



## **Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung**

# **BEKANNTMACHUNG**

zur 42. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung  
am Montag, 23.09.2019, 18:30 Uhr  
im Sitzungssaal

---

## **Tagesordnung**

1. Neubau eines Einkaufszentrums „Drehscheibe Homberg (Efze)“ (VL-182/2018  
hier: Sachstand zur Planung 1. Ergänzung)
2. Neuordnung des Verkehrs im Kreuzungsbereich „Drehscheibe“ (VL-53/2017  
hier: Beratung zum weiteren Vorgehen im Bereich der Ziegenhainer 2. Ergänzung)  
Straße
3. Verschiedenes

Homberg (Efze), 11.09.2019

Hilmar Höse  
Ausschussvorsitzender



Homberg (Efze), den 24.09.2019

**42. Sitzung**  
**Leg.-Periode 2016 / 2021**

## ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 42. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung  
am Montag, 23.09.2019, 18:30 Uhr bis 20:53 Uhr

---

### **Anwesenheiten**

#### Anwesend:

Ausschussvorsitzender Hilmar Höse  
stellv. Ausschussvorsitzender Martin Stöckert  
Ausschussmitglied Jana Edelman-Rauthe                      vertritt Haß, Christian (CDU)  
Ausschussmitglied Joachim Grohmann  
Ausschussmitglied Dietmar Groß  
Ausschussmitglied Bruno Haßenpflug  
Ausschussmitglied Wolfgang Knorr  
Ausschussmitglied Christian Utpatel                      vertritt Koch, Günther (FWG)

#### Vom Magistrat:

Bürgermeister Dr. Nico Ritz  
Stadtrat Hermann Klante

#### Von der Stadtverordnetenversammlung:

Stadtverordneter Hartmut-Dirk Pfalz

#### Gäste:

Herr Younis von Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt  
Herr Schmoll-Feller von Unger-Ingenieure

11 Bürger

#### Schriftführer:

Schriftführer Heinz Ziegler

## Sitzungsverlauf

Der Ausschussvorsitzende, Herr Höse, begrüßt die erschienenen Mitglieder des Ausschusses, Herrn Stadtverordneten Pfalz, Herrn Bürgermeister Dr. Ritz, Herrn Stadtrat Klante, Herrn Ziegler, Herrn Younis und Herrn Schmoll-Feller sowie die Bürger. Der Ausschussvorsitzende, Herr Höse, stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

1. **Neubau eines Einkaufszentrums „Drehscheibe Homberg (Efze)“  
hier: Sachstand zur Planung**

**VL-182/2018  
1. Ergänzung**

Herr Ausschussvorsitzender Höse verliest die Erläuterungen zum Tagesordnungspunkt, da nicht alle Ausschussmitglieder die Erläuterungen auf dem mitgebrachten iPad vorliegen haben.

Herr Utpatel möchte die Erläuterungen zum Tagesordnungspunkt um den Beschlusstext der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.2018 zu TOP SB-44/2018 2. Ergänzung ergänzt haben. Ein entsprechendes Schreiben der FWG ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Herr Younis von Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt stellt anhand einer Präsentation den derzeitigen Planungsstand des Einkaufszentrums Drehscheibe vor. Die Präsentation ist als Anlage dem Protokoll beigefügt.

Beschluss:

Zur Ziffer 1 der Präsentation stellt Herr Groß den Antrag, dass der Ausschuss beschließen möge, dass das Thema „Blockrandbebauung in der Kasseler Straße“ im Sinne des Stadtverordnetenbeschlusses vom 14.06.2018 vom Magistrat weiter verhandelt werden soll.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 8  
Ja-Stimmen: 5  
Enthaltungen: 3

Herr Younis und Herr Dr. Ritz beantworten Fragen des Stadtverordneten Herr Pfalz und den Ausschussmitgliedern Herr Groß, Herr Stöckert, Herr Knorr, Herr Grohmann sowie Herr Utpatel und Frau Edelman-Rauthé.

Am Ende der Präsentation beantwortet Herr Younis weitere Fragen zum Projekt Einkaufszentrum Drehscheibe.

2. **Neuordnung des Verkehrs im Kreuzungsbereich „Drehscheibe“  
hier: Beratung zum weiteren Vorgehen im Bereich der Ziegenhainer  
Straße**

**VL-53/2017  
2. Ergänzung**

Herr Ausschussvorsitzender Höse verliest die Erläuterungen zum Tagesordnungspunkt, da nicht alle Ausschussmitglieder die Erläuterungen auf dem mitgebrachten iPad vorliegen haben.

Herr Schmoll-Feller von den Unger Ingenieuren Homberg trägt anhand einer Präsentation vier Ausbauvarianten für den oberen Teil der

Ziegenhainer Straße vor. Die Präsentation ist als Anlage dem Protokoll beigelegt.

Er beantwortet Fragen der Ausschussmitglieder Herr Knorr, Herr Grohmann sowie Herr Utpatel.

Der Ausschuss möchte, dass das Thema Radwegeanbindung in den Ausbauvarianten berücksichtigt wird.

Herr Karger als Anlieger der Ziegenhainer Straße regt an, dass die vor dem Gebäude Ziegenhainer Straße 2 und 2 b keine Parkplätze angelegt werden, da dadurch ein erheblicher Unfallschwerpunkt besteht.

### **3. Verschiedenes**

Herr Ausschussvorsitzender Höse teilt mit, dass das Protokoll der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung und Ausschuss für Kinder, Jugend, Soziales und Integration vom 21.09.2019 erst in der 42. KW vorgelegt wird.

Hilmar Höse  
Ausschussvorsitzender

Heinz Ziegler  
Schriftführer

# Sachstandsbericht

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-182/2018 1. Ergänzung

**Fachbereich:** Bauleitplanung / Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin
BPUS	23.09.2019

---

## **Neubau eines Einkaufszentrums „Drehscheibe Homberg (Efze)“ hier: Sachstand zur Planung**

### **a) Erläuterung:**

Im Rahmen der Stadtverordnetensitzung vom 14.06.2018 wurde der Magistrat mit konkreten Schritten zum Umgang mit Planänderungen beim Vorhaben Einkaufszentrum „Drehscheibe Homberg (Efze)“ beauftragt.

In der Folge wurde am 06.09.2018 der Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst (VL-182/2018). Schließlich haben Vertreter der Kreissparkasse Schwalm-Eder am 15.10.2018 die geänderten Planungen der Kreissparkasse im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung vorgestellt (vgl. SB-71/2018).

Am 31.01.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass der Magistrat beauftragt wird, die Verhandlungen mit dem Bauherrn des Einkaufszentrums bezüglich eines Nachtrags zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Einkaufszentrum Drehscheibe“ zu intensivieren. Dabei soll insbesondere die städtebauliche Aufwertung der historischen Villa, die heute im Erdgeschoss eine Spielhalle beherbergt, deutlich forciert werden.

In Vorbereitung der konkreten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll nunmehr durch Vertreter der Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt der konkretisierte Planungsstand zur Baumaßnahme in der Sitzung vorgestellt werden.

# Drehscheibe - Einkaufscenter in der Kasseler Straße Homburg (Efze)

Bauausschusssitzung am 23.09.2019



# Themen

1. Situation an der Kasseler Straße
2. Villa in der Kasseler Straße 4
3. Die Idee „Food Court“
4. Mietflächen auf der Ebene 0

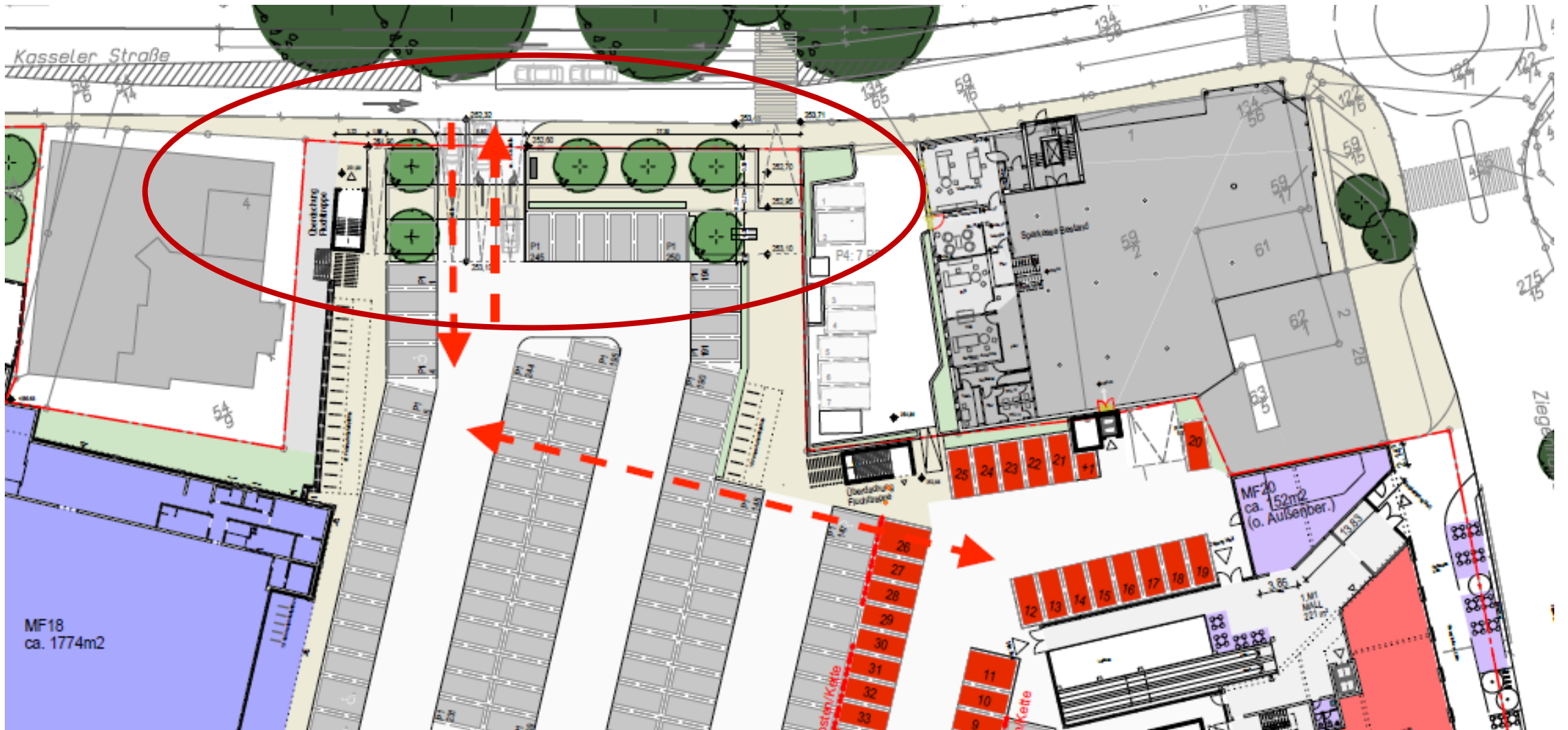


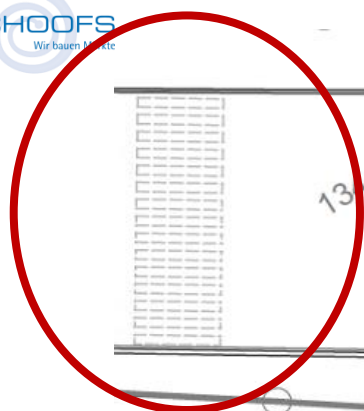
# 1. Situation an der Kasseler Straße

- Entfall des Anbaus an der Sparkasse
- Die notwendige Höhe für REWE in Ebene 0 brachte eine genaue Höhenbedarfsberechnung
- Verschiebung der Zufahrt auf die Parkebene wurde wegen zu großer Steigung notwendig – daher Umplanung der Stellplätze & Zufahrt
- Fußläufige Anbindung der Parkebene per Treppe & Rampe  
Diskussionspunkt

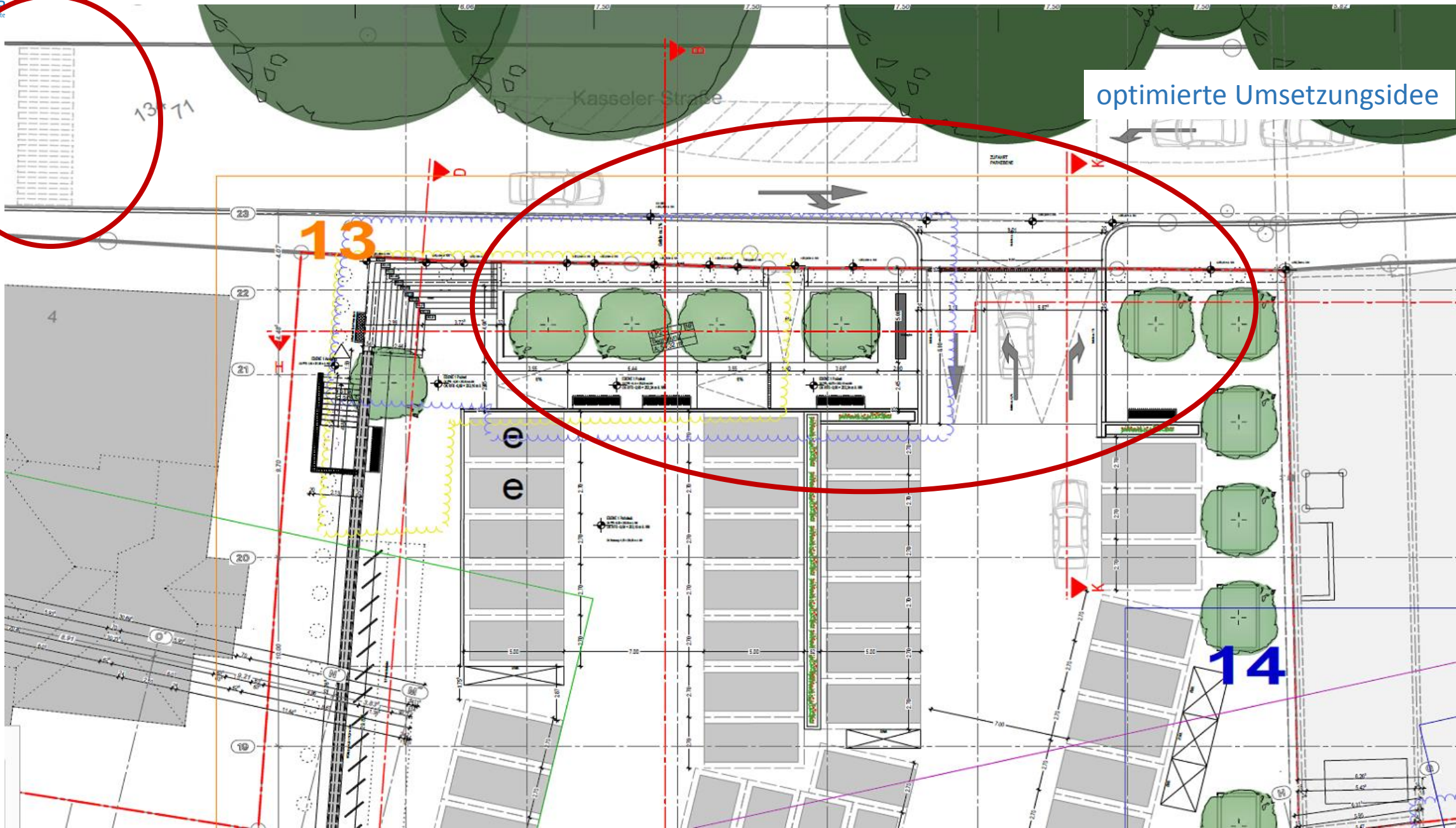


## Erste Planung der Zufahrt, als es den Anbau der KSK gab

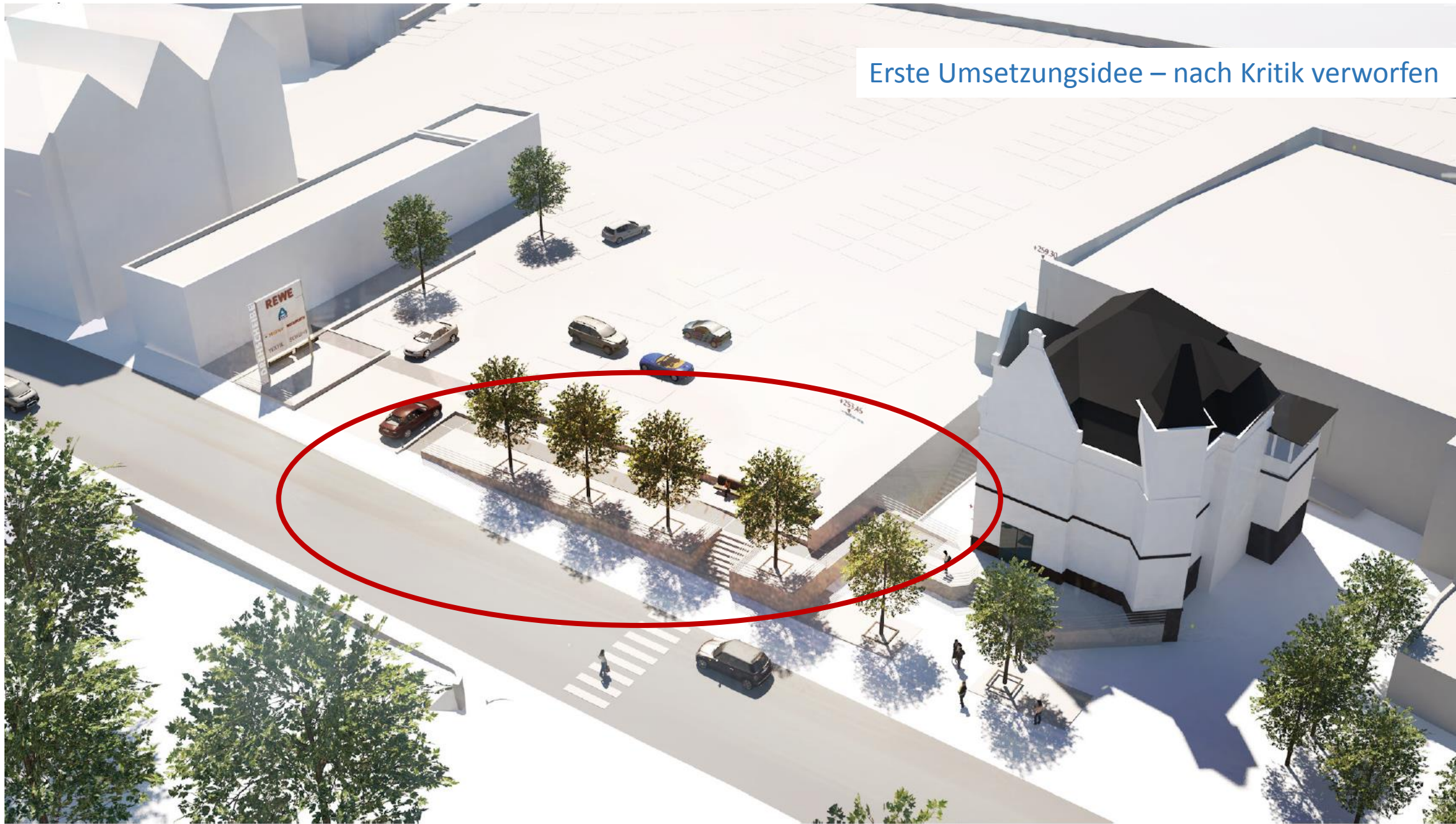


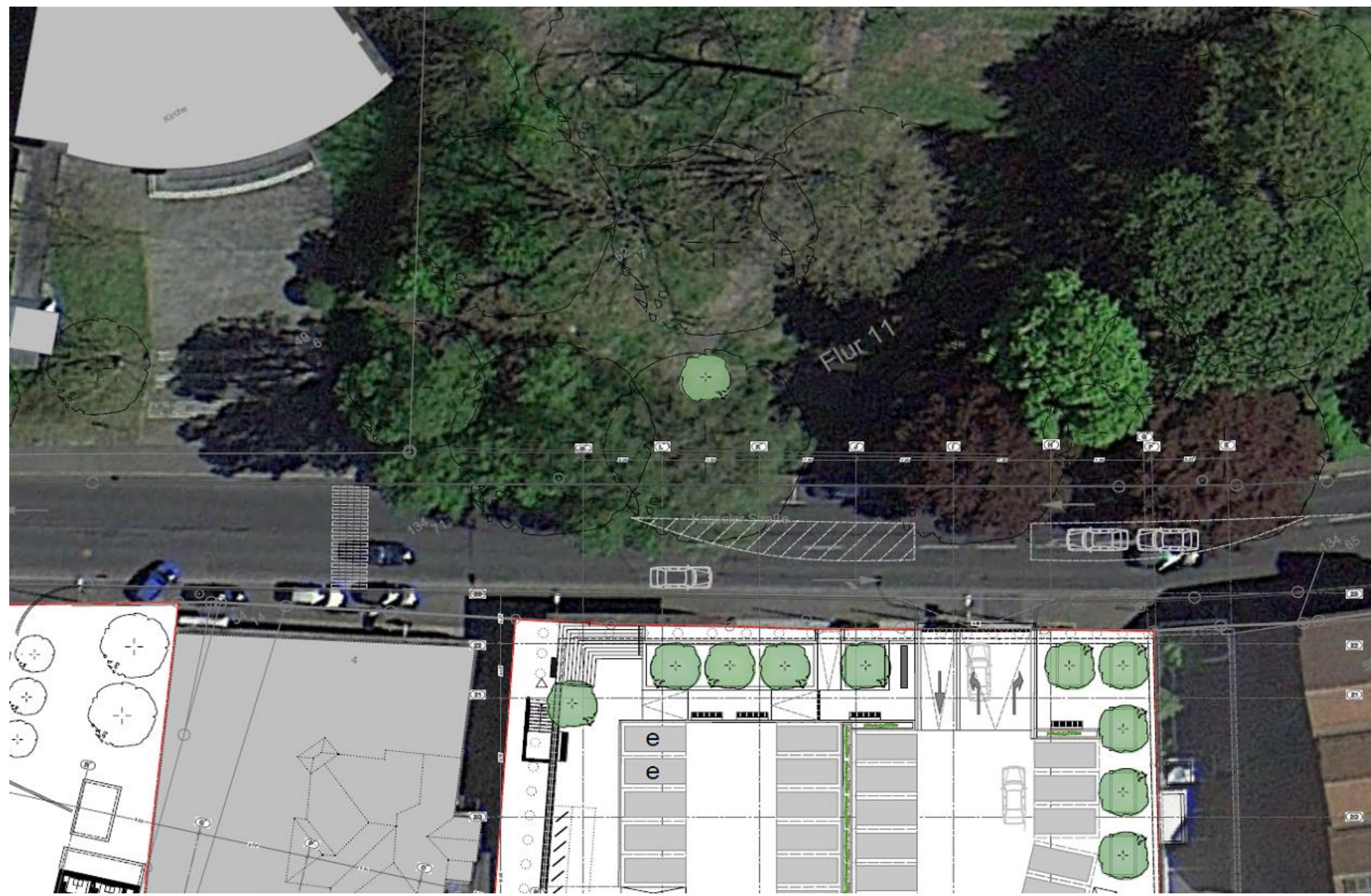


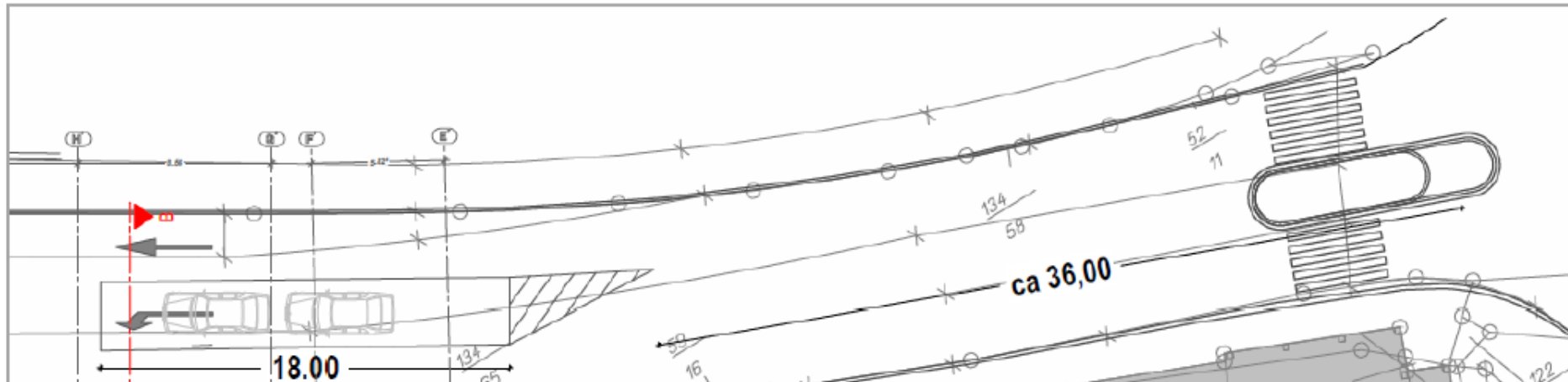
optimierte Umsetzungsidee



Erste Umsetzungs-idee – nach Kritik verworfen







## 8. Zusammenfassung

Das Bauprojekt Drehscheibe in Homberg (Efze) wurde hinsichtlich der Erschließung begutachtet. Zusammenfassen lassen sich folgende Punkte:

- Der Aufstellbereich von 36 m zwischen Minikreisverkehr und Ausfahrt des Parkdecks ist vorhanden.
- Die notwendige Länge des Linksabbiegers auf der Kasseler Straße von 18 m ist gewährleistet, sollte im Plan auch regelkonform dargestellt werden.

# 2. Villa, Kasseler Straße 4



Perspektive  
„Kasseler Straße“ in Richtung Altstadt  
mit Zugang Stadtpark / Kirche

## 2. Villa, Kasseler Straße 4

- Vertragsverhandlungen mit den Eigentümern laufen
- Vertragsentwürfe wurden ausgetauscht
- Vertragskonditionen werden anwaltlich geprüft
- Auszug soll abhängig davon erfolgen, dass ein Ersatzstandort gefunden wird
- Eine Deadline hierfür muss letztlich gesetzt werden!

# 3. Die Idee „Food Court“

## Ausgangssituation

Döner auf Ebene 1

Asia-Imbiss auf Ebene 0

Bäcker bei Rewe auf Ebene 0



## Optimierung

Döner auf Ebene 1

Asia-Imbiss auf Ebene 1

Asia-Restaurant auf Ebene 1

Café Viehmeier auf Ebene 1

Bäcker bei Rewe auf Ebene 0



## Nachteile

Verstreute Lage der Gastronomie

Haustechnik aufwändiger

einzelne Handelsfläche auf Ebene 1



## Vorteile

Mehr Sitzbereiche für Gastro

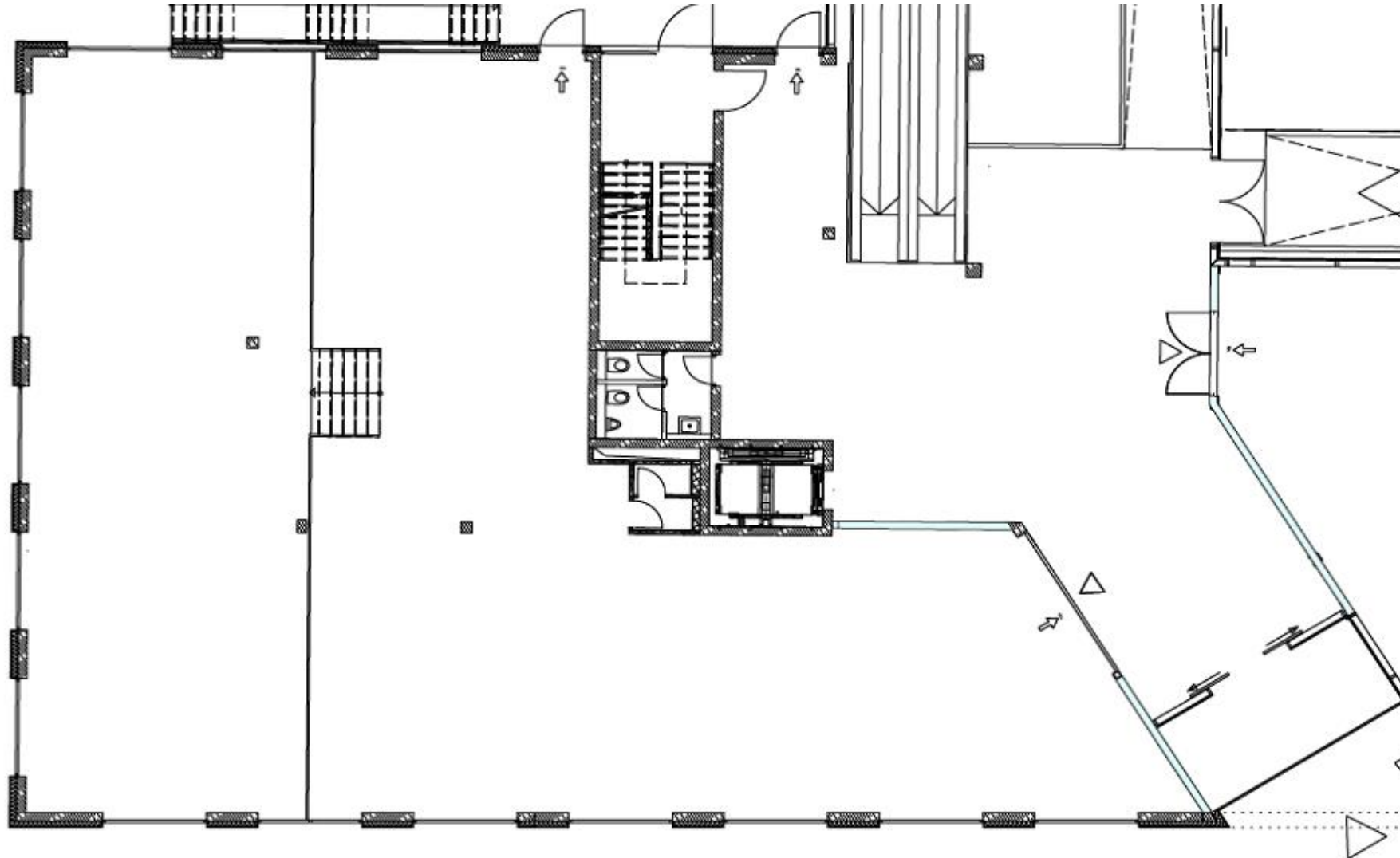
Außenbestuhlung für alle

Laufkundschaft für Gastro



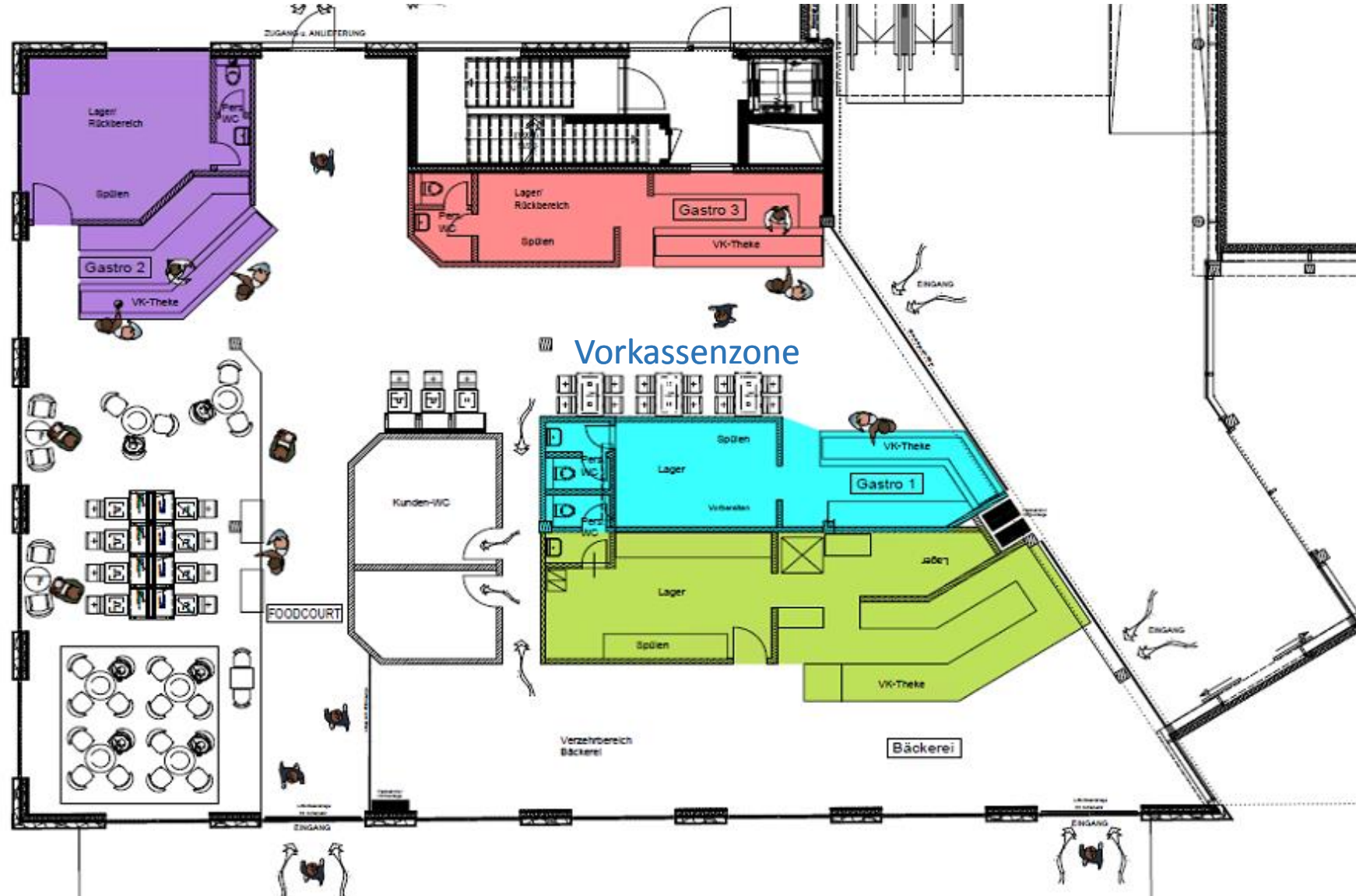
# 3. Die Idee „Food Court“

Ausgangslage: Handel



# 3. Die Idee „Food Court“

Aktuelle Umsetzung



# 3. Die Idee „Food Court“



# 3. Die Idee „Food Court“



# 3. Die Idee „Food Court“

## Gastronomieflächen bisher

Döner	148 m <sup>2</sup>
Asia-Imbiss	132 m <sup>2</sup>
Café Viehmeier	160 m <sup>2</sup>
<i>gesamt</i>	<i>440 m<sup>2</sup></i>

+ Bäcker bei Rewe

## Gastronomieflächen jetzt

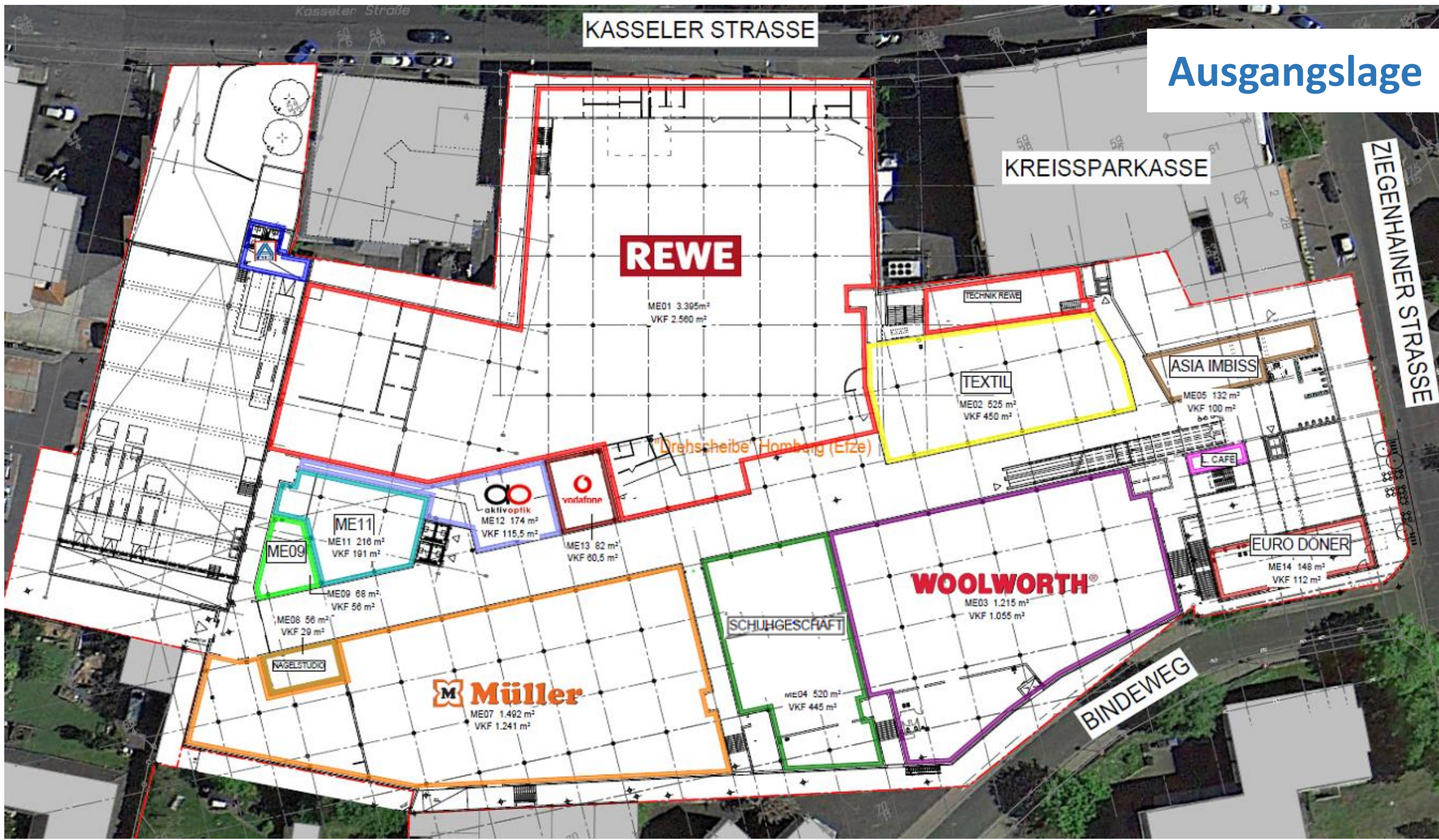
Döner	30 m <sup>2</sup>
Asia-Imbiss	40 m <sup>2</sup>
Café Viehmeier	53 m <sup>2</sup>
Asia-Restaurant	32 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsfl.	345 m <sup>2</sup>
<i>Foodcourt insg.</i>	<i>500 m<sup>2</sup></i>

+ Bäcker bei Rewe

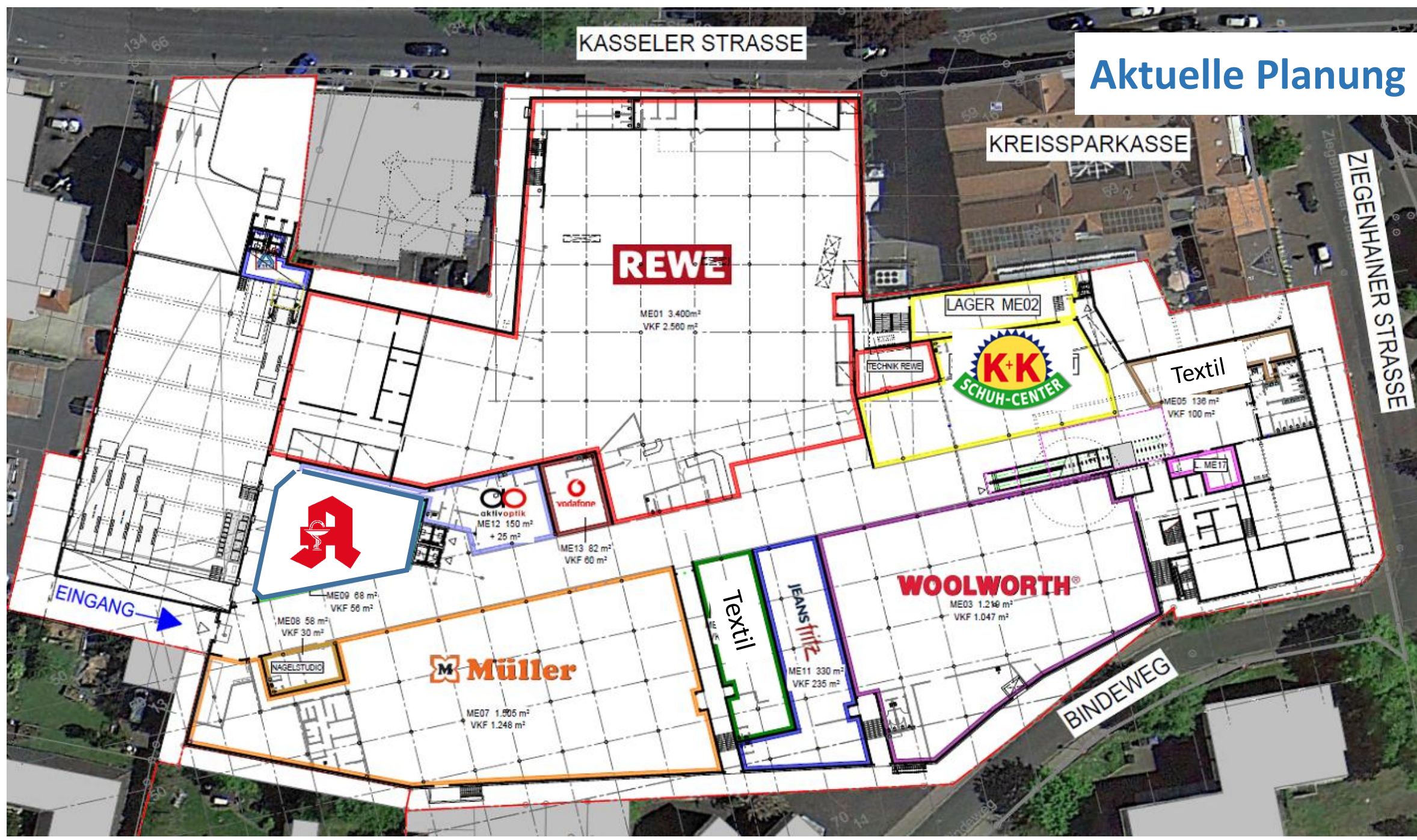
# 4. Mietflächen auf Ebene 0

- Neu hinzugekommen sind:
  - Apotheke
  - Schuhmarkt
  - Textilanbieter
- Einzelne kleinere Flächen konnten/können zusammengelegt werden
- Ursprünglich größere Flächen konnten/können kleinteiliger nachbelegt werden

# Ausgangslage



# Aktuelle Planung





# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt - Schleussnerstraße 100  
63263 Neu-Isenburg  
Telefon : 06102 / 8 84 85 0 Fax: 06102 / 8 84 85 25  
E-Mail: [info@schoofs-frankfurt.de](mailto:info@schoofs-frankfurt.de)

# Sachstandsbericht

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-53/2017 2. Ergänzung

**Fachbereich:** Technische Dienste

Beratungsfolge	Termin
BPUS	23.09.2019

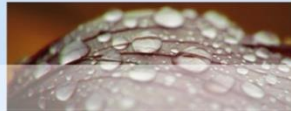
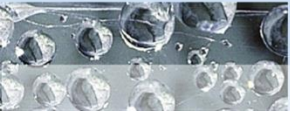
---

**Neuordnung des Verkehrs im Kreuzungsbereich „Drehscheibe“  
hier: Beratung zum weiteren Vorgehen im Bereich der Ziegenhainer Straße**

**a) Erläuterung:**

Im Zuge der genannten Maßnahme wurde der Minikreisel mit den unmittelbar angrenzenden Einmündungsbereichen bereits im Jahr 2018 hergestellt. Der Ausbau der Straßenräume in der Kasseler Straße und der Ziegenhainer Straße steht noch aus. Aufgrund der geplanten Eröffnung des Einkaufszentrums Ende des Jahres 2020 bietet es sich an, die Ziegenhainer Straße im Frühjahr 2020 (unter Einbeziehung der Osterferien) und die Kasseler Straße im Sommer 2020 (unter Einbeziehung der Sommerferien) herzurichten. Aus diesem Grund sollte nunmehr die konkrete Gestaltung der beiden Bereiche diskutiert und idealerweise noch im Herbst 2019 final entschieden werden.

Zur Vorbereitung dieses Entscheidungsprozesses werden Vertreter des Ingenieurbüros Unger noch einmal verschiedene Varianten für die Gestaltung der Ziegenhainer Straße vorstellen.



**UNGER**  
ingenieure

*Ing\_agement seit 1948*

UNGER ing Michael Schmoll-Feller



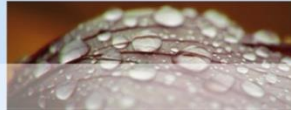
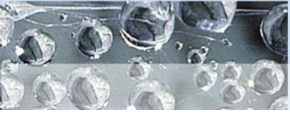
Magistrat der Kreisstadt Homberg (Efze)

# Ziegenhainer Straße 2019

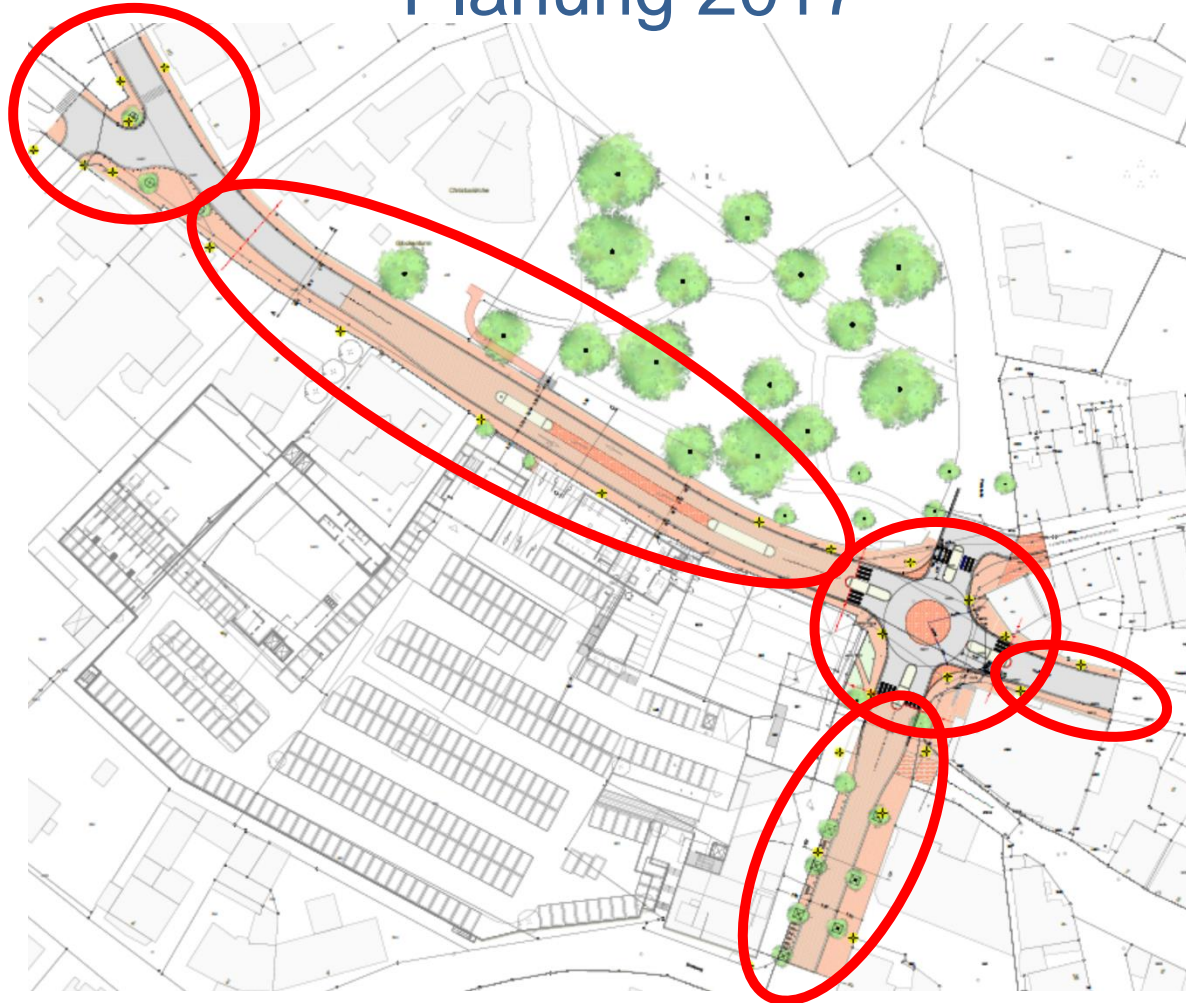


## Themen

- Planung 2017 (GVFG Antrag)
- Ziegenhainer Straße 2017 (GVFG Antrag)
- Varianten I bis IV
- Kosten (GVFG Antrag)
- Kosten Varianten I bis IV
- Vergleich der Kosten

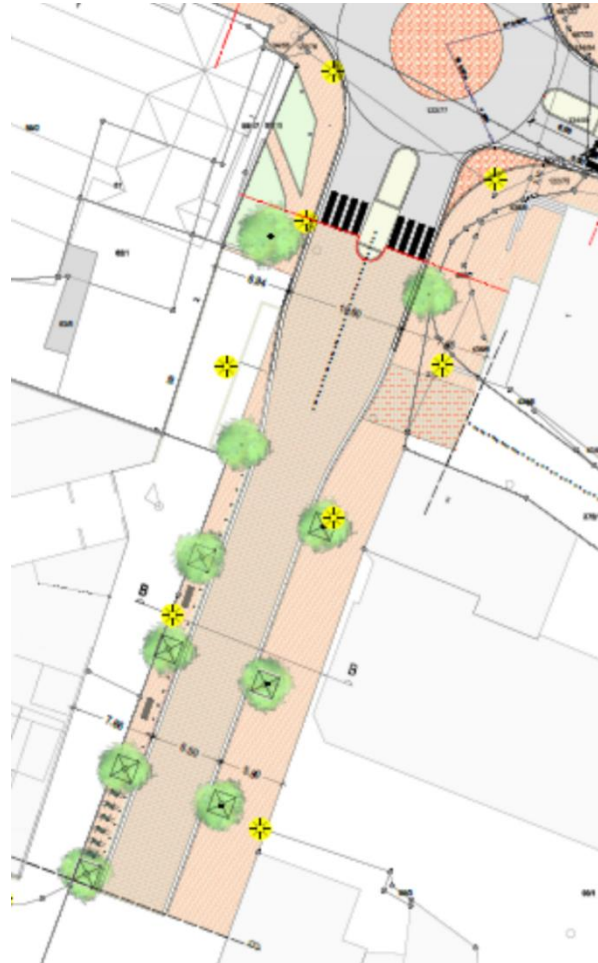


## Planung 2017



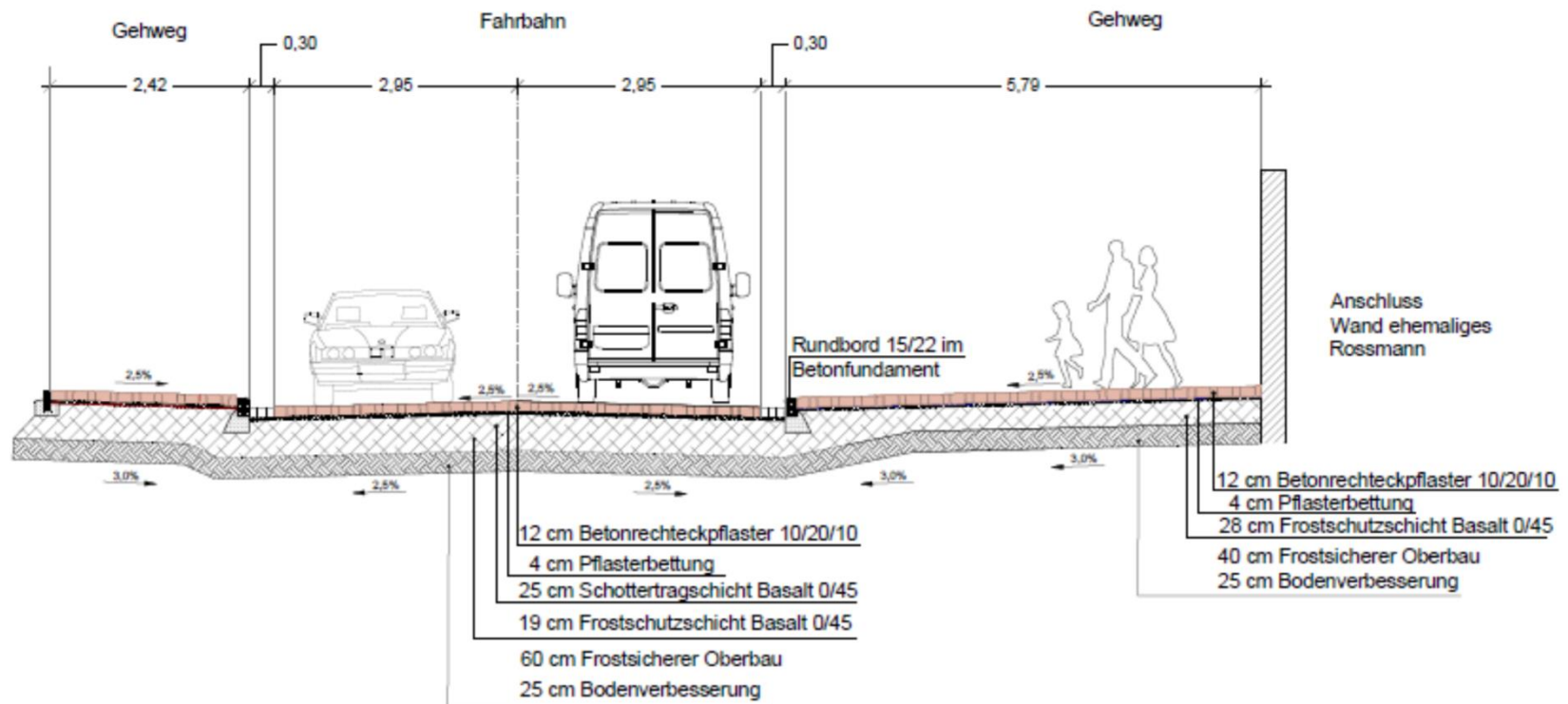


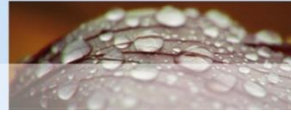
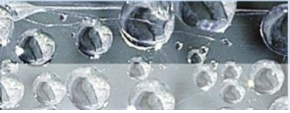
## Ziegenhainer Straße 2017 (GVFG Antrag)





## Ziegenhainer Straße 2017 (GVFG Antrag)





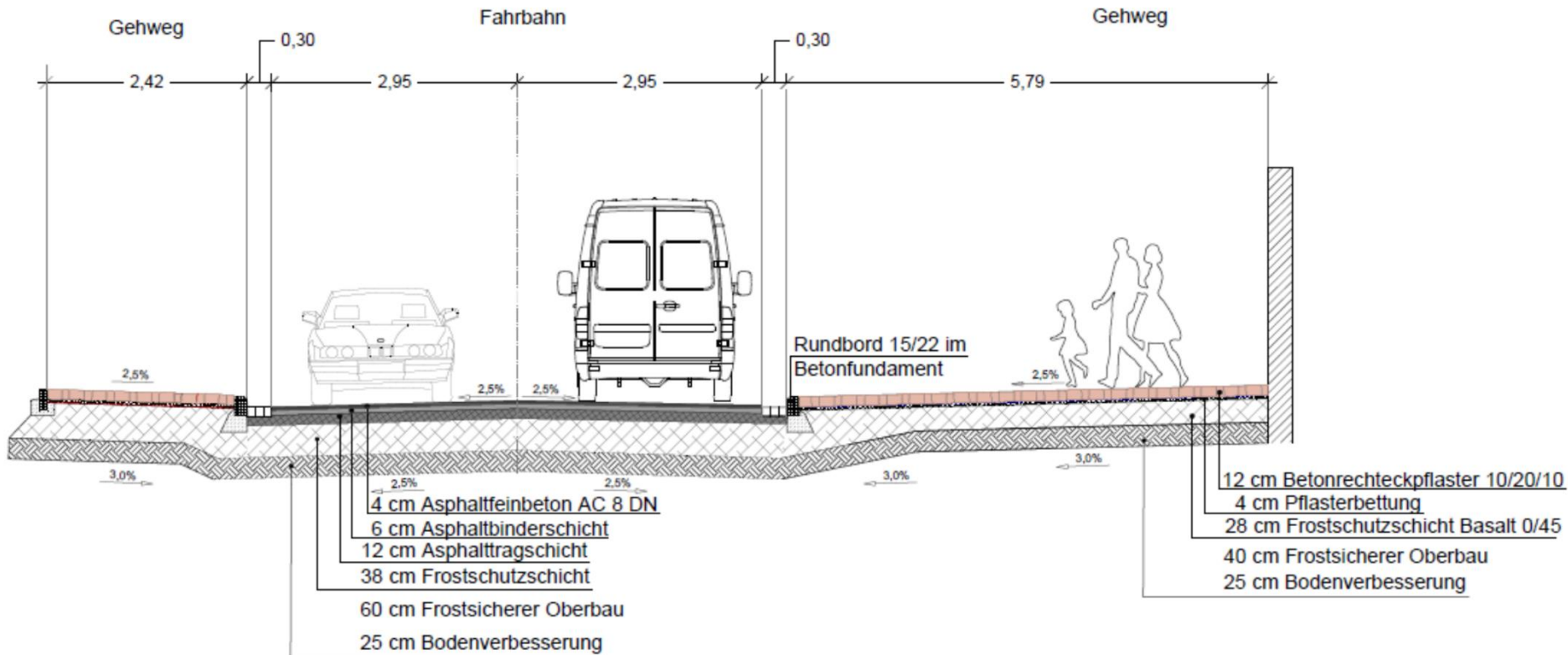
## Variante I

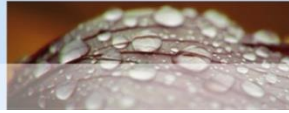






## Variante I

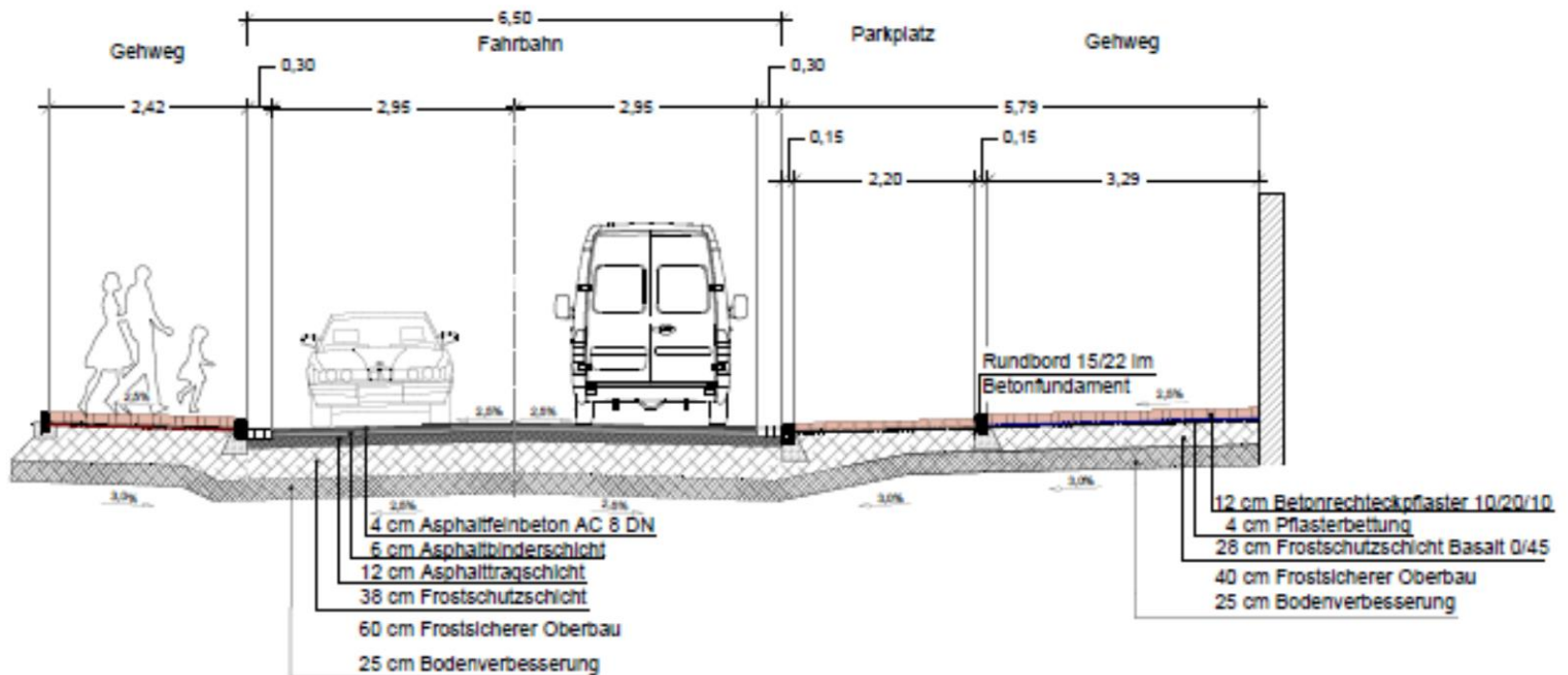


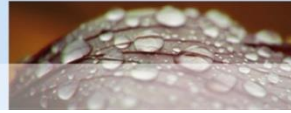
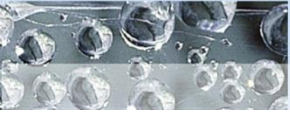


## Variante II



## Variante II

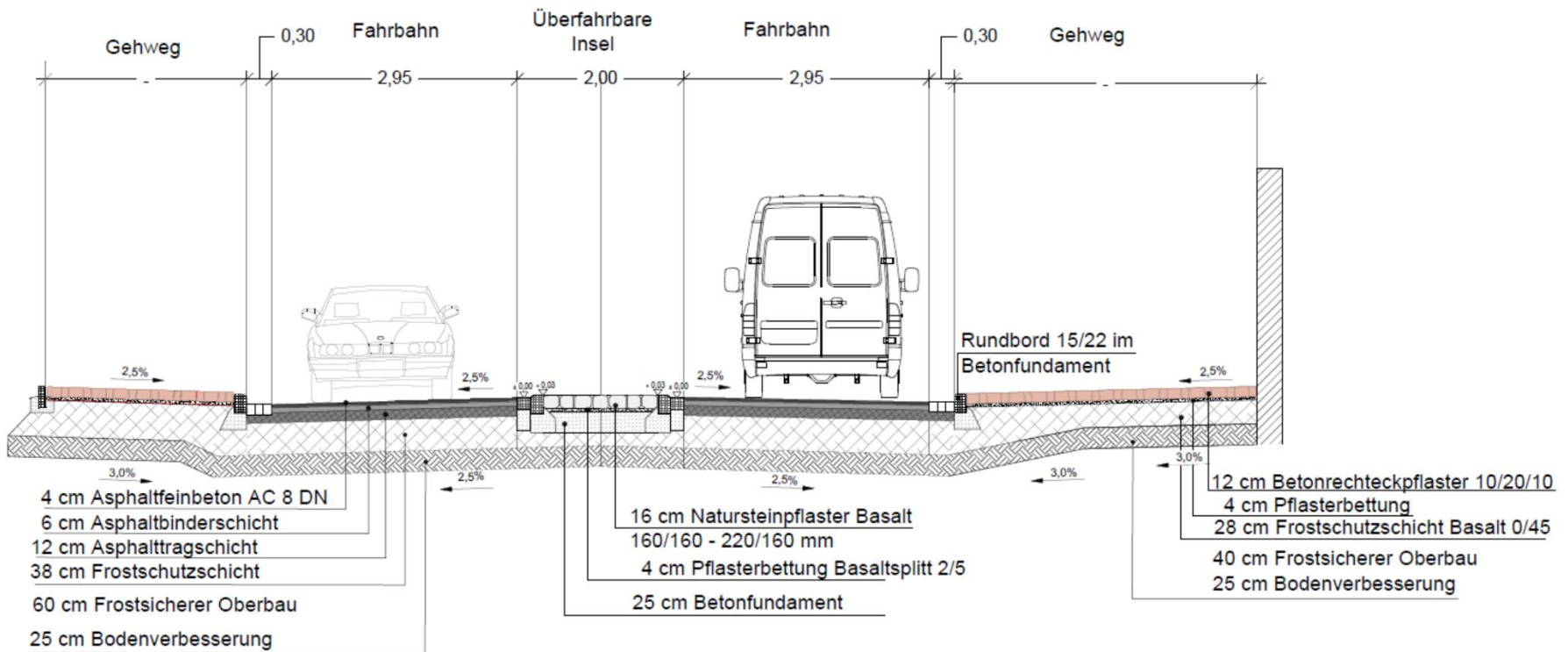


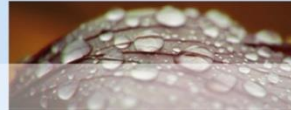
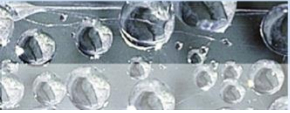


## Variante III



## Variante III

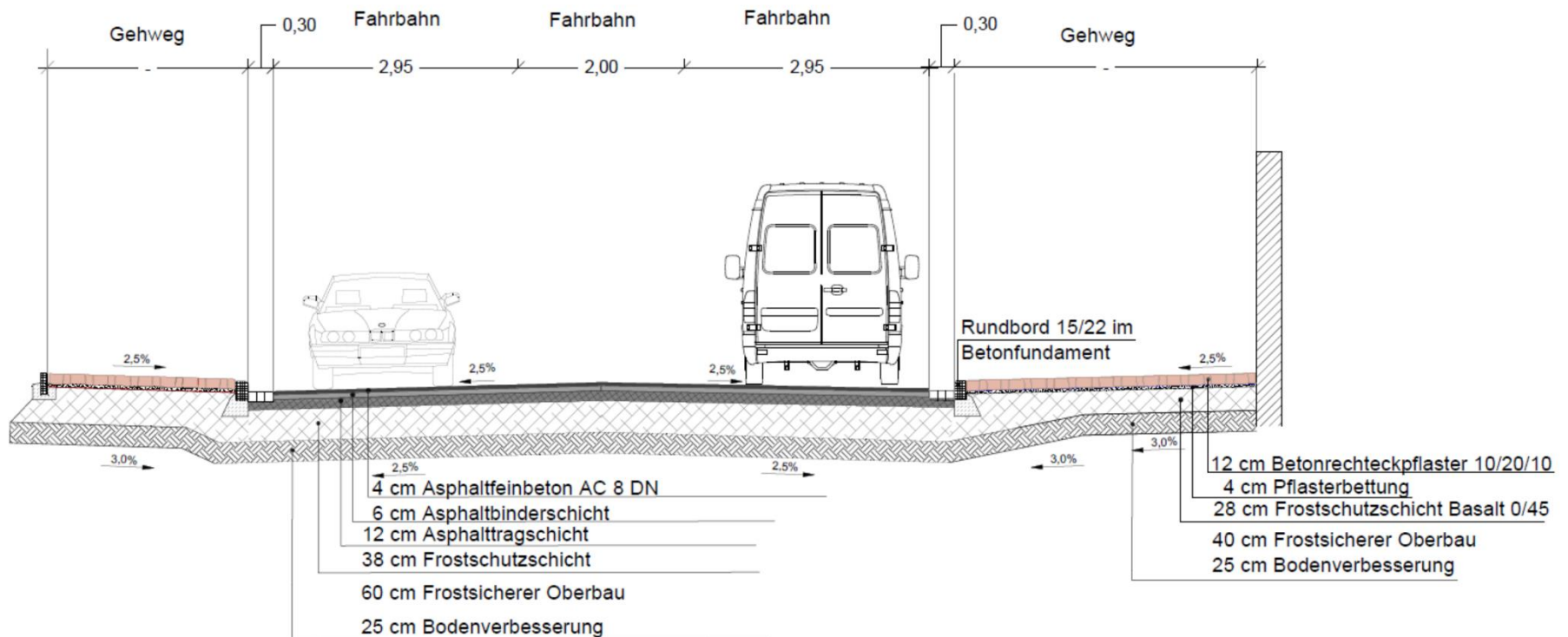


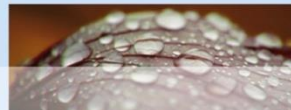


## Variante IV

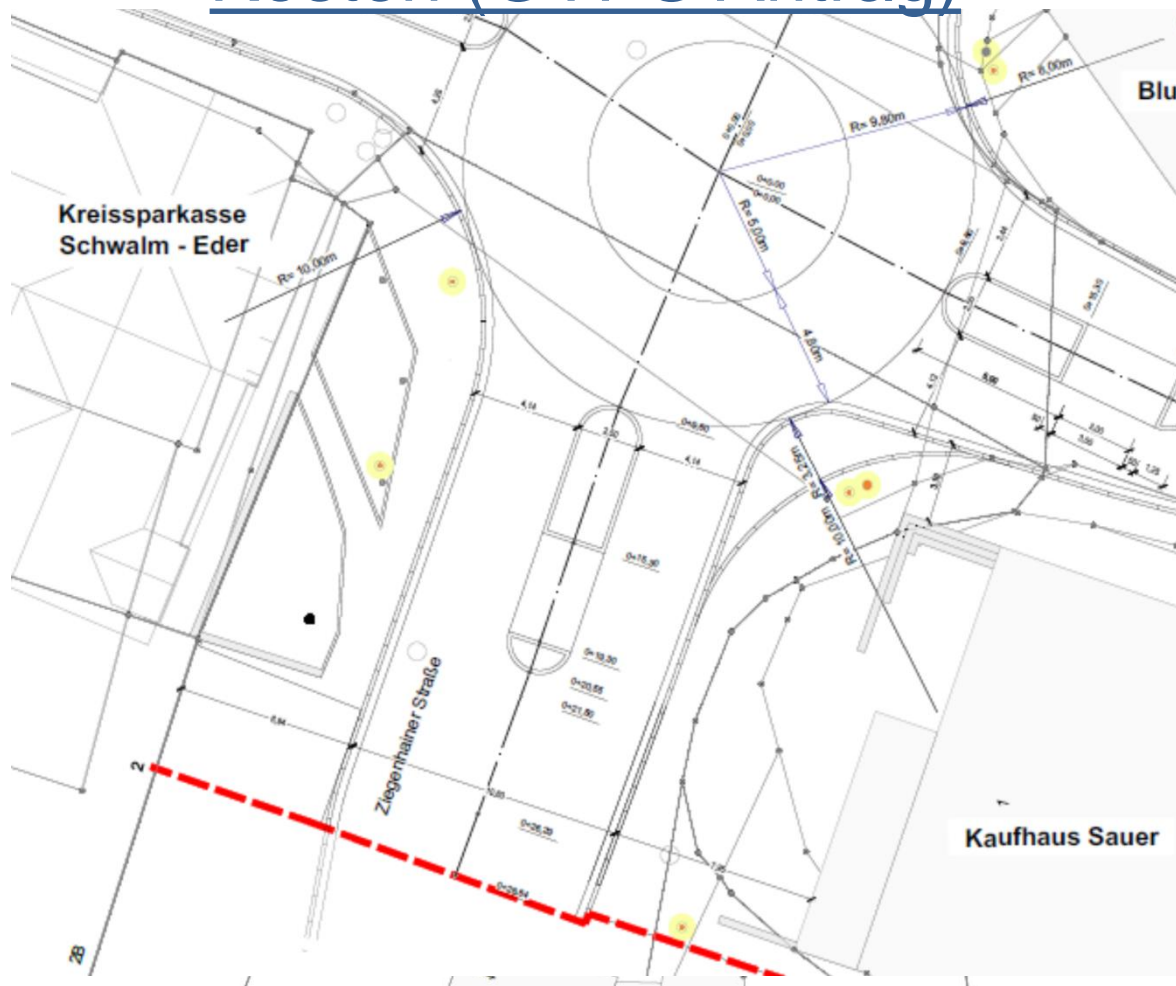


## Variante IV





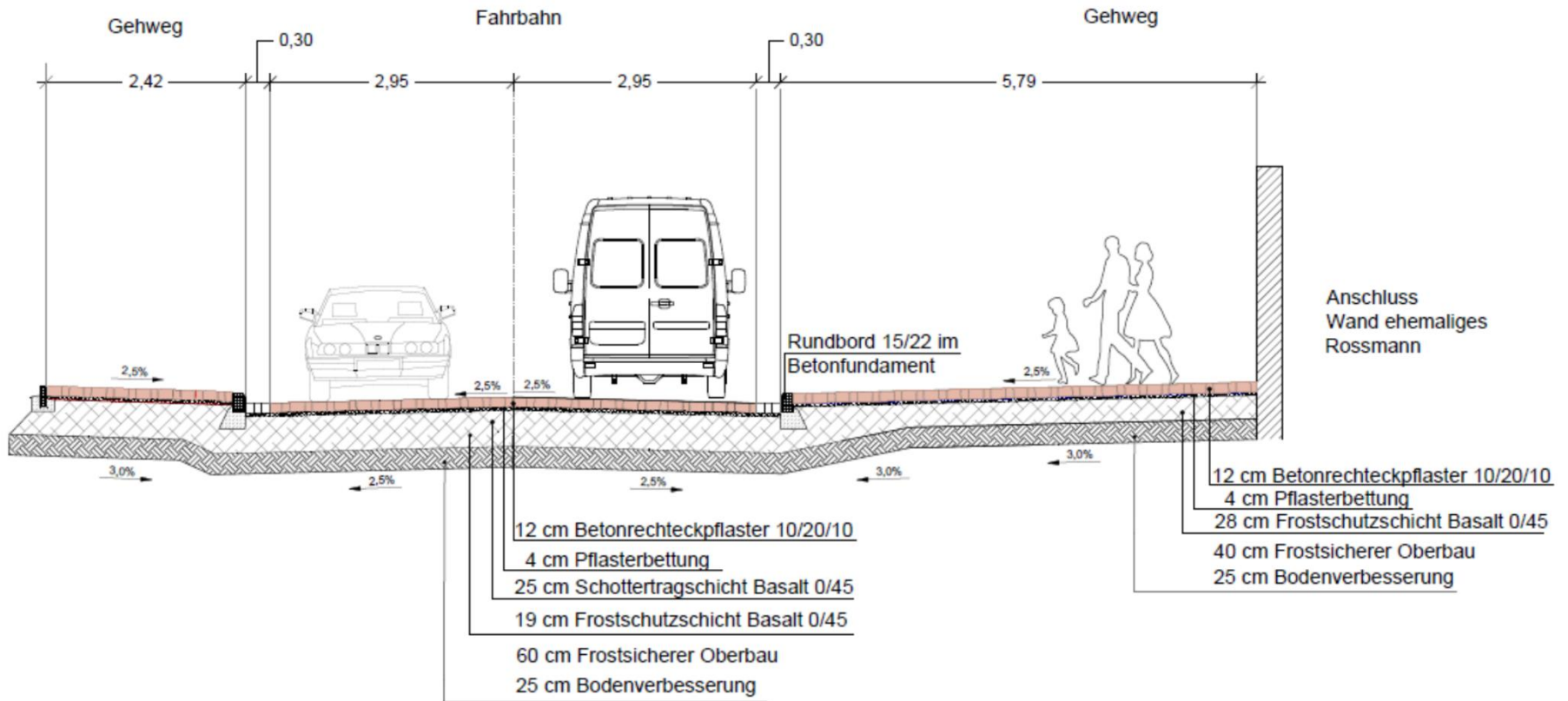
## Kosten (GVFG Antrag)

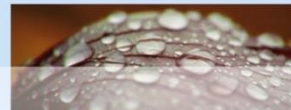






## Kosten (GVFG Antrag)





## Kosten (GVFG)

Kosten (GVFG 2017) 430.195,88 €

Kosten (GVFG 2019) 506.742,46 €

Kosten (Haushalt 2020) 658.133,78 €

Inklusive den Anbindungen  
Freiheimer Straße und Knotenpunkt Bindeweg



## Kosten Varianten I bis IV

		Ersparnis Deckensanierung
Variante I	639.218,73 €	45.422,30 €
Variante II	661.013,58 €	45.422,30 €
Variante III	681.420,89 €	34.956,25 €
Variante IV	667.938,19 €	34.956,25 €



## Vergleich der Kosten

Kosten Stand	Baukosten (Brutto)	Ersparnis durch nur neue Decke	
GVFG 09 2017	430.195,88 €	ca. 18 % ermittelt durch Kostentabellen	
GVFG 2019 (Fiktiv)	506.742,46 €	ca. 10 % inkl. Anbindung Freiheiter Straße und Kontenpunkt Bindeweg	
Haushalt 2020	658.133,78 €	-	
Var I	639.218,73 €	45.422,30 €	593.796,43 €
Var II	661.013,58 €	45.422,30 €	615.591,28 €
Var III	681.420,89 €	34.956,25 €	646.464,64 €
Var IV	667.938,19 €	34.956,25 €	632.981,94 €

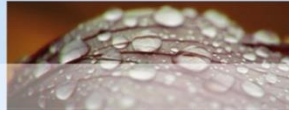
# Ziegenhainer Straße 2019



**UNGER**  
ingenieure

*Ing\_agement seit 1948*

UNGER ing Michael Schmol-Feller



## **Vorlage Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung**

**23.09.2019**

zu TOP 2: ~~Neubau~~ <sup>↑</sup> eines Einkaufszentrums

Im vorgelegten Sachstandsbericht VL-182/2018 1. Ergänzung werden die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 06.09.2018 (Aufstellungsbeschluss für Änderungen) sowie vom 31.01.2019 (Beauftragung des Magistrats) zitiert.

Der Vollständigkeit halber muss die diesen Terminen vorausgegangene Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung ergänzt werden:

Am 14.06.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat beauftragt, verschiedenen vom Projektentwickler erbetenen Planänderungen zuzustimmen. Sie hat den Magistrat auch beauftragt,

*„zielorientierte Verhandlungen mit dem Projektentwickler hinsichtlich der Gestaltung entlang der Kasseler Straße zu führen. Ziel muss es unter anderem sein, die im ursprünglichen Plan vorgesehene Blockrandbebauung später zu ergänzen. Dazu sind insbesondere die unter der Oberfläche liegenden Räume statisch so auszuführen, dass eine spätere Bebauung im oberen Bereich möglich bleibt. Das Verhandlungsergebnis ist der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.“*

(SB-44/2018, 2. Ergänzung)

Auf diese Beschlussfassung wird auch in dem im vorliegenden Sachstandsbericht zitierten Beschluss vom 31.01.19 ausdrücklich Bezug genommen. Sie gehört zu den Grundlagen für die weiteren Beratungen zu dem Themenkomplex und ist daher auch in die Unterlagen der heutigen Sitzung aufzunehmen.



Christian Utpatel