



**Der Magistrat
STADT GROSS-UMSTADT**

Groß-Umstadt, den 26.01.2022

Niederschrift

5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr vom 18.01.2022

Anwesend:

Stellvertretender Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Ohl

Ausschussmitglied

Herr Dennis Alfonso Muñoz
Herr Karl Friedrich Emmerich
Herr Richard Fikar
Herr Stefan Jost

Stellvertretendes Mitglied

Frau Annette Huber
Frau Katja Köbler

Frau Beate Pfeffermann

Vertreterin für Herrn Kreß
Vertreterin für Herrn Engels
und OB Richen
Vertreterin für Herrn Dr. Ohl

Erster Stadtrat

Herr Erster Stadtrat Matthias Kreh

Magistrat

Herr Stadtrat Dr. Gerhard Brunst

Ortsbeiratsmitglied

Frau Andrea Heider
Herr Clemens Rüttler

Ausländerbeirat

Frau Menije Sadun

Seniorenbeirat

Frau Erna Macht

Verwaltung

Frau Astrid Pillatzke

Schriftführerin

Frau Katrin Müller

Nicht anwesend:

Ausschussvorsitzender

Herr Michael Engels

Entschuldigt

Ausschussmitglied

Herr Alwin Kreher

Entschuldigt

Herr Alexander Kreß

Entschuldigt

Herr Dr. Jochen Ohl

Entschuldigt

Beginn der Sitzung:

20:00 Uhr

Ende der Sitzung:

22:27 Uhr

Tagesordnung:

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift vom 02.11.2021
3. Hochregallagerplanung Firma EMS
4. Bebauungsplan "Alzheimer Straße" im Stadtteil Richen - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 210/0111/2021
5. Bebauungsplan "Westlich Rohrwiesenweg" - Beschluss über die öffentliche Auslegung
Vorlage: 210/0119/2021
6. Radwegeführung an der B 426 in Wiebelsbach
7. Förderrichtlinie für die Gewährung von Zuschüssen zum Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung
- 7.1. Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" vom 16.06.2021/18.11.2021
Vorlage: Grü/0004/2021
- 7.2. Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 12.01.2022
Vorlage: CDU/0003/2022
8. Satzung zum verpflichtenden Einbau von Regenwasserzisternen bei Neubauten; Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" vom 18.11.2021
Vorlage: Grü/0009/2021
9. Risikoanalyse durch Starkregen für Groß-Umstadt; Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" vom 01.09.2021/18.11.2021
Vorlage: Grü/0005/2021
10. Mitteilungen der Verwaltung
- 10.1. Anfrage BVG zur Kita-Planung Wiebelsbach
Vorlage: 230/0019/2021
- 10.2. Radweg Raibach/Groß-Umstadt - Mitteilung über die Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.11.2021
Vorlage: 210/0121/2021
11. Verschiedenes

Zu TOP 1 Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Herr Ohl eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 02.11.2021

Das Protokoll der 4. Sitzung vom 02.11.2021 wird einstimmig genehmigt.

Zu TOP 3 Hochregallagerplanung Firma EMS

Zu diesem Punkt ist der Architekt Herr Riegelbeck vom Büro SAM anwesend.

Herr Riegelbeck teilt mit, dass die vorhandenen Tanks auf dem Grundstück eine Höhe von 20-23 m haben, das geplante Hochregallager wäre folglich etwa doppelt so hoch. Er betont nochmals, dass ein Lager auf dem gegenüberliegenden Grundstück einen logistischen Mehraufwand bedeute, da u.a. für jeden Zugriff auf das Lager die Straße gequert werden muss.

Frau Pillatzke erläutert den bisherigen Stand des Verfahrens und merkt an, dass es aktuell um eine Grundsatzentscheidung für oder gegen ein Hochregallager geht. Erster Stadtrat Kreh schlägt vor, dass die Fraktionsvorsitzenden bis zum nächsten Ältestenrat (26.01.) das weitere Vorgehen abstimmen, damit die Verwaltung einen Beschlussvorschlag vorbereiten kann

Zu TOP 4 Bebauungsplan "Alzheimer Straße" im Stadtteil Richen - Aufstellungsbeschluss Vorlage: 210/0111/2021

Zu diesem Punkt sind der Architekt Herr Riegelbeck und Herr Früchtenicht, als Vertreter der Investoren, anwesend.

Herr Riegelbeck stellt das Vorhaben anhand einer Präsentation vor.

Erster Stadtrat Kreh gibt zu bedenken, dass die Stadt keine Möglichkeit hat sozialen Wohnraum zu fordern, falls dem Votum des Ortsbeirates gefolgt wird, da die Anzahl der Wohneinheiten dann weniger als 12 beträgt.

Frau Pillatzke erläutert die Berechnung des Dichtewerts bei solchen Vorhaben. Aktuell besteht für das großräumige Gebiet eine Dichte von ca. 24 Wohneinheiten pro ha. Wird das Vorhaben wie geplant umgesetzt, erhöht sich die Dichte auf etwa 26 WE pro ha.

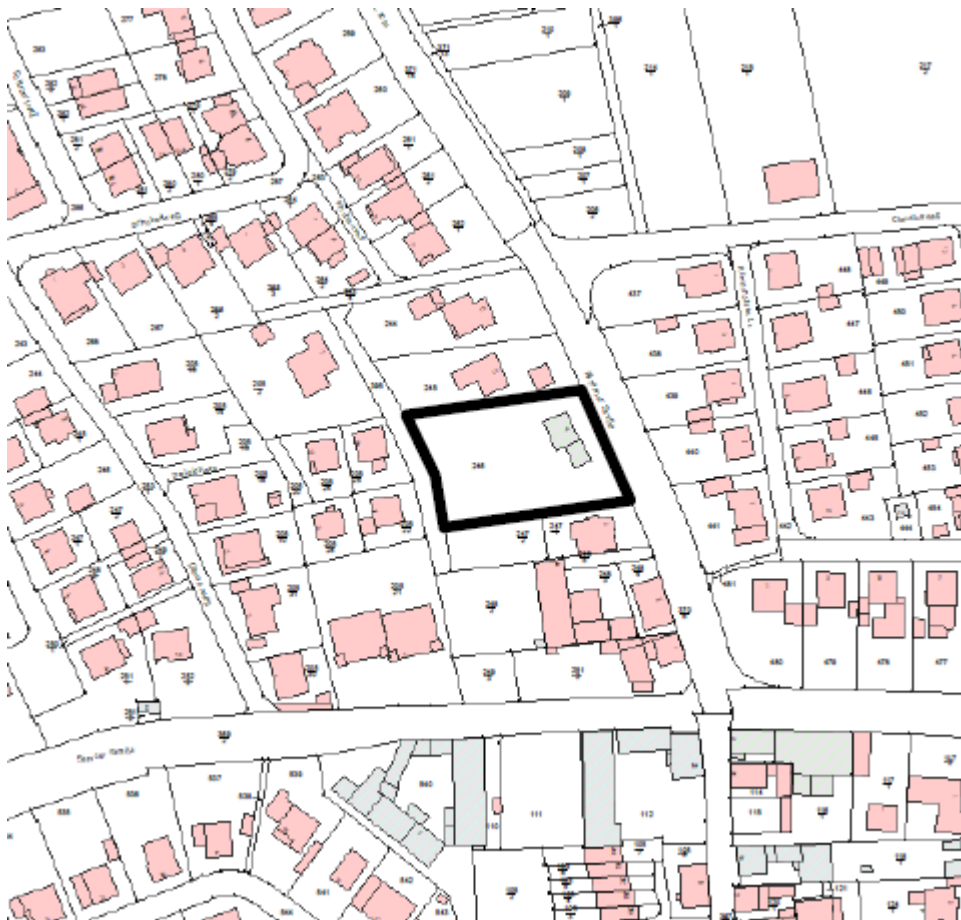
Herr Früchtenicht teilt mit, dass Anpassungen des Konzeptes möglich sind, z.B. bei der Dachneigung oder der Ausrichtung. Bei der Anzahl der Wohneinheiten sollte allerdings beachtet werden, dass der Aufwand für die Gebäudedämmung bei großen und kleinen Gebäuden ähnlich ist und sich daher erst ab einer gewissen Anzahl an Wohneinheiten bzw. Kubatur rechnet.

Herr Ohl stellt klar, dass im Aufstellungsbeschluss noch keine konkreten Inhalte beschlossen werden, sondern nur die Grenzen des Gebietes festgelegt werden. Im Ausschuss besteht zudem Einigkeit, dass eine gemeinsame Sitzung mit dem Ortsbeirat Richen im Saalbau stattfinden soll.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Flur 1 Nr. 246 in der Gemarkung Richen.

Der Geltungsbereich ist der nachstehenden Karte zu entnehmen.



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: „Alzheimer Straße“

Ziel des Bebauungsplanes ist eine Nachverdichtung mit Wohnraum in Form von einem Mehrfamilienwohnhaus und Doppelhäusern. Mindestens 30 % der Wohnungen im Mehrfamilienhaus sind so zu bauen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Das Belegungsrecht liegt hier bei der Stadt.

Alle anfallenden Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden von dem Antragsteller übernommen.

Abstimmungsergebnis: 8 Jastimmen

Zu TOP 5 **Bebauungsplan "Westlich Rohrwiesenweg" - Beschluss über die öffentliche Auslegung Vorlage: 210/0119/2021**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes „Westlich Rohrwiesenweg“ 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 vorliegende Entwurf vom November 2021.

Das Baugebiet umfasst das Grundstück Flur 4 Nr. 146/3 in der Gemarkung Wiebelsbach.

Die Abgrenzung kann der nachfolgenden Karte entnommen werden:



Abstimmungsergebnis: 7 Jastimmen

Herr Emmerich verlässt von 21:50 bis 21:52 den Raum und fehlt bei der Abstimmung.

Zu TOP 6 Radwegeführung an der B 426 in Wiebelsbach

Herr Muñoz erläutert die Problematik und bittet die Fraktionen um Beiträge in einer der nächsten Sitzungen.

Zu TOP 7 Förderrichtlinie für die Gewährung von Zuschüssen zum Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung

**Zu TOP 7.1 Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" vom
16.06.2021/18.11.2021
Vorlage: Grü/0004/2021**

Herr Emmerich berichtet, dass der Energieausschuss den Prüfauftrag in der Sitzung angenommen hat.

Herr Ohl teilt mit, dass der Änderungsantrag der CDU-Fraktion zurückgestellt wurde und daher nicht darüber abgestimmt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Groß-Umstadt wird beauftragt, bis zum 30.04.2022 zu prüfen, ob die alte Förderrichtlinie für die Gewährung von Zuschüssen zum Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung wieder eingesetzt werden kann. Gleichzeitig soll geprüft werden ob Modifikationen notwendig sind.

Abstimmungsergebnis: 8 Jastimmen

**Zu TOP 7.2 Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 12.01.2022
Vorlage: CDU/0003/2022**

-zurückgestellt-

Zu TOP 8

Satzung zum verpflichtenden Einbau von Regenwasserzisternen bei Neubauten; Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" vom 18.11.2021

Vorlage: Grü/0009/2021

Herr Emmerich stellt den Antrag vor.

Erster Stadtrat Kreh informiert, dass eine Analyse in Auftrag gegeben wurde, die die unterschiedlichen Zisternen-Typen und deren Auswirkungen auf die Grundstücksentwässerung prüft. Das Ergebnis liegt voraussichtlich im April/Mai vor; erst danach sollte eine Satzung erarbeitet werden.

Im Ausschuss besteht Einigkeit, dass der Beschlussvorschlag dahingehend geändert werden soll, dass bis zum 30.04.2022 ein Zeitplan für eine Satzung vorgelegt werden soll. Der **Beschlussvorschlag** lautet daher:

Der Magistrat der Stadt Groß-Umstadt wird beauftragt bis zum 30. April einen Zeitplan für eine Satzung zum verpflichtenden Einbau von Regenwasserzisternen bei Neubauten zu erstellen.

Abstimmungsergebnis: 5 Jastimmen 3 Enthaltungen

Zu TOP 9

Risikoanalyse durch Starkregen für Groß-Umstadt; Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" vom 01.09.2021/18.11.2021

Vorlage: Grü/0005/2021

Herr Ohl teilt mit, dass der Energieausschuss den Antrag einstimmig beschlossen hat.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt, anlässlich des Klimawandels und der jüngsten Starkregenereignisse den Bevölkerungs- und Hochwasserschutz in Groß-Umstadt bis zum 30. April 2022 neu zu bewerten. Über Zwischenschritte ist in dem entsprechenden Ausschuss zu berichten.

In diesem Zusammenhang soll die Risiko-Analyse aus 2011 herangezogen werden und, wo notwendig (z.B. neue Baugebiete), aktualisiert werden. Gleichzeitig fordern wir den Magistrat auf, über bereits erfolgte Maßnahmen zu informieren und zu benennen, wo noch Handlungsbedarf besteht.

Abstimmungsergebnis: 8 Jastimmen

Zu TOP 10 **Mitteilungen der Verwaltung**

Erster Stadtrat Kreh informiert

- dass mittlerweile ca. 6.500 digitale Wasserzähler eingebaut wurden und dadurch einige Wasserrohrbrüche entdeckt werden konnten

- über ein Impfangebot am 22.01. in der Stadthalle

- über neue Testmöglichkeiten in Groß-Umstadt

- dass die Baugenehmigung für die Kita in Kleestadt vorliegt

Herr Fikar bittet darum, dass bei den Bauarbeiten der Kita Kleestadt der am 21.+22.05. stattfindende Mittelaltermarkt anlässlich des Jubiläums berücksichtigt wird.

Zu TOP 10.1 **Anfrage BVG zur Kita-Planung Wiebelsbach **Vorlage: 230/0019/2021****

Herr Muñoz schlägt vor, dass die Pläne im Bauausschuss zusammen mit dem Ortsbeirat vorgestellt werden.

Inhalt der Mitteilung

Die ursprünglichen Fragen der BVG sind der Original-Anfrage in der Anlage zu entnehmen. Die Beantwortung der einzelnen Blöcke wird im Folgenden beantwortet. Eine Lageskizze ist gleichfalls beigefügt.

1. Raumprogramm

Das Raumprogramm stellt nur einen Rahmen für die Entwurfsplanung dar, in der eine Reihe weiterer Aspekte (städtebauliche, gestalterische, technische, funktionale, ökonomische, etc.) zu berücksichtigen sind. Die dargestellten Ruheräume in den beiden Ü3 Gruppen dienen als multifunktionale Räume, die für Einzel- oder Kleingruppenbetreuung oder spezielle Aktivitäten genutzt werden können, und sind insofern auch als Funktionsräume zu verstehen. Der Begriff „Funktionsraum“ definiert keine spezielle Nutzung. Die Darstellung der Schlafstätten dient nur als Nachweis, dass die Räume grundsätzlich auch genügend Grundfläche für die

Nutzung als Schlafräum haben. Der im Raumprogramm ausgewiesene ZbV-Raum war als Option gedacht und ist auch in den Vorgaben des LADADI nicht vorgesehen. Hierfür stehen, alternativ dazu, mit dem Spielflur, dem Mehrzweckraum und dem Bistrobereich Flächen zur Verfügung, die für verschiedenste Aktivitäten genutzt werden können. Zudem bieten sich an diesem Standort durch das großzügige Außengelände umfangreiche Möglichkeiten im Außenbereich.

2. Lageplan

Lageplan mit Darstellung der Anbindung des Hallenparkplatzes ist beigelegt.
Bei der Planung der KITA wird eine mögliche, zukünftige Ausbaubreite der Straße (inkl. Gehwege) auf max. 9,0m berücksichtigt.

Bei der Gestaltung der Vorplatzzone wird die Trennung von Fuß-/Rad- und Autoverkehrsreichen berücksichtigt.

Ein Ausbau der Straße bzw. der Brücke ist aktuell nicht geplant.

3. Art der Heizungsanlage

Bei der Erarbeitung des Energiekonzeptes wurde die Mehrzweckhalle in die Überlegungen einbezogen, da die dort vorhandene Ölheizung mittelfristig zu erneuern ist. Es ist geplant eine neue, gemeinsame Heizzentrale (Fertigmodul neben der Parkplatzfläche) für Mehrzweckhalle und KITA zu errichten, die einen CO₂ neutralen Heizbetrieb der Gebäude ermöglicht. Ein Planungsauftrag hierfür wurde bereits vergeben.
Das Konzept sieht eine oberflächennahe Geothermie-Nutzung vor, mittels Erdwärmesonden und Wärmepumpentechnologie. Hinzu kommt eine PV-Anlage zur Stromversorgung. Die Heizungsanlage wird für die KITA in Verbindung mit einer Fußbodenheizung konzipiert, die in den Sommermonaten auch eine Kühlung ermöglicht.

Der im Grundriss dargestellte Technikraum dient insofern nur als „Übergabestation“, sowie als Hausanschlussraum.

4. Parkflächen vor der KITA

Für die Größe der Stellflächen und Zufahrten gibt es Vorgaben über entsprechende Richtlinien und Normen. Die Breite der dargestellten Stellplätze beträgt 2,75m und liegt damit bereits über der Standardbreite von 2,50m. Zudem gibt es eine „Vorfahrt“ zum Ein-/Aussteigen. Der Hinweis bzgl. der Stellplatzbreiten wird im weiteren Planungsprozess geprüft. Zudem wird die Situation an der zukünftigen Kita unproblematischer als an vielen anderen

Kita-Standorten gesehen. Den Eltern steht auch der hintenliegende Parkplatz der Mehrzweckhalle zur Verfügung, um Kinder in die Kita zu bringen. Für eine Kita besteht grundsätzlich auch der Wunsch der Einrichtungen, dass Eltern ihre Kinder nicht mit dem PKW bringen.

5. Bauform

Es ist weiterhin geplant die KITA in Modulbauweise zu errichten. Die Modulbauweise ist keine Containerbauweise. Bei den Modulen kann es sich um einzelne Raumzellen handeln, es können aber auch nur vorgefertigte Wand-/Decken-/Dachelemente sein. Der weitere Innenausbau hängt vom Grad der jeweiligen Vorfertigung ab. Um den Preis-/Leistungswettbewerb auf dem z. Zt. sehr ausgelasteten Anbietermarkt nicht zu weit einzuschränken, sind für die Ausschreibung keine Material-/Konstruktionsvorgaben geplant. Die Modulbauweise ist auch nicht zwingend kostengünstiger. Der Vorteil liegt in dem Vorfertigungsgrad der Bauelemente, die eine größere Präzision, eine einfachere Herstellung und eine schnellere Montage und damit kürzere Bauzeit ermöglichen. Genau hier erhoffen wir uns die Kostenvorteile.

Der höhere Vorfertigungsgrad erfordert aber umgekehrt eine größere Planungstiefe für den Herstellungsprozess und entsprechend längere Vorlaufzeiten für Planung und Herstellung der Bauelemente.

Zur Kenntnis genommen

**Zu TOP 10.2 Radweg Raibach/Groß-Umstadt - Mitteilung über die Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.11.2021
Vorlage: 210/0121/2021**

Inhalt der Mitteilung

Am 23.11.2021 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung zur Radwegeplanung Raibach/Groß-Umstadt gemeinsam mit der Stadt Groß-Umstadt und Hessen Mobil statt.

Hier wurde u.a. die mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmte Radwegeplanung präsentiert.

Durch den Bau des Radweges wird eine teilweise Verlegung des „Raibach“ erforderlich. Im Zuge dieser Verlegung ist eine Bachrenaturierung mit weiteren ökologischen Maßnahmen geplant. Die Renaturierung und die damit verbundenen ökologischen Aufwertungen, dienen u.a. auch als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff des Radweges in Natur und Landschaft.

Durch die Festlegung der Trasse des Radweges und die abgestimmte Planung zur

Bachverlegung können nun die Flächen für den erforderlichen Grunderwerb identifiziert werden. Ansprechpartner für den Grunderwerb sind Hessen Mobil und die HLG. Es ist jedoch vereinbart, dass die Stadt Groß-Umstadt bei den Eigentümergesprächen, die möglichst noch im Januar/Februar 2022 stattfinden sollen, vertreten ist.

Die Präsentationen aus der Veranstaltung sind der Vorlage (digital) beigelegt.

Anlagen

Präsentation Tagesordnung, weitere Planungsschritte, Ansprechpartner u.a.
Vorstellung Radwegeplanung
Lageplan Bachverlegung
Umweltfachplanung

Zur Kenntnis genommen

Zu TOP 11 **Verschiedenes**

Es liegen keine Anregungen oder Mitteilungen vor.

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Ohl schließt die Sitzung um 22:27 Uhr.

Dieter Ohl
Stellv. Ausschussvorsitzender

Katrin Müller
Schriftführerin