



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 31.08.2018

Niederschrift

20. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vom 21.08.2018

Anwesend:

Stellvertretende Ausschussvorsitzende

Frau Kornelia Helbig

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz

Frau Pia Eckert-Graulich

Herr Michael Engels

Herr Heiko Handschuh

Herr Stefan Jost

ab TOP 3.2, 20:10 Uhr

Herr Karlheinz Müller

Stellvertretendes Mitglied

Herr Matthias Kreh

Vertreter für Herrn Dieter Ohl

Herr Dr. Fritz Roth

Vertreter für Klaus Scheuermann

Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher

Herr Siegfried Hartleif

Erster Stadtrat

Herr Erster Stadtrat Alois Macht

Magistrat

Herr Stadtrat Richard Fikar

Frau Stadträtin Renate Filip

Herr Stadtrat Diethard Kerkau

Herr Stadtrat Reinhold Ritter

Seniorenbeirat

Herr Ernst Oberle

Planungsbüro für Städtebau

Herr Dipl. Ing. Uwe Hoffmann

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Schriftführerin

Frau Ramona Rohs

Nicht anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Entschuldigt - Vertreter Matthias Kreh

Ausschussmitglied

Herr Klaus Scheuermann

Entschuldigt - Vertreter Dr. Fritz Roth

Beginn der Sitzung:

20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

20:50 Uhr

Tagesordnung:

20. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 21.08.2018

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 05.06.2018
3. Bebauungsplan "Im Kühlen Grund" im Stadtteil Umstadt
- 3.1. Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag in der Fassung vom 07.08.2018
(Entwurf)
Vorlage: FB5/1233/2018
- 3.2. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4
Abs. 2 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und Mitteilung der öffentli-
chen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Vorlage: FB5/1234/2018
- 3.3. Satzungsbeschluss
Vorlage: FB5/1235/2018
4. Anfrage Sanierungsalternative Schwimmbad
Vorlage: /0135/2018
5. Sachstand Gelände Schwimmbad/ Stadion
Vorlage: FB1/2833/2018
6. Änderung Städtebaulicher Vertrag "Heubacher Weg"
Vorlage: FB1/2857/2018
7. Einrichtung einer Flaniermeile; Antrag der FDP-Fraktion vom 25.07.2018
Vorlage: FDP/0031/2018
8. Bericht der Verwaltung
9. Fragen und Anregungen

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die stellvertretene Ausschussvorsitzende, Frau Helbig, begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und die Beschlussfähigkeit besteht.

Es wird beantragt, den TOP 7, Vorlage: FDP/0031/2018, von der Tagesordnung zu nehmen. Hierzu wird begründet, dass der Sport- und Kulturausschuss in seiner Sitzung am 08.08.2018 sich bereits darauf verständigt hat, den TOP von der Tagesordnung zu nehmen und den Antrag zunächst in den einzelnen Fraktionen zu beraten.

Darüber besteht Konsens bei den Ausschussmitgliedern, somit wird der TOP 7 nicht behandelt.

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 05.06.2018

Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 06.03.2018 sind nicht eingegangen.

Ebenfalls gibt es keine Einwendungen gegen die Niederschriften der Infoveranstaltungen vom 05.06.2018 und 24.04.2018.

Die Niederschrift vom 06.03.2018 wird hiermit genehmigt und die Niederschriften der beiden Infoveranstaltungen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 8 Jastimmen einstimmig

Zu TOP 3 Bebauungsplan "Im Kühlen Grund" im Stadtteil Umstadt

Zu diesem Punkt wurde Herr Hoffmann vom Planungsbüro für Städtebau eingeladen.

**Zu TOP 3.1 Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag in der Fassung vom
07.08.2018 (Entwurf)
Vorlage: FB5/1233/2018**

Beschlussvorschlag:

Der Städtebauliche Vertrag wird gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zum Bebauungsplan „Im Kühlen Grund“ im Stadtteil Umstadt beschlossen.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Vertragsentwurf mit Datum vom 07.08.2018.

Abstimmungsergebnis:

8 Jastimmen (einstimmig)

Zu TOP 3.2 **Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und Mitteilung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
Vorlage: FB5/1234/2018

Ausschussmitglied Jost kommt um 20.10 Uhr zur Sitzung dazu und stimmt ab sofort mit ab.

Beschlussvorschlag:

Es wird über die Beschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) sowie der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22.05.2018 bis 27.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

9 Jastimmen (einstimmig)

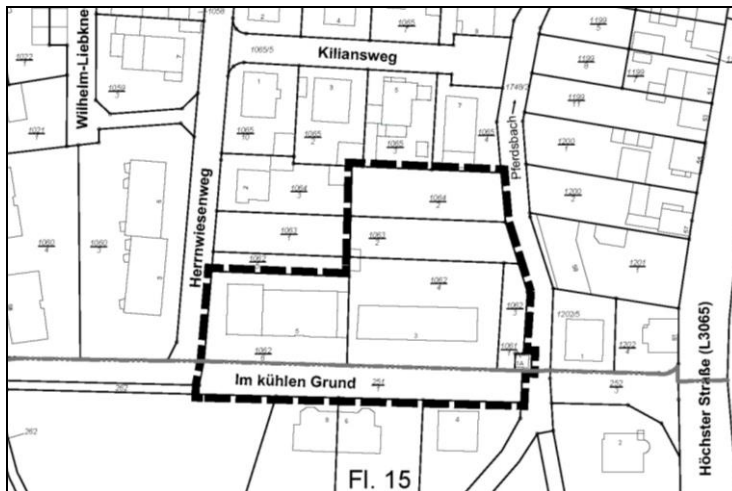
Zu TOP 3.3 **Satzungsbeschluss**
Vorlage: FB5/1235/2018

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) den Bebauungsplan „Im kühlen Grund“ als Satzung.

Zugrunde gelegt werden der Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 22.05.2018 bis 27.06.2018 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 1 Nr. 1061/1, 1062/3, 1062/4, 1062/6, 1063/2, 1064/2 und die Straßenparzelle Flur 15 Nr. 251/1 teilweise.



Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

Abstimmungsergebnis:

9 Jastimmen (einstimmig)

Zu TOP 4 **Anfrage Sanierungsalternative Schwimmbad **Vorlage: /0135/2018****

Erster Stadtrat Macht erläutert kurz die Mitteilungsvorlage des Bürgermeisters. Diese bezieht sich auf den Sachstand zum Thema Beckenkopfnivellierung über Hydraulik am bestehenden Becken. Der Magistrat hat hierzu beraten.

Inhalt der Mitteilung

Im Kontext der Diskussion um die Schwimmbadsanierung wurde der Wunsch formuliert ein erneutes Gutachten in Auftrag zu geben. Ursächlich ist dies darin zu vermuten, dass die Kostenschätzungen weit über den Erwartungen liegen. Eine günstige Sanierungsvariante bspw. über den Einbau von Edelstahlbecken löst das grundsätzliche Problem der sich bewegenden Becken nicht.

In Sitzungen wurde in den Raum gestellt, dass zur kostenintensiven Beckengründung, was einem Neuaufbau der Becken entspricht, eine technische Variante variabler, hydraulischer Beckenkopfnivellierung möglich sei.

Der Magistrat hat zum Thema „Neues Gutachtens“ beraten. Eine Wiederholung des Gutachtens bringt keine neuen Erkenntnisse zur Problemlage. Das bestehende Gutachten ist detailliert, verständlich und gut dargelegt, auch wenn das Ergebnis ernüchternd ist. Die nächste Phase soll und muss sein konkret die Badelandschaft zu planen, nachdem die Finanzierung geklärt ist. Daher wurde die o.g. Forderung einer erneuten Untersuchung konkretisiert und reduziert auf die Frage an die Planer, ob eine Beckenkopfnivellierung über Hydraulik in Groß-Umstadt im Bestand möglich sei.

Aus der Antwort der Fachplaner der Deutschen Bädergesellschaft:

„höhenjustierbare Überlaufrinnen kann man vielleicht in kleinen privaten Pools bauen. Dafür findet man im Internet Angebote. Für den öffentlichen, entsprechend belasteten Badebetrieb eines Freibades eignen sich derartige Lösungen kaum. Hier sind im Sinne von Betriebssicherheit Regelabmessungen und Höhenmaße einzuhalten. Die machbare Verstellbarkeit von Überlaufkanten ist endlich, sie liegt bei wenigen Zentimetern. Es gibt bei sich bewegenden Baugründen keine Gewähr, dass die machbare Verstelltoleranz dauerhaft ausreicht. In Wolfenbüttel wurde von einer großen, im Edelstahl-Schwimmbeckbau international tätigen Firma ein verstellbarer Überlauf gebaut, der aber ausdrücklich als Reparaturlösung bezeichnet wurde und nur solange Bestand hat, bis Baugrundsetzungen abgeschlossen sind. Danach wird die Konstruktion rückgebaut und durch eine ordentliche neu aufgeschweißte homogene Beckenüberlaufkante ersetzt. Ich hatte im Vortrag von einer anderen, ähnlichen „Reparaturlösung“ berichtet.

Bei einem Freibadbecken ist ja immer auch das Umfeld zu betrachten (Beckengeometrie, Leitern, Treppen, Startsockel, Durchdringungen, etc.). Der Beckenumgang schließt an das Niveau der Überlaufrinne höhengleich an, bei schwankenden Baugründen hilft es wenig, wenn die Rinne justiert wird, die Beckenumgangsebene (ev. mit Sprunganlage) oder Installationsleitungen aber abreißen.

Es ist aus meiner Sicht nicht zu verantworten, eine Investition für ein Schwimmbecken von deutlich mehr als 1 Mio. € (nur der Beckenkörper) nicht durch eine stabile und dauerhaft tragfähige Gründung zu sichern.

Zum Thema „hydraulischer Überlaufausgleich“, welches ebenfalls aus der Zuhörerschaft vorgetragen wurde, ist zu sagen, das so etwas nur in einem eigenen Wasserkörper funktionieren kann. Der Wasserspiegel in der Überlaufrinne eines Schwimmbeckens ist aber schwankend und deswegen für einen steten Auftrieb nicht berechenbar. Der gemäß Regelwerk vorgeschriebene Mindestüberlauf des Beckenwassers in die Rinne ist nicht darstellbar. Bewegliche Überlaufkanten oder -rinnen würden auch der mechanischen Belastung durch die Nutzer (betreten, darauf sitzen, davon ins Wasser springen, etc.) nicht standhalten. Kurz, einen hydraulischen Überlaufkörper zu bauen, ist theoretisch möglich, praktisch im öffentlichen Freibadbau nicht ausführbar (abgesehen von den Kosten).

Es bleibt bei der Einschätzung und Empfehlung für den in Groß-Umstadt gesetzten Freibadstandort, die Beckenkörper sicher auf tragfähigem Baugrund zu gründen. Ein einziger Beckenkörper ist dabei einfacher zu bauen als mehrere Beckenkörper, ein flaches Kinderbecken vielleicht ausgenommen. Im Zusammenhang mit der Kostendiskussion kann angeregt werden, die Standortfrage noch einmal anzugehen, lokal auf dem Gelände oder gar bezogen auf das Gemeindegebiet. Wenn der aktuelle Standort „alternativlos“ ist, bleibt es unbeirrbar bei der Empfehlung zur Pfahlgründung. Details und mögliche Vereinfachungen bedürfen einer vertiefenden Funktions- und Machbarkeitsstudie.

“

Damit ist die konkrete Frage beantwortet.

Zur Kenntnis genommen

Zu TOP 5

**Sachstand Gelände Schwimmbad/ Stadion
Vorlage: FB1/2833/2018**

Herr Erster Stadtrat Macht erläutert hier ebenfalls kurz die Inhalte der Mitteilungsvorlage.

Herr Hartleif kündigte an, dass seine Fraktion B´90/Die Grünen noch Klärungsbedarf in Bezug auf die Mitteilungsvorlagen „Sanierungsalternativen Schwimmbad“ sowie „Gelände Stadion/Schwimmbad“ hat.

Erster Stadtrat Macht erläutert, auf den Wunsch das gesamte Gebiet zu überplanen, dass bereits ausreichend Konzeptionen bestehen. Hierzu hat Herr Handschuh die Bitte diese dem Protokoll anzuhängen. Aus diesem Grund wird dem Protokoll die letzte Präsentation zur Information angehängt.

Frau Pillatzke erläutert, dass bezüglich des Stadions für Anfang September ein Gespräch mit den Vereinen und dem Bürgermeister anberaumt ist. Über das Ergebnis soll dann in der Septembersitzung des Sport- und Kulturausschuss berichtet werden.

Inhalt der Mitteilung

Im August 2017 wurde ein Antrag beschlossen, zum Thema „Neugestaltung des Schwimmbad- und des Stadionbereiches“ (Vorlage rün/0004/2017). Magistrat und Verwaltung beschäftigen sich mit den einzelnen Komponenten dieses Antrages. Im Punkt 1 resp. 2 des Antrages wird gefordert ein Gestaltungs- und Nutzungskonzept vorzulegen.

Eine konzeptionelle Planung des gesamten Gebietes aus bauleitplanerischer Sicht gibt es bereits für genannten Bereich. Diese wurde erarbeitet und das Gelände dem Zweck Freizeit und Sport zugeordnet. Insofern ist auch die Nutzung bereits definiert. Größtenteils sind Flächen bereits in Nutzung wie beispielsweise für das Schwimmbad, das Stadion oder die Skateranlage. Für derzeit freie Flächen gibt es aktuell keine Projektvorhaben für die eine entsprechende Gestaltung oder Einbettung in das Gebiet zu erarbeiten ist. Die Bauleitplanung gibt derzeit den Rahmen vor.

Gemäß Punkt 3 des Antrages hat sich der Magistrat mit der Thematik beschäftigt, wie das komplexe Projekt in beherrschbare Teilprojekte zerlegt werden kann und muss, um die einzelnen Teilprobleme lösen zu können. Dabei ist der Magistrat zu dem Ergebnis gekommen, dass eine gemeinsame Planung für Bad, Stadion und alle weiteren Bereiche über die Bauleitplanung hinaus nicht zielführend und durchführbar ist. Selbstverständlich sind aber Schnittstellen und Berührungspunkte der Teilprojekte zu berücksichtigen.

Jedem ist bewusst, dass das Schwimmbad im Bereich der jetzigen Lage angesiedelt wird. Dass ein Neuaufbau des Schwimmbades notwendig ist, ist gleichfalls bekannt. Dies wird ein separates Projekt bleiben, da es auch eine Planungskompetenz mit besonderem Know-How erfordert, um in die weiteren Planungsschritte gehen zu können. Hier war noch einmal eine Aussage zu klären, da im Raume stand, dass eine deutlich günstigere, technische Lösung als eine neue Beckengründung möglich wäre. Dies ist dergestalt beantwortet, dass eine saubere Beckengründung unumgänglich ist.

Zum Thema Schwimmbad stehen nunmehr die technischen Grundaussagen und im nächsten Schritt muss die Finanzierung geklärt werden. Hier beläuft sich Projektvolumen geschätzt auf ca. 7,5-8.000.000 Euro

Auch die Punkte 4 und 5 des Antrages sind in die Planung mit aufgenommen. Es ist zielführend, dass man sich in diesem Kontext auch Gedanken macht über synergetische Nutzung von Stadion und Schwimmbadbetrieb. Dies betrifft bspw. sanitäre Anlagen genauso wie die gastronomische Nutzung.

komplexer ist die Diskussion um das Stadiongelande. Diese Diskussion ist mit diversen Aspekten über alle fußballspielende Vereine, insbesondere den Jugendförderverein des Fußballs des Stadt Groß-Umstadt, verknüpft. Es hat sich eine Arbeitsgruppe rund um die, in Umstadt Fußball-spielenden Vereine zusammengefunden. Hier werden neben grundsätzlichen Fragen des Fußballsportes auch die Anforderungen an Spielbetrieb und Ausgestaltung des Stadiongelandes diskutiert. Die Arbeitsgruppe hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Sportausschuss am 12. September 2018 eine diskussionsfähige Aussage auch zum Stadiongelande zu erarbeiten. Aktuell kann gesagt werden, dass ein zentraler Bestandteil die Schaffung einer Kunstrasenanlage sein wird.

Aus den beiden vorgenannten Diskussionen wird eine greifbare Vorgabe entstehen für eine Angebotseinholung, bei denen in Punkt 7 des Antrags angesprochenen Institut. Auch detaillierte Aussagen zu Terminen und Prioritäten (Punkt 6 des Antrages) werden sich dann ergeben. Der Magistrat hat in den ersten Diskussion gesehen, dass zum derzeitigen Zeitpunkt, mit den Eckdaten die bekannt sind ein konkreter Auftrag für das Planungsinstitut nicht zu definieren wäre.

Es darf nicht vergessen werden, dass für die zukünftige Ausrichtung des Geländes durch existierende Nutzung und existierende Nutzerstrukturen, vor allem die Vereine betreffend, keine Planung auf der grünen Wiese erfolgen kann und wird.

Zur Kenntnis genommen

Zu TOP 6 **Änderung Städtebaulicher Vertrag "Heubacher Weg" **Vorlage: FB1/2857/2018****

Beschlussvorschlag:

Bezüglich des Städtebaulichen Vertrages zwischen dem Magistrat der Stadt Groß-Umstadt und der HR Hausbau GmbH wird bezogen auf den Bebauungsplan „Heubacher Weg“ die im Entwurf beigefügte „Erste Ergänzungserklärung“ abgegeben.

Die Mittel von 351.630,05 € stehen zur Verfügung.

Abstimmungsergebnis:

9 Jastimmen (einstimmig)

Zu TOP 7 **Einrichtung einer Flaniermeile; Antrag der FDP-Fraktion vom
25.07.2018
Vorlage: FDP/0031/2018**

Der Antrag wird zurück gestellt.

Zu TOP 8 **Bericht der Verwaltung**

Frau Pillatzke berichtet:

- Sachstand zur Suche eines Referenten zum Thema „sozialer Wohnungsbau“; der Bürgermeister ist diesbezüglich im Gespräch mit Hessen Agentur
- zur Haushaltsplanung 2019; hierzu sind die großen Themen:
 - 1) Nachverdichtung Gustav-Hacker-Siedlung
 - 2) Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes
 - 3) Kleingartengebiet Semd: konnte aufgrund begrenzter personeller Kapazitäten noch nicht begonnen werden
 - 4) Mittelbereitstellung für die Entwicklung eines weiteren Stadtteils ; hier kann es bei der Priorisierung aufgrund der bestehenden Problematiken im Bereich Infrastruktur (Wasser/Abwasser) zu Verschiebungen kommen

Folgende Planungen werden im Jahr 2019 weiter bearbeitet:

- Stadtteilentwicklung Semd und Heubach
- Nordspange
- Gewerbegebiet West (im Rahmen des Bodenbevorratungsvertrages mit HLG)

Zu TOP 9 **Fragen und Anregungen**

- Herr Macht berichtet über die Rohrbrüche im Stadtteil Kleestadt.
- Auf Anfrage wird mitgeteilt, dass der Kriterienkatalog für die Vergabe von sozialem Wohnungsbau verwaltungsseitig noch nicht ergänzt wurde.

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende schließt die Sitzung um 20:50 Uhr.

Kornelia Helbig
Stellvertretende Ausschussvorsitzende

Ramona Rohs
Schriftführerin

