



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 05.12.2023

Niederschrift

21. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vom 14.11.2023

Anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Michael Engels

Stellvertretender Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz

Herr Johannes Burghaus

Frau Pia Eckert-Graulich

Herr Karl Friedrich Emmerich

Herr Stefan Jost

Frau Katja Köbler

Herr Alwin Kreher

Bürgermeister

Herr Bürgermeister René Kirch

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst

Seniorenbeirat

Herr Claus Franz

Verwaltung

Herr Peter Laub

Frau Astrid Pillatzke

Herr Frank Möllmann

Schriftführer

Herr Mirco Rakowitz

Nicht anwesend:

Seniorenbeirat

Frau Erna Macht

Entschuldigt; Vertreter Hr. Franz

Beginn der Sitzung:

20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

21:19 Uhr

Tagesordnung:

21. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr am 14.11.2023

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 10.10.2023
3. Bebauungsplan "Auf der Gasse" im Stadtteil Wiebelsbach - Beschluss über die Veröffentlichung im Internet
Vorlage: 210/0216/2023
4. Mitteilungen des Magistrates
 - 4.1. Erneuerung der Hans-Böckler-Straße- Verkehrsführung während der Bauphasen
Vorlage: 240/0052/2023
 - 4.2. Neugestaltung und Erneuerung der Zufahrt zum Parkplatz am Freibad
Vorlage: 240/0051/2023
 - 4.3. Sanierung Freibad Groß-Umstadt - Sachstand Oktober 2023
Vorlage: 230/0068/2023
 - 4.4. Veräußerung des Grundstückes Flur 15 Nr. 122/5 in der Gemarkung Groß-Umstadt für die Errichtung einer neuen Umspannanlage und Schaltheus
Vorlage: 210/0217/2023
 - 4.5. Anfrage der BVG-Fraktion zum Thema Zisterneneinbau im Neubau der Kita Wiebelsbach
Vorlage: 230/0069/2023
5. Anregungen und Mitteilungen

Zu TOP 1 Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende Herr Engels eröffnet die Sitzung, begrüßt sodann alle Anwesenden und stellt den fristgerechten Zugang der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Es bestehen weiter keine Einwände gegen die Tagesordnung.

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 10.10.2023

Das Protokoll der 20. Sitzung vom 10.10.2023 wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

9-JA / einstimmig

Zu TOP 3 Bebauungsplan "Auf der Gasse" im Stadtteil Wiebelsbach - Beschluss über die Veröffentlichung im Internet Vorlage: 210/0216/2023

Bürgermeister Kirch erläutert den Tagesordnungspunkt.

Frau Pillatzke ergänzt um die Änderungen im Bebauungsplan sowie die gesetzlichen Änderungen im Zuge der öffentlichen Bekanntmachung.

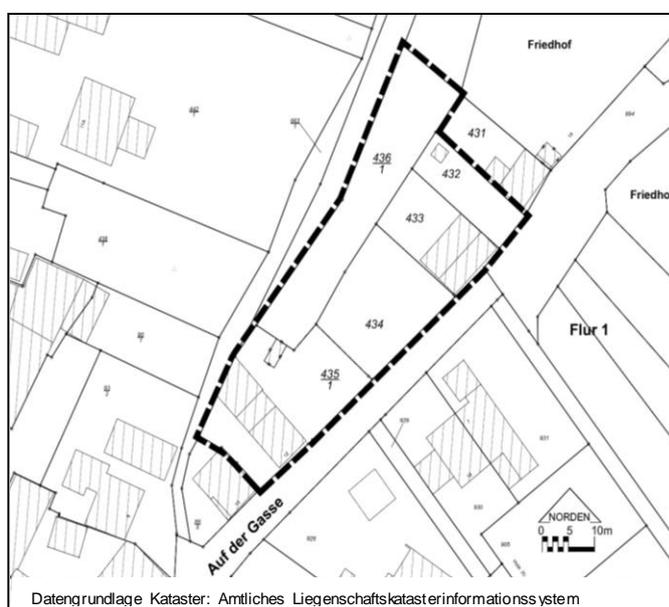
Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Veröffentlichung im Internet des Bauleitplanentwurfes „Auf der Gasse“ im Stadtteil Wiebelsbach nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom August 2023

Der Geltungsbereich umfasst die in der Gemarkung Wiebelsbach Flur 1 gelegenen Flurstücke Nr. 432 bis 434, 435/1 und 436/1.

Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



Beabsichtigte Planung

Es soll eine der Ortslage angepasste Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Abstimmungsergebnis:

9-JA / einstimmig

Zu TOP 4 Mitteilungen des Magistrates

**Zu TOP 4.1 Erneuerung der Hans-Böckler-Straße- Verkehrsführung während der Bauphasen
Vorlage: 240/0052/2023**

Herr Möllmann berichtet über die Erneuerung der Hans-Böckler-Straße sowie die Verkehrsführung während der Bauphasen. So sind unter anderem erhebliche Einschränkungen für den Verkehr während der verschiedenen Bauphasen zu erwarten. In dieser Zeit muss der Verkehr über den Warthweg und die Spremberger Straße umgeleitet werden. Die Bauarbeiten werden vermutlich bis zu 6 Monate andauern. Neben der Erneuerung der Fahrbahn soll zwischen Warthweg und Spremberger Straße der vorhandene Gehweg zu einem gemeinsamen Geh- und Radweg ausgebaut werden.

Inhalt der Mitteilung

Mit der Erneuerung der Hans-Böckler-Straße sind erhebliche Einschränkung für den Verkehr während der verschiedenen Bauphasen zu erwarten. Gemeinsam mit der Abteilung 120 wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet. Momentan wird der Zuwendungsantrag bei Hessen Mobil geprüft. Die Maßnahme wird vermutlich im 2. Quartal 2024 beginnen.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen.

**Zu TOP 4.2 Neugestaltung und Erneuerung der Zufahrt zum Parkplatz am Freibad
Vorlage: 240/0051/2023**

Bürgermeister Kirch berichtet, dass die Verwaltung plant, die Straßendecke der Zufahrt zum Schwimmbad von der L3065 zu erneuern; eingeschlossen ist hierbei auch ein Wohnmobilabstellplatz. Die Realisierung dessen erfolge jedoch lediglich im Falle eines Restbudgets aus den Mitteln der Freibadsanierung.

Inhalt der Mitteilung

Die Verwaltung wird für die Planung zur Neugestaltung des Parkplatzes sowie für die Erneuerung der Zufahrtsstraße zum Parkplatz Planungsmittel für die Leistungsphasen 1-3 für den Haushalt 2024 anmelden. Mit der Vorplanung sollen bis zu 3 Varianten untersucht werden, wie der Parkplatz zukünftig gestaltet werden könnte. Untersucht werden bei der Planung müssen auch die naturschutzrechtlichen Belange, Anpflanzung weiterer Bäume als Ausgleichsmaßnahme, ist eine Eingriffs- Ausgleichbilanzierung erforderlich und wie in das unter dem Parkplatz befindliche Rückhaltebecken zu berücksichtigen. Die Ergebnisse sowie die Planungen werden dann den Gremien vorgestellt und das weitere Vorgehen abgestimmt.

Für die Planungsleistung werden 75.000 € im Haushaltsplan eingestellt. Hiermit kann die Planung und die gegebenenfalls erforderlichen ergänzenden Untersuchungen beauftragt werden. Mit der Neugestaltung des Parkplatzes soll eine optische Aufwertung des Parkplatzes erfolgen. Ebenfalls wird die Wirtschaftlichkeit bei der Auswahl der Oberflächengestaltung eine maßgebliche Rolle spielen. Für Zufahrt soll eine Neuaufteilung der Verkehrsfläche untersucht werden.

Weiterhin müssten für 2024 im Ergebnishaushalt rd. 40.000 € für die Ausbesserung der Parkplatzfläche mit „Felsenkies“ sowie 40.000 € für eine Deckenerneuerung der Zufahrtsstraße vorgesehen werden.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen.

Zu TOP 4.3 **Sanierung Freibad Groß-Umstadt - Sachstand Oktober 2023 **Vorlage: 230/0068/2023****

Bürgermeister Kirch erläutert, dass es im Zuge der Abbrucharbeiten trotz umfangreicher Voruntersuchungen und Probenahmen erneut zu einer Verzögerung kommt, da man auf überdeckte asbesthaltige Rohrleitungen aus älteren Bauphasen stieß. Weiterhin erschwere eine erhöhte Betondicke (Bodenplatte) die Arbeiten.

Inhalt der Mitteilung

Sachstandsbericht – Oktober 2023

Allgemeines/Förderung

Zur Dokumentation des Baufortschrittes für die Allgemeinheit wird auf der Homepage der Stadt Groß-Umstadt ein „Freibad-Bautagebuch“ eingerichtet, das regelmäßig stichpunktartig und mit Fotos über den Stand der Arbeiten informiert.

Planung/Ausschreibung/Vergabe

Die Ausführungsplanung für den Rohbau einschl. der erforderlichen Schal- und Bewehrungspläne ist freigegeben. Neben den Leistungen der Baustelleneinrichtung und den Abbrucharbeiten, die bereits nahezu abgeschlossen sind, sind weitere folgende Gewerke bereits vergeben: Erd- und Rohbauarbeiten, Edelstahlarbeiten und Badewassertechnik. Die Ausschreibungen für die Breitwellenrutsche und alle weiteren

Technikgewerke laufen zur Zeit.

Mit den genannten Leistungen sind dann über 80% der Gesamtleistung vergeben. Es folgen die weiteren Ausbaugewerke und die Außenanlagen (siehe ANLAGE Gesamtablaufplan-Baudurchführungsphase).

Baudurchführung

Im Zuge der Baustelleneinrichtung wurde eine Baustraße errichtet, um die Abbrucharbeiten mit schwerem Gerät und insbesondere den Abtransport von Baumaterialien, die vor Ort nicht wieder eingebaut werden können, zu ermöglichen.

Der Bereich des Basketball-/Bolzplatzes wurde ebenfalls komplett geschottert als Aufstellfläche für Baucontainer (Personal, Besprechung).

Für die Versorgung der Baustelle wurden mehrere Baustromverteiler und Bauwasseranschlüsse hergestellt. Die bestehenden Versorgungsleitungen wurden vom Netz getrennt, um für die Abbrucharbeiten „Baufreiheit“ gewährleisten zu können.

Die auf dem Freibadgrundstück befindliche Elektro-Unterverteilung des Regenrückhaltebeckens auf dem Parkplatz wurde provisorisch in einen Container umgelegt, bevor sie im Zuge der Neubaumaßnahme in den neuen Baukörper integriert werden kann.

Aufgrund häufiger Fälle von Vandalismus und Diebstählen auf Baustellen, wurde eine Baustellenüberwachung eingerichtet in Absprache mit dem Datenschutzbeauftragten. Seit Ende Juni laufen die Abbrucharbeiten, wobei zunächst alle schadstoffbelasteten Bauteile auszubauen und fachgerecht zu entsorgen waren. Diese Arbeiten wurden intensiv begleitet von einem Fachplanungsbüro, das auch den Arbeitsschutzplan und das Rückbau- und Entsorgungskonzept erarbeitet hat.

Im Zuge der Abbrucharbeiten kam es trotz umfangreicher Voruntersuchungen und Probeentnahmen zu vorher nicht erkennbaren Erschwernissen und Massenmehrungen, die zu einer Verlängerung der geplanten Ausführungszeit geführt haben, was sich im Bauzeitenplan niederschlägt. Hierbei sind insbesondere zu nennen:

- Zusätzliche PCB haltige Fugen unterhalb der Fliesenebene (zusätzlich ca. 2.000m !)
- Zusätzliche Bitumenbeläge und Anstriche unterhalb von Bodenbelägen
- Fliesenbekleidungen mit teerhaltigen Anstrichen
- Überdeckte asbesthaltige Rohrleitungen aus älteren Bauphasen
- Massenmehrung aufgrund erhöhter Betondicken (Bodenplatten)

Neben dem Mehraufwand für die Abbrucharbeiten führen auch die erforderlichen fortlaufenden Beprobungen, aufgrund von Bearbeitungszeiten in den Untersuchungslaboren (mindestens 1 Woche), mitunter zu Unterbrechungen, die nicht immer vollständig durch Arbeitsumverteilung zu kompensieren sind.

Zur Beschleunigung der Arbeiten wurde zusätzliches Gerät (Großbagger, Radlader) eingesetzt.

Mitte Oktober beginnen die Rohbauarbeiten mit Herstellung der Grundleitungen und den Gründungsarbeiten (Pfahlgründung, Fundamentstreifen, Bodenplatten).

Für die Aufstellung des Baukrans wurde aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse am Aufstellort weitere Baugrunderkundungen durchgeführt, da für den Kran eine eigene Gründung herzustellen ist.

Kostenmanagement

Die Fortschreibung der Kostenermittlung erfolgt kontinuierlich im Zuge des Projektfortschritts.

Gemäß beigefügter aktueller Kostenübersicht ist der Gesamtkostenrahmen nicht gefährdet (siehe ANLAGE).

Aufgrund der allgemeinen eher rückläufigen, wirtschaftlichen Entwicklung im Bausektor ist für die kommenden Monate nicht mit steigenden Preisen zu rechnen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch die weiteren Ausschreibungen/Vergaben im Bereich der veranschlagten Kosten liegen werden.

Terminmanagement

Gemäß dem aktuellen Bauzeitenplan vom Büro Bremer und Bremer (siehe Anlage) und dem darauf basierenden Gesamtablaufplan (siehe ANLAGE – Gesamtablaufplan-Baudurchführungsphase) ist aktuell mit einer Aufnahme des Badebetriebs zum 30.06.2024 zu rechnen.

Aufgrund der oben erläuterten Verzögerungen bei den Abbrucharbeiten können unter Umständen bei den folgenden Gewerken witterungsbedingte Einflüsse eine größere Rolle spielen, da mehr Leistungen in den Wintermonaten zu erbringen sind.

Wie bereits bei den Abbrucharbeiten werden wir, in Absprache mit den ausführenden Firmen, versuchen nach Lösungen zu suchen, um dem bereits entstandenen Terminverzug entgegenzuwirken.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen.

Zu TOP 4.4 **Veräußerung des Grundstückes Flur 15 Nr. 122/5 in der Gemarkung Groß-Umstadt für die Errichtung einer neuen Umspannanlage und Schaltheus **Vorlage: 210/0217/2023****

Bürgermeister Kirch berichtet, dass die e-netz Südhessen AG aufgrund des gestiegenen und weiter steigenden Strombedarfs eine neue Umspannanlage errichten möchte. Der Standort wurde bereits festgelegt, die Planungen sind im Gange. Der Haupt- und Finanzausschuss wird am 16.11.2023 eine Beschlussempfehlung für die Stadtverordnetenversammlung verabschieden.

Inhalt der Mitteilung:

Das Grundstück Flur 15 Nr. 122/5 in der Gemarkung Groß-Umstadt mit einer Größe von 1.678 m² wird an die e-netz Südhessen AG zum Zwecke der Bebauung einer Umspannanlage mit Schaltheus veräußert.

Der Kaufpreis beträgt x Euro/qm = x Euro

Anlagen:

- Konzeptentwurf
- Übersichtsplan
- Kaufangebot mit Absichtserklärung

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen.

Zu TOP 4.5 **Anfrage der BVG-Fraktion zum Thema Zisterneneinbau im Neubau der Kita Wiebelsbach **Vorlage: 230/0069/2023****

Herr Laub erläutert die damaligen Planungsabsichten zum Neubau des Kindergartens in Wiebelsbach.

Er führt weiter aus, dass die Dachform des Kindergartens nicht für Zisternen geeignet ist und eine generelle Zisternennutzung über Gründächer nur mit hohem technischen Aufwand möglich ist. Ohnehin wäre die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers zur Toilettenspülung oder zum Waschen, aufgrund des Eintrags von organischem Material nur über eine hochwertige Filteranlage möglich gewesen, die neben den Herstellungskosten auch laufende Betriebs- und Wartungskosten verursache. Weiter ist auch eine Bewässerungsanlage für die Außenanlagen aus Kostengründen nicht vorgesehen. Stattdessen wird bei der Gestaltung der Außenanlagen darauf geachtet, durch Geländemodulation und eine standortangepasste, robuste, hitzetolerante Bepflanzung auf eine Bewässerung weitestgehend verzichten zu können. Auch das Wasser für die unmittelbare Nutzung durch die Kinder für Wasserspielplatz, Pumpen und dgl. muss aus hygienischen Gründen immer Trinkwasserqualität haben. Aus diesen und weiteren Gründen wurde auf einen Zisterneneinbau verzichtet. Diese Entscheidung wird in kurzer Aussprache kontrovers diskutiert.

Bürgermeister Kirch informiert über die Sachstände der investiven Bauprojekte des Gebäudemanagements, Straßen- und Wegebbaus sowie Wasser- und Kanalnetzes (siehe anhängende Excelliste).

In diesem Zusammenhang erkundigt sich Herr Burghaus über die konkreten Planungen zum Ausbau des Radweges R4 (Alzheimer Weg) zwischen der Willy-Brandt-Anlage und der L3115. Welcher Teilabschnitt des Radweges ist konkret betroffen?

Bürgermeister Kirch wird entsprechende Informationen nachreichen.

Bürgermeister Kirch informiert weiter über

- ein Treffen der Mitglieder der AGGL-Dieburg zu künftigen Planungen
- Termin zur Abstimmung der Planungen des Verkehrsknotenpunktes „Semder Eck“ in Verbindung mit dem „Gewerbegebiet West“
- Biberaktivitäten im Ohlebach rund um das Gebiet um die Kläranlage
- die Flüchtlingssituation im Landkreis Darmstadt-Dieburg und die Folgen für die Stadt Groß-Umstadt
- den Sachstand zur Suche eines alternativen Standortes der Obdachlosenunterkunft

Inhalt der Mitteilung

Anfrage:

Wir bitten um Klärung des Sachverhaltes, warum hier keine Zisternenlösung umgesetzt wurde.

Begründung:

Auf persönliche Anfrage konnte uns außer der Aussage, dass dies hier nicht vorgesehen war, keine weitere Auskunft gegeben werden.

Als gewählte Vertreter der Umstädter Bevölkerung und als Stadtverordnete, die eine Satzung zum verpflichtenden Einbau von Kombizisternen in Wohnhäusern, Gewerbe- und Industriegebäuden beschlossen und auf den Weg gebracht haben, betrachten wir es als äußerst wichtig, die Gründe der fehlenden Zisterne darlegen zu können.

Antwort:

Die Beauftragung der Bauleistungen (Generalunternehmer) erfolgte am 13.10.2022, bis dahin war die Entwurfsplanung für die Technischen Anlagen bereits abgeschlossen. Mit der Ausführung der Maßnahme wurde im Februar 2023 begonnen.

Der Beschluss zum Einbau von Zisternen wurde am 16.03.2023 in der STVV gefasst. Im Bereich des Neubaus der KITA Wiebelsbach wird die Entwässerung in der Straße in einem Trennsystem geführt (Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser). Das Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und über ein eigenes Leitungsnetz direkt dem Wasserkreislauf wieder zugeführt (Ohlebach).

Da das Niederschlagswasser der befestigten Flächen (Zufahrt/Stellplätze) nicht für eine Wiederverwendung in der Zisterne genutzt werden kann (Eintrag von Öl, Reifenabrieb, etc.), war in jedem Fall ein separates Leitungsnetz und ein Anschluss an das Niederschlagswassernetz erforderlich. Die zusätzliche Trennung des Niederschlagswasser der befestigten Flächen und der Dachflächen hätte ein weiteres Leitungsnetz hierfür erforderlich gemacht.

Die Flachdachbereiche des Neubaus erhalten eine Dachbegrünung. Die Nutzung des hier anfallenden Niederschlagswassers zur Toilettenspülung oder zum Waschen, wäre aufgrund des Eintrags von organischem Material nur über eine hochwertige Filteranlage möglich gewesen, die neben den Herstellungskosten auch laufende Betriebs- und Wartungskosten verursacht.

Eine Bewässerungsanlage für die Außenanlagen ist aus Kostengründen nicht vorgesehen. Da eine händische Bewässerung aus personellen und organisatorischen Gründen weder durch den Bauhof noch durch das KITA-Personal geleistet werden kann, wird daher bei der Gestaltung der Außenanlagen darauf geachtet durch Geländemodulation und eine standortangepasste, robuste, hitzetolerante Bepflanzung auf eine Bewässerung weitestgehend verzichten zu können. Das Wasser für die unmittelbare Nutzung durch die Kinder für Wasserspielplatz, Pumpen und dgl. muss aus hygienischen Gründen immer Trinkwasserqualität haben. Die Nutzung von Zisternenwasser wäre hier ohnehin ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund der dargelegten eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten, der Zuführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf und der zusätzlichen

Kosten, bei einer Maßnahme, die aufgrund der Baupreisentwicklung ohnehin unter einem erheblichen Kostendruck steht, wurde auf den Einbau einer Zisterne verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen.

Zu TOP 5 **Anregungen und Mitteilungen**

Herr Emmerich bittet um eine Zusammenfassung der Flüchtlingssituation für die Fraktionen, sodass diese ein geeignetes Konzept zur Integration erstellen können.

Herr Alfonso Muñoz erkundigt sich über den Stand der Anfrage über die Bilanzierung der Maßnahmen zu Energieeinsparungen im Kalenderjahr 2022 und ferner über die Anfrage zur Erstellung eines Flächenkataster für Freiflächenphotovoltaik.

Anhand des Beispiels der Obdachlosenunterkunft in der Wilhelm-Liebknecht-Straße, bemängelt er allgemein die nach seiner Auffassung oftmals fehlende Umsetzung der Beschlüsse aus dem kommunalen Parlament durch die Exekutive. So sei noch immer kein Konzept zur weiteren Nutzung des stadt eigenen Grundstücks in der Wilhelm-Liebknecht-Straße 41 vorgelegt worden.

Bürgermeister Kirch gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Der Ausschussvorsitzende Engels bedankt sich bei allen Beteiligten und schließt die Sitzung um 21:19 Uhr.

Michael Engels
Ausschussvorsitzender

Mirco Rakowitz
Schriftführer