

Ober-Mörlen, den 11.12.2025

## **Öffentliche-Niederschrift**

der 29. ordentlichen, öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am Mittwoch, 10.12.2025, 20:00 Uhr, Schloss Ober-Mörlen im Lesesaal.

Anwesend sind:

### **Ausschussmitglieder:**

**Heil, Johannes**

Spieler, Klaus

Glockengießer, Achim

Ritzel, Marco

Wölfl, Laura

### **Gemeindevorstand:**

Sprengel, Mario

Freundl, Josef

### **Gemeindevertretung:**

Schneider, Jürgen

Dr. Heil, Matthias

Reimertshofer, Joachim

Reimann-Luckas, Brunhilde

### **Schriftführung:**

Reuss, Holger

Gäste: Herr Bischoff vom Planungsbüro Bischoff & Hess

## **TOP 1 Eröffnung und Begrüßung sowie Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende Johannes Heil eröffnet die Sitzung um 20:01 Uhr und stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit fest.

## **TOP 2 Niederschriften der 27. Sitzung vom 26.06.2025 und 28. Sitzung vom 24.11.2025**

Es gibt keine Einwände oder Ergänzungen zu den Niederschriften.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt stimmt den Niederschriften zu.

Abstimmungsergebnis 27. Sitzung:

Abstimmungsergebnis 28. Sitzung:

Einstimmig dafür

Ja-Stimmen: 4

Enthaltungen: 1

**TOP 3 Durchführung einer Abrundungssatzung gemäß §34 (4) Nr.1 BV-82/2025  
BauGB  
für das Grundstück „Usagasse 6“ im Ortsrandbereich von  
Ober-Mörlen,  
Veranlassung auf Antrag des Eigentümers  
Hier: Abwägung und Satzungsbeschluss**

MdG J. Heil: Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie von Bürgerinnen und Bürgern und den daraus resultierenden Abwägungsvorschlägen ergaben sich mehrere Fragestellungen, die nur teilweise durch den Fachplaner beantwortet werden konnten. Insbesondere konnten die Bedenken des RP Darmstadt, Dezernat IV 41.2, bislang nicht ausgeräumt werden. Hintergrund ist eine grundlegende unterschiedliche Datenerhebung seitens des RP und dem Planer in Bezug auf den Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) sowie die Bewertung der Auswirkungen von Starkregenereignissen.

Darüber hinaus wurde vom Ausschuss in der 26. Sitzung eine Reduzierung der Projektgröße gewünscht. Dies wurde in der entsprechenden Niederschrift zwar nicht konkret festgehalten, aber mündlich angemerkt, dadurch in der Folge nicht weiterverfolgt. Auch wurde nicht geklärt warum die Gebäudehöhe mit 11 m angesetzt wird, im Umfeld aber nur Durchschnittlich 8 m anzutreffen sind. Zudem ist der Umfang des BV erheblich. Hier hatte der Ausschuss zu reduzieren.

MdG Dr. M. Heil unterstützt dies und merkt zudem die Hochwassersituation als kritisch – sowie teilweise konträr zu den Ausführungen des RP an.

Der Planer Herr Bischoff sieht die Hochwassersituation und die Vorgaben als ausreichend berücksichtigt an. Hier seien die Standard Bewertungsstufen (HQ100) aus städteplanerischer Sicht technisch vollkommen ausreichend und regelkonform.

MdG J. Reimertshofer plädiert für eine Umsetzung der Vorlage und verweist auf die bestehende Wohnungsknappheit und der daraus resultierenden gewünschten Maßnahmen, gerade im Altortskern.

Dies wird durch MdG L. Wölfl. gleichlautend unterstützt.

Zur Beantwortung von Fragen und für Hintergrundinformationen durch die anwesenden Gäste wird die Sitzung im Zeitfenster von 20:30 Uhr bis 20:50 Uhr unterbrochen.

Aufgrund der weiterhin offenen Punkte wird noch **keine Beschlussempfehlung** ausgesprochen. Der TOP verbleibt daher bis zur weiteren Klärung im Ausschuss.

Beschluss:

Keiner

Abstimmungsergebnis:

Ohne Abstimmung

**TOP 4 Verkauf des Grundstücks „In den Weiden“ an die Rewe BV-79/2025  
Group/Rewe Markt GmbH zum Bau eines Nahversorger  
(Vollsortimenters)**

TOP stammt aus der vorangegangenen Sitzung des BuV (gemeinsame Sitzung mit HuF)

MdG **K. Spieler** sieht die Kostenaufstellung in der Machbarkeitsstudie als noch nicht ausreichend an und bewertet diese derzeit nicht als tragfähige Entscheidungsgrundlage.

MdG **M. Glockengießer** schließt sich dieser Einschätzung an. Auch aus seiner Sicht ist die Machbarkeitsstudie nicht ausreichend und sollte entsprechend nachgebessert werden.

MdG **Fr. Reimann-Lucas** weist auf weiterhin offene Fragen hin, insbesondere in Bezug auf die Lärmsituation. Diese seien bislang nicht abschließend geklärt. Laut Bürgermeister **M. Sprengel** könne eine endgültige Beurteilung der Lärmsituation jedoch erst nach Vorlage einer konkreten Planung erfolgen.

MdG **K. Spieler** fragt nach, inwieweit ehemalige Eigentümer der angekauften Grundstücke „In den Weiden“ bei einer geänderten Maßnahme unter der bisherigen Planungsgrundlage „Halle“ gegebenenfalls Rückforderungsansprüche geltend machen könnten. Bürgermeister **M. Sprengel** erklärt hierzu, dass dies nicht zu erwarten sei.

MdG **M. Glockengießer** führt aus, dass die Machbarkeitsstudie vor dem Hintergrund der Schaffung einer Halle, eines Nahversorgers sowie von Kleingewerbe angestoßen worden sei. Entsprechend sollten diese Nutzungsmodelle in der Studie vergleichend gegenübergestellt werden. Bürgermeister **M. Sprengel** verweist in diesem Zusammenhang erneut auf den Antrag zur Machbarkeitsstudie, der eine reine Sachdarstellung zum Ziel habe. Ein Weiterbetrieb der Halle am Standort Lekkerkerkplatz durch Sanierung sei grundsätzlich möglich; bei bis zu 18 Veranstaltungen könne dies unter Einhaltung der Lärmschutzaufgaben realisiert werden. Auch der Bau eines Verbrauchermarktes wäre lärmtechnisch nur unter Auflagen zulässig, da die Warenanlieferung gegebenenfalls auch in den Nachtstunden erfolge.

MdG **Laura Wölfel** bezeichnet das Grundstück „In den Weiden“ als Filetgrundstück in Ober-Mörlen. Die Entscheidung müsse daher auf der bestmöglichen Grundlage für die Gemeinde getroffen werden. Sie spricht sich für einen Hallenbau auf dem Grundstück „In den Weiden“ aus.

MdG **M. Glockengießer** sieht eine neue Chance für den Lekkerkerkplatz, da das vorliegende Kaufangebot der REWE für diesen Standort zurückgezogen wurde bzw. ausgelaufen ist. Sollte eine Halle realisiert werden, halte er eine Zweiraumhalle für sinnvoll.

MdG **L. Wölfel** merkt an, dass die Wunschliste bzw. Umfrage der Vereine nur mit Einschränkungen umsetzbar sei. Es müssten Kompromisse gefunden werden, da die Kostenentwicklung eine wesentliche Entscheidungsgrundlage darstelle. So könne beispielsweise eine Einraumhalle mit Bühnenbereich und gegebenenfalls Trainingsmöglichkeiten eine kostendämpfende Bauoption darstellen.

MdG **J. Heil** kritisiert erneut, dass die Machbarkeitsstudie nicht in der ursprünglich angedachten Form umfassend vorgelegt worden sei. Eine Sanierung der Usatalhalle halte er aufgrund der erheblichen Schäden für unverhältnismäßig aufwendig. Zudem sei das Kaufangebot der REWE für den südlichen Teil des Lekkerkerkplatzes nicht ausreichend bekannt gewesen; hier habe der Gemeindevorstand versäumt, entsprechende Informationen frühzeitig einzubringen. In den Fraktionen habe die REWE jedoch weiterhin Kaufinteresse signalisiert. Aufgrund terminlicher Zwänge sei spätestens im ersten Quartal 2026 eine Entscheidung erforderlich.

Weiterhin weist MdG **J. Heil** darauf hin, dass es derzeit Förderprogramme gebe, die Zuschüsse von bis zu 45 % für Kultur- und Sporthallen ermöglichen. Dies sollte geprüft werden.

Entsprechende Rückmeldungen oder Aktivitäten des Gemeindevorstands seien hierzu bislang nicht festzustellen.

MdG **M. Heil** sieht einen „Point of no Return“, der durch die von der REWE gesetzten Entscheidungsfristen vorgegeben werde. Er bringt hierzu einen Beschlussvorschlag zur Diskussion ein: Bau einer Halle „In den Weiden“ und Ansiedlung der REWE auf dem Lekkerkerkplatz.

MdG **K. Spieler** verweist abschließend erneut auf die Notwendigkeit einer detaillierten und vergleichbaren Kostendarstellung als Entscheidungsgrundlage.

Bürgermeister **M. Sprengel** informiert über die bislang umgesetzten Förderanträge für den Bolzplatz in Langenhain sowie das Sportfeld in den Mühlwiesen. In diesem Bereich seien bereits Maßnahmen erfolgt. Das derzeitige Landesförderprogramm für eine Halle könne aktuell noch nicht genutzt werden, da zunächst weitere Planungsschritte erforderlich seien, um überhaupt einen Förderantrag stellen zu können.

Zur weiteren Erörterung erfolgte eine Sitzungsunterbrechung von 21:45 Uhr bis 22:04 Uhr zum Austausch mit den anwesenden Mitarbeitenden der REWE.

Nach Wiederaufnahme der Sitzung konnte keine einheitliche Meinung zur weiteren Vorgehensweise oder zu einer möglichen Beschlussfassung erzielt werden.

Es wurde einvernehmlich vereinbart, die Vorlage weiterhin im Ausschuss zu belassen und die Zeit bis zu einer erneuten Befassung für weitere Beratungen in den Fraktionen zu nutzen.

Beschluss:  
Keiner

Abstimmungsergebnis:

Ohne Abstimmung

**TOP 5      Verschiedenes**

Es gibt keine Wortmeldungen

Ende der Sitzung: 22:18 Uhr

Johannes Heil  
Ausschussvorsitzender

Holger Reuss  
Schriftführer