der Ergebnisse sollen anschließend in den politischen Gremien beraten werden und als Grundlage für die Entscheidung dienen, in welcher Form das Gesamtprojekt „Nordspange“ weitergeführt werden kann. Ein belastbarer Zeitplan für eine mögliche Umsetzung kann derzeit noch nicht genannt werden.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

Zu TOP 8.2 Flächenkataster für Freiflächen-Photovoltaik – Sachstand und weiteres Vorgehen
Vorlage: 210/0031/2026

Frau Pillatzke erläutert hierzu, dass im Baugesetzbuch die Privilegierung von Freiflächenphotovoltaik neu hinzugekommen ist.

Inhalt der Mitteilung:

Der Magistrat nimmt den Sachstand zur Umsetzung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 16.03.2023 zur Kenntnis und beschließt folgendes weite-

res Vorgehen:

1. Die für Klimaschutz zuständige Organisationseinheit erstellt auf Grundlage der verfügbaren Geodaten ein GIS-gestütztes Potenzialflächenkataster für Freiflächen-Photovoltaik. Hierzu sollen zunächst die Geodaten des Landes Hessen zu Bodenpunkten und Ackerzahlen in das städtische Geoinformationssystem übernommen werden.
2. Auf dieser Grundlage werden die im Eigentum der Stadt stehenden landwirtschaftlichen Flächen mit vergleichsweise geringer Bodengüte sowie aufgrund ihrer Lage oder ihres Zuschnitts schwer zu bewirtschaftende Flächen ermittelt und hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung für Freiflächen-Photovoltaik bewertet.
3. Die ermittelten Potenzialflächen werden zunächst der Energiegenossenschaft zur Prüfung einer möglichen Entwicklung vorgestellt. Damit soll insbesondere eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der regionalen Wertschöpfung ermöglicht werden.
4. Im Anschluss können die Ergebnisse im Rahmen eines Unternehmerdialogs vorgestellt und weitere interessierte Unternehmen und Projektträger angesprochen werden.
5. Ergänzend soll geprüft werden, ob Eigentümer größerer privater oder gewerblich genutzter Parkplatzflächen gezielt auf die Möglichkeiten einer Überdachung mit Photovoltaikanlagen angesprochen werden können.
6. Über den Sachstand und das beschlossene weitere Vorgehen werden die zuständigen politischen Gremien informiert. Die Einleitung gegebenenfalls erforderlicher Bauleitplanverfahren bleibt gesonderten Beschlüssen vorbehalten und ist unter Berücksichtigung der verfügbaren personellen Kapazitäten zu priorisieren.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

<u>Zu TOP 8.3</u> Ausbau B 45 - Planungsstand und weiteres Vorgehen
Vorlage: 210/0032/2026

<u>Bürgermeister Kirch</u> teilt mit, dass in einer Infoveranstaltung alle Beteiligten auf den gleichen Stand gebracht werden sollen. Derzeit wird noch ein Termin gesucht. Geplant ist es Ende November die Infoveranstaltung durchzuführen.

Inhalt der Mitteilung:

Der Magistrat nimmt die der Petition an den Petitionsausschuss beigefügten Schreiben des Ortsbeirats sowie die vom Ortsbeirat an das Land Hessen gerichtete Petition zur Kenntnis. Er zeigt Verständnis für die darin vorgebrachten Belange und Bedenken.

Der Magistrat stellt fest, dass angesichts der mit dem geplanten Ausbau der B 45 verbundenen Chancen, Belastungen und Auswirkungen eine sorgfältige Abwägung erforderlich ist. Diese muss sowohl die verkehrlichen und wirtschaftlichen Zielsetzungen als auch die Auswirkungen auf Menschen, Natur, Umwelt, Landwirtschaft und die

betroffenen Stadtteile berücksichtigen.

Zur Information und zur weiteren Meinungsbildung innerhalb der Stadt Groß-Umstadt beschließt der Magistrat folgende Vorgehensweise:

1. Bürgerinformationsveranstaltung

Im dritten Quartal 2026 soll eine öffentliche Informationsveranstaltung zum aktuellen Planungsstand, zu den Hintergründen des Projekts, zum bisherigen Planungsverfahren sowie zur Festlegung der derzeitigen Vorzugsvariante stattfinden.

Die Verwaltung wird beauftragt, diese Veranstaltung gemeinsam mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg und Hessen Mobil vorzubereiten. Neben den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Groß-Umstadt soll auch Interessierten aus den weiteren betroffenen Kommunen die Teilnahme ermöglicht werden.

2. Information der Mandatsträgerinnen und Mandatsträger

Ergänzend soll eine gesonderte Informationsveranstaltung für die Mandatsträgerinnen und Mandatsträger der Stadt Groß-Umstadt angeboten werden. Diese Veranstaltung kann auch in digitaler Form stattfinden.

3. Klarstellung des Planungs- und Entscheidungsstandes

Der Magistrat bittet die Verwaltung, in der öffentlichen Kommunikation insbesondere folgende Punkte deutlich herauszustellen:

a) Eine abschließende Entscheidung über die bauliche Umsetzung des Projekts oder einer konkreten Planungsvariante ist bislang nicht getroffen worden.

b) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt hat im Jahr 2021 dem Abschluss der Planungsvereinbarung zugestimmt. Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Beteiligung an der Planung des vierstreifigen Ausbaus der B 45. Zunächst wurde lediglich die Vorplanung beauftragt.

c) Die Festlegung einer Vorzugsvariante im Rahmen der Vorplanung stellt noch keine abschließende Entscheidung über deren bauliche Umsetzung dar.

d) Der vierstreifige Ausbau der B 45 ist Bestandteil des Bedarfsplans für die Bundesfernstraßen und damit Gegenstand eines bundesgesetzlichen Planungsauftrags. Die Stadt Groß-Umstadt kann diesen Planungsauftrag nicht aufheben. In ihrem eigenen Handlungsspielraum liegt jedoch die Entscheidung, ob und in welcher Form sie sich nach Abschluss der derzeit beauftragten Vorplanung weiterhin an der Planung beteiligt.

4. Weitere politische Meinungsbildung

Nach Abschluss der Vorplanung, der Entscheidung des Bundesverkehrsministeriums über die vorgelegten Planungsunterlagen und dem Vorliegen der hierfür erforderlichen Informationen soll eine umfassende Beratung in den Gremien der Stadt Groß-Umstadt stattfinden.

Gegenstand dieser Beratung soll insbesondere sein,

- wie die Stadt Groß-Umstadt das Ergebnis der Vorplanung und die vorgeschlagene Vorzugsvariante bewertet,
- welche Position sie gegenüber Bund, Land und Landkreis zum geplanten Ausbau der B 45 einnimmt und

- ob sie einer Fortsetzung der Zusammenarbeit in weiteren Planungsphasen zustimmt oder ihre kommunale Beteiligung an der Planung beendet.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

Zu TOP 8.4 **Schriftliche Anfrage der Fraktion DIE LINKE vom 31.07.2026 Baugebiet Wiebelsbach "Im Strutfeld" Vorlage: 210/0035/2026**

Wurde unter TOP 5 behandelt.

Inhalt der Mitteilung

Die schriftliche Anfrage der Fraktion DIE LINKE vom 31.07.2026 zum Baugebiet Wiebelsbach wird wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Welche fachlichen Kriterien sprechen für den derzeit vorgesehenen Standort? Wurde der von den Bürgerinnen und Bürgern vorgeschlagene Alternativstandort fachlich geprüft? Falls nein: Warum nicht?

- Baugebiete werden i.d.R. aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.
- Im FNP -rechtskräftig seit 2011- ist für den Stadtteil Wiebelsbach eine ca. 2 ha große Wohnbaufläche hinter dem bereits vorhandenen Baugebiet „Im Strutfeld“ dargestellt.
- Der FNP ist in einem sehr langen Beteiligungsverfahren mit Stadtteilveranstaltungen (Beteiligung Bürger und Ortsbeiräte) entwickelt worden. Im Zuge des formalen Verfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind zudem die sogenannten Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zweimal beteiligt worden. Die Stellungnahmen wurden in den Abwägungen vor dem Beschluss zum FNP berücksichtigt und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Letztendlich wurde der FNP zur Prüfung und Genehmigung dem Regierungspräsidium vorgelegt. Die Genehmigungsverfügung beinhaltet keine besonderen Auflagen/Hinweise für das Baugebiet im Anschluss des vorhandenen Baugebietes „Im Strutfeld“.
- Die im FNP getroffenen Festlegungen und Planungen sind auf einen Zeithorizont von etwa 15-20 Jahren ausgerichtet.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat 2016 beschlossen, in welcher Reihenfolge die ausgewiesenen Wohnbauflächen in den Stadtteilen entwickelt werden sollen, nachdem zunächst dem Wohnraumbedarf in der Kernstadt bzw. Nahe der Kernstadt durch die Entwicklung der Gebiete „Auf dem Steinborn“ und „Am Umstädter Bruch“ Rechnung getragen werden sollte. Eine Baulandentwicklung in allen Stadtteilen parallel war und ist aus personellen und auch

finanziellen Gründen nicht möglich.

- Der Priorisierungsbeschluss aus 2016 sieht die Entwicklung in der Folge vor: Semd/Heubach und anschließend Wiebelsbach und Kleestadt
- Eine Prüfung des von den Bürgerinnen und Bürgern vorgeschlagenen Alternativstandortes hat nicht stattgefunden, weil seit Aufnahme in den FNP, dieses Gebiet nie in Frage gestellt wurde. Dementsprechend wurden auch die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung aus dem Jahr 2021 hier über eine Ausschreibung einen Projektenwickler einzusetzen umgesetzt und sich seitdem nur auf dieses Gebiet konzentriert. Jedoch hat die Stadtverordnetenversammlung in der Regionalplanung den Hinweis beschlossen, dass die Fläche für eine mögliche Verschiebung vorgesehen werden soll. Erst mit dem nun vorliegenden Beschluss, soll die Verschiebung abschließend abgelehnt werden.

Frage 2

Liegt inzwischen ein hydraulisches Gutachten beziehungsweise eine Starkregen- und Entwässerungsuntersuchung für das geplante Baugebiet vor? Falls nein: Welche Untersuchungen sind hierzu vorgesehen und in welchem Stadium befinden sie sich?

- Hydraulische Untersuchungen werden erst durchgeführt, wenn ein erster mit der Verwaltung abgestimmter und von den Gremien beschlossener Bebauungspanentwurf vorliegt, aus dem für die Untersuchungen notwendige Datengrundlagen zur Verfügung stehen.
  Das sind insbesondere:
  Überbaubare Grundstücksflächen, öffentliche Verkehrsflächen, evtl. Vorschriften zu Dachbegrünung, das Maß der baulichen Nutzung mit Einbezug von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen oder Stellplätzen etc.
- Eine Starkregenbetrachtung ist bereits erfolgt. Diese Daten fließen später bei der Hydraulischen Untersuchung ein.

Frage 3

Liegt ein Verkehrsgutachten zur Erschließung des Baugebiets vor? Welche Aussagen trifft dieses insbesondere zur Leistungsfähigkeit der Erschließung sowie zur Sicherheit von Fußgängern und Kindern im Bereich der Kita?

- Für eine fundierte Verkehrsuntersuchung muss ebenfalls ein konkretisierter Bebauungsplanentwurf vorliegen.
  U.a. müssen für eine Verkehrsuntersuchung ungefähr die Anzahl der Bewohner und die daraus resultierenden Fahrbewegungen feststehen.
  Deshalb kann erst nach Ausgestaltung des Bebauungsplanes mit Gebäudetypen – Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus und Geschosswohnungsbau und der dadurch zu errechnenden Wohnungsdichte – Feststellung Wohneinheiten/Hektar -, ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben werden. I.d.R. erfolgt dies nach der 1. Offenlage und Behördenbeteiligung.

Frage 4

Welche konkreten Inhalte und Forderungen enthält das eingereichte Protestschreiben beziehungsweise die Unterschriftenliste der Bürgerinnen und Bürger? Wie wurden die darin vorgebrachten Einwände im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt

Im Wesentlichen enthält das eingereichte Schreiben Bedenken zu folgenden Punkten:

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

- Diese Punkte wurden mehrfach mit dem Initiator des Schreibens entsprechend unserer Antworten zu den Fragen 2 und 3 besprochen. (siehe hierzu auch Mitteilungsvorlage 210/0335/2025).
- In der Mitteilungsvorlage steht auch, dass im Zuge des förmlichen Bebauungsplanverfahrens 2 Offenlagen stattfinden, in denen Stellungnahmen zum jeweiligen Planungsstand vorgebracht werden können.
- Über die eingegangenen Stellungnahmen während der förmlichen Verfahren entscheidet die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der Abwägungsbeschlüsse.

Frage 5

Wann wurde der Vertrag mit der GkB als Projektentwickler/Erschließungsträger geschlossen und welche finanziellen oder rechtlichen Verpflichtungen entstehen für die Stadt, wenn sich die Planung oder der Standort in Wiebelsbach wesentlich verändert?

- Der Vertrag ist noch nicht geschlossen. Die Beauftragung der GkB erfolgte im Juli 2023.

Zu den finanziellen oder rechtlichen Verpflichtungen:

- Zunächst basierten die Kalkulation bei Ausschreibung und Auftragsvergabe auf eine gemeinsame Gebietsentwicklung von Kleestadt und Wiebelsbach. Durch Synergien können voraussichtlich Kosten gespart werden. Z.B. Beauftragung von Gutachten für beide Gebiete, gemeinsame Ausschreibung für die Erschließung beider Gebiete, Teilnahme an Gremiensitzungen zu beiden Gebieten, Parallele Beteiligung der Behörden usw.
- Für das Gebiet in Wiebelsbach sind bereits einige Untersuchungen, Arbeiten (z.B. Vermessungsarbeiten) und auch Versammlungen bzw. Eigentümerge-

spräche durchgeführt worden, die bei einer Verlegung des Gebietes neu aufgenommen werden müssten.

- Außerdem wurden die bis jetzt geleisteten Arbeiten der GkB selbst honoriert (Ausarbeitung Entwürfe, Eigentümergespräche, Teilnahme an Sitzungen etc.)
- Bei einer neuen Standortplanung müsste es ein Parallelverfahren zum Bebauungsplan geben, nämlich eine Flächennutzungsplanänderung, die die Wohngebietsentwicklung hinter dem vorhandenen Baugebiet Strutfeld abplant und ein neues Wohngebiet an anderer Stelle ausweist.
- Der Vertrag, der in finaler Ausfertigung zur Protokollierung vorliegt müsste nochmals überarbeitet und an ein neues Verfahren angepasst werden. (rechtliche Begleitung notwendig).
- Die Erschließungssituation (gibt es die Möglichkeit Straßen, Wasserleitungen, Abwasserleitungen bis in ein neues Gebiet zu verlegen) muss evtl. unter Hinzuziehung externer Ingenieurbüros geprüft werden.

Frage 6

Welche Kosten sind für die Entwicklung des Baugebiets Wiebelsbach bisher entstanden und welche davon wären bei einer grundlegenden Änderung der Planung beziehungsweise einer erneuten Standortprüfung voraussichtlich nicht weiter nutzbar?

Folgende Kosten sind bereits angefallen, die bei einer Verlegung des Baugebietes neu entstehen werden, bzw. nicht mehr nutzbar sind:

Speziell für Wiebelsbach erbrachte Leistungen	**~ Euro**
Artenschutzgutachten	5.500
Vermessungsarbeiten	7.000
Starkregenbetrachtung	5.500
Honorarkosten für GkB	11.700
Kampfmittelbewertung	100
Insgesamt:	**29.800**

Hinzu kommen weitere Honorarkosten für das notwendige Flächennutzungsplanverfahren. Diese Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

Zu TOP 8.5 **Schriftliche Anfrage Stadtverordneter Norbert Reeg vom 25.08.2026 - Baugebiete Wiebelsbach und Kleestadt Vorlage: 210/0038/2026**

Wurde unter TOP 4 und 5 behandelt.

Inhalt der Mitteilung

Die schriftliche Anfrage des Stadtverordneten Norbert Reeg vom 25.08.2026 zu den Baugebieten Wiebelsbach und Kleestadt wird wie folgt beantwortet:

Frage 1:

- Wie hoch sind nach aktueller Planung die Erschließungskosten? (Sind die genannten 202 EUR / QM noch aktuell)

Bei Erstellung dieser Vorlage liegt der Verwaltung noch kein aktueller Stand bzw. eine Neukalkulation der Erschließungskosten vor. Die GkB wurde gebeten, eine neue Zahl zu ermitteln. Falls dies noch vor der informellen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 01.10.2026 gelingen sollte, werden wir diese Zahlen nachreichen. Ansonsten kann Herr Linder als Teilnehmer der GkB an der informellen Sitzung hierzu weitergehende Erläuterungen geben.

Frage 2:

- Wie hoch ist der nach aktueller Planung der Zuschußbetrag der Stadt für beide Projekte Kleestadt und Wiebelsbach (bitte getrennt und gerundet auf 1K EUR)

Siehe Antwort zu Frage 1

Frage 3:

- Wer trägt das Risiko der Nichtvermarktung Stadt oder Entwickler? (Hier wurden bisher gegenteilige Antworten gegeben)

Bereits bei der Ausschreibung beider Baugebiete stand folgendes im Vorbericht:

Der Realisierungsträger trägt zunächst über ein Projektkonto alle entstehenden Kosten. Nach Abschluss der Maßnahme geht das wirtschaftliche Gesamtergebnis vollumfänglich auf die Stadt über. Diese trägt somit auch den am Ende der Maßnahme entstandenen Saldo und somit das volle Risiko dieser Maßnahme.

Diese Festlegung aus der Ausschreibung wurde in den Vertrag übernommen und wie folgt formuliert:

„…die Kommune verpflichtet sich, nach Ablauf dieser Frist die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht veräußerten Baugrundstücke von der Erschließungsträgerin gegen Erstattung ihrer nicht durch Verkaufserlös gedeckten Aufwendungen zu übernehmen…“

und

„…soweit nach der Finanzierungsabrechnung ein Habensaldo verbleibt, hat die Erschließungsträgerin den entsprechenden Betrag (Saldo) innerhalb von 3 Monaten nach Zugang der prüfbaren Finanzierungsabrechnung an die Kommune auszugleichen.

Soweit nach der Finanzierungsabrechnung ein Sollsaldo verbleibt, hat die Kommune den entsprechenden Betrag (Saldo) innerhalb von 3 Monaten nach Zugang der prüfbaren Finanzierungsabrechnung an die Erschließungsträgerin auszugleichen …“

Frage 4:

- Wieviel verdient der Entwickler? Welche Leistungsphasen werden abgedeckt? (die genannten 130K EUR kommen mir gering vor)

Die Gesamtgebühr für die ausgeschriebenen Leistungen waren bei der GkB 191.755,00 Euro + Annahme von 200 Stunden bei durchschnittlichem Stundensatz in Höhe von 16.666,67 Euro. Die Angebots- bzw. Auftragssumme liegt somit bei 208.421,67 Euro (netto).

Die zu erbringenden Leistungen sind aus der beigefügten Datei ersichtlich. Das darin beschriebene Leistungsbild war Bestandteil der Ausschreibung und ist in den Vertrag übernommen worden.

- Was spricht neben den Zusatzkosten, die mit ca. 15K EUR beziffert wurden, noch gegen eine Trennung der beiden Projekte?

Gegen eine Trennung beider Gebiete würden die Synergieeffekte wie eine parallele Erschließung entfallen. Durch eine parallele Erschließung bzw. Ausschreibung sind günstigere Preise zu erwarten. Die GkB hat hier einen Vorteil von 30 % eingerechnet.

Weiterhin ist mit mehr personellem Aufwand in der Verwaltung zu rechnen, wenn die Verfahren nicht parallel laufen z.B. durch:

- Doppelte erforderlichen Anwesenheit/Betreuung bei den Offenlagen,
- keine gebündelten Abstimmungsgespräche mit weiteren externen Behörden oder Verbände,
- zusätzliche Abstimmungstermine mit der GkB selbst,
- keine zeitlich gebündelten Eigentümergespräche bis hin zu Verkaufsgesprächen etc.

Abstimmungsergebnis:

zur Kenntnis genommen

Zu TOP 9 Anregungen und Mitteilungen

Herr Scheuermann weist auf die Planungen von Hessen Mobil hin, wobei ein Radweg gebaut wird. Hier könnte man in Bezug auf die Bauarbeiten in Kontakt treten in Bezug auf den Bahnhof Wiebelsbach.
Zudem wundert er sich, warum Tempo 30 Zone in Wiebelsbach noch nicht umgesetzt wurde

Der Ausschussvorsitzende Herr Jost schließt die Sitzung um 21:54 Uhr.

Stefan Jost	Ramona Rohs
Ausschussvorsitzender	Schriftführung