

FB5/1048/2016

Fachbereich: Fachbereich 5
 Sachbearbeiter: Hiltrud Knöll
 Az: 5.0 Kn Landschaftsplanung
 Datum: 13.07.2016

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

Verlegung und Öffnung des Wächtersbach mit Wohnkonzept im Bereich Höchster Straße/Am Schwarzen Berg

Inhalt der Mitteilung

Antworten auf die Fragen aus der Sitzung des Bauausschusses vom 07.06.2016, TOP 4

1. Ist eine auf den Getränkehandel nachfolgende Nahversorgung ein Thema, das durch die Stadt geregelt werden kann?

Nein, die Stadt hat keinen Zugriff auf die Folgenutzung. Die Fläche ist gem. FNP im westlichen Teil Mischbaufläche im östlichen Teil Wohnbaufläche und liegt im Bereich der § 34er Satzung. Die Stadt hatte in Rücksprache mit dem Eigentümer einen aktuell bestehenden Kontakt angefragt, um hier in der Entscheidung zu unterstützen.

2. Ist das Grundstück generell für einen Nahversorger unattraktiv?

Auf Initiative der Stadt hat die örtliche Prüfung des Standortes durch einen Vollsortimenter zu folgender Aussage geführt:

- die vorhandene Wettbewerbssituation in den Randlagen von Groß-Umstadt ist bereits sehr ausgeprägt,
- die Entfernung zu diesen Wettbewerbern ist eher gering,
- die Umsatzprognosen lassen keinen wirtschaftlichen Betrieb dieses Nahversorgungsstandortes zu, weder im Gebäudebestand noch in einem Neubau.

3. Welche Projekte werden durch die Landesfördermittel unterstützt?

die Gesamtmaßnahme

4. Sind die Kosten für die Brückenarbeiten einkalkuliert? ja

1 Fuß- und Fahrradbrücke am Durchlass Schellengasse,
 1 Fuß- und Fahrradbrücke Am Schwarzen Berg zu der öffentlichen Wegeparzelle, weitere Erschließung der Grundstücke südlich der Gewässerparzelle,

40% für die Brücke zur inneren Erschließung, Bauträger soll anteilige Kosten für eine gerechnete Straßenerschließung übernehmen.

5. Wurden die Kosten für die Einlaufsituation in den Mühlbach berücksichtigt? ja

6. Sind die Arbeiten an der Gewässerparzelle „Am Schwarzen Berg“ förderfähig? ja

7. Wie hoch sind die Gesamtkosten für das Projekt, die die Stadt tragen muss? 80.000 €

Kosten und Förderung (zu Fragen 3-7):

Die geschätzten Gesamtkosten und der städtische Anteil sind Bestandteil der Vorlage FB5/1041/2016.

In der Kostenschätzung sind die Maßnahmen am gesamten Gewässerabschnitt östlich und westlich der Höchster Straße enthalten. Es handelt sich um Gesamtkosten einschließlich Grunderwerb und Baunebenkosten (Planung, Vermessung, etc.) - baulich umfassen diese Kosten die in der Vorlage unter Punkt „Ausführung“ genannten Maßnahmen:

- verlegen und öffnen des Wächtersbach in ein überwiegend natürliches Gerinne: das Profil wird 5 m breit mit einer mittleren Sohltiefe von 1,30 m;
- verfüllen und schließen des Bestandskastens an und unter den Gebäuden;
- umbauen der Einlaufsituation am Pferdsbach (Querbauwerk vor der Brücke)
- erneuern eines Durchlasses mit Fußwegebrücke (Schellengasse), und Bau einer zweiten Fußwegebrücke (Am Schwarzen Berg)
- herstellen von rd. 40 m Stützmauer.

- Diese Gesamtkosten sind zu 70% förderfähig gem. der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung von Maßnahmen zur Gewässerentwicklung und zum Hochwasser-schutz von 2008. Die 30% Eigenmittel werden vom Wasserverband Gersprenz finanziert mit Ausnahme des Grunderwerbs: da der Verband keinen Grunderwerb betreibt ist der Eigenanteil hierfür durch die Stadt zu leisten, in der Vorlage mit 80.000 € (30% Grunderwerb incl. Nebenkosten) kalkuliert.

Auszug aus der Vorlage:

Kostenschätzung Öffnung und Verlegung Wächtersbach auf 250 m		
Grunderwerb		240.000 €
Brutto-Baukosten		410.000 €
Baunebenkosten		123.000 €
Unvorhergesehenes		27.000 €
	Gesamtsumme:	* 800.000 €
	davon 70% Landesförderung:	540.000 €
	Eigenmittel gesamt:	260.000 €
	davon Eigenmittelanteil Stadt für Grunderwerb	80.000 €
	davon Eigenmittelanteil Anteil Wasserverband Gersprenz für Bau- und Baunebenkosten	180.000 €

--	--	--

*davon

östlich Höchster Straße: 450.000 €, davon Durchlass Schellengasse 50.000 €

„Am Schwarzen Berg“: 350.000 €, davon neuer Einlauf Pferdsbach 100.000 €

Der Durchlass Schellengasse muss zur Hochwasserentlastung vergrößert werden. Dies ist Bestandteil der Genehmigung für das HRB Wächtersbach. Diese Kosten fallen als Sowieso-Kosten nächstes Jahr an.

Bei jeglicher Sanierung Am Schwarzen Berg (Brücke oder Straße) wird sich der Umbau des Einlaufs empfehlen, so dass der Wächtersbach erst unterhalb des Brückenbauwerks im spitzen Winkel in den Pferdsbach einmündet – auch das sind künftige Sowieso-Kosten.

8. Wie groß ist der finanzielle Vorteil, den der Eigentümer durch die Maßnahme bekommt?

Hierzu kann keine Aussage getroffen werden. Die Verhandlungen finden zwischen privaten Bauträgern und den Grundstückseigentümern statt.

9. Welche Möglichkeiten hat die Stadt, die Bachparzelle öffentlich zugänglich zu machen, auch im Falle einer möglichen Versagung durch den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks?

Es gibt in Groß-Umstadt Bachläufe, die von öffentlichen Wegen begleitet sind und welche, an die „nur“ Privatgrundstücke angrenzen. Wichtig ist, dass das Gewässer naturnah ausgebaut ist. Im vorliegenden Fall kann eine Bachparzelle von max. 5m Breite hergestellt werden. Ein öffentlicher Weg ist aus Platzgründen nicht zusätzlich möglich. In der Genehmigungsplanung wird für den Unterhaltungspflichtigen (Stadt/Wasserverband) ein Wegerecht gesichert. Der Wächtersbach ist dennoch auf der östlichen Seite der Höchster Straße von den umgebenden Wegen aus sichtbar und öffentlich erlebbar.

10. Wie ist der verkehrstechnische Anschluss an die Straße „Am Schwarzen Berg“, nachdem der Straßenquerschnitt auf 8 Meter verbreitert wurde?

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Groß-Umstadt 2001/2002 ist die Straße „Am Schwarzen Berg“ zur Verkehrsentlastung der innerstädtischen GAZ zwischen Carlo-Mierendorff-Straße/Realschulstraße und Mörsweg/Höchster Straße geplant. (siehe Pläne 27 und 29 des VEP als **Anlage**).

Die Verbreiterung der Straße „Am Schwarzen Berg“ auf 8 Meter (zwischen Höchster Straße und Pferdsbachbrücke) im Zuge des Projektes „Öffnung und Verlegung des Wächtersbach“ eröffnet die Möglichkeit, die Ziele des VEP zu realisieren. Darüber hinaus werden im Straßenneubau inzwischen Gehwegbreiten beidseitig von 1,50 m gefordert.

11. Welche Konsequenzen hat die geplante Bachführung im Falle eines Starkregenereignisses? Bildet die Verrohrung unter der Höchster Straße eine relevante Engstelle?

Die Abflussverhältnisse werden insgesamt hydraulisch verbessert! Im Rahmen der Genehmigungsplanung muss dieser Nachweis ingenieurtechnisch geführt werden, auch für den verbleibenden Durchlass an der Höchster Straße. Für die Abfluss-verhältnisse am Wächtersbach liegen durch die Planung für das HRB bereits sehr gute Daten vor, so dass eine abschließende Aussage schon im Zuge der Vorplanung erfolgen wird.

12. Ist absehbar, dass sich wieder Fische im Wächtersbach ansiedeln, nachdem dieser offengelegt wurde?

Durch die Offenlegung des Wächtersbach wird gem. WRRL ein „guter ökologischer Zustand“ angestrebt. Durch die sehr verkürzte Verrohrungsstrecke von rd. 200 m auf 10 m und 30 m haben Fische die Chance in den Wächtersbach aufzusteigen, die Durchgängigkeit wird hergestellt! Durch die Offenlegung sowie die naturnahe Böschung und Gewässersohle wird der Bach auch für Kleinstlebewesen wieder besiedelbar und biologisch aktiv.

13. Welche Bachläufe im Stadtgebiet können renaturiert werden?

Der Wasserverband Gersprenz hat in den 90er Jahren den Richer Bach und die Semme, nördlich der Ortslagen renaturiert. Im Landschaftsplan der Stadt von 2001 werden Maßnahmen empfohlen für den Kleestädter Bach, Länderbach, Amorbach, Raibach, Wächtersbach und Heubach.

Inzwischen greift die WRRL und fordert die Herstellung des „guten ökologischen Zustandes“ bis 2027. Eine grobe Dokumentation des Gewässerzustandes bietet die Strukturgütekartierung für Hessen. Hiernach sind 80 % der Gewässer verbesserungswürdig, dies gilt auch für Groß-Umstadt. Die Karte zur Gewässer-strukturgüte kann in der Verwaltung eingesehen werden. Weitere Informationen finden sich unter www.flussgebiete.hessen.de

