



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 Edelmann-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

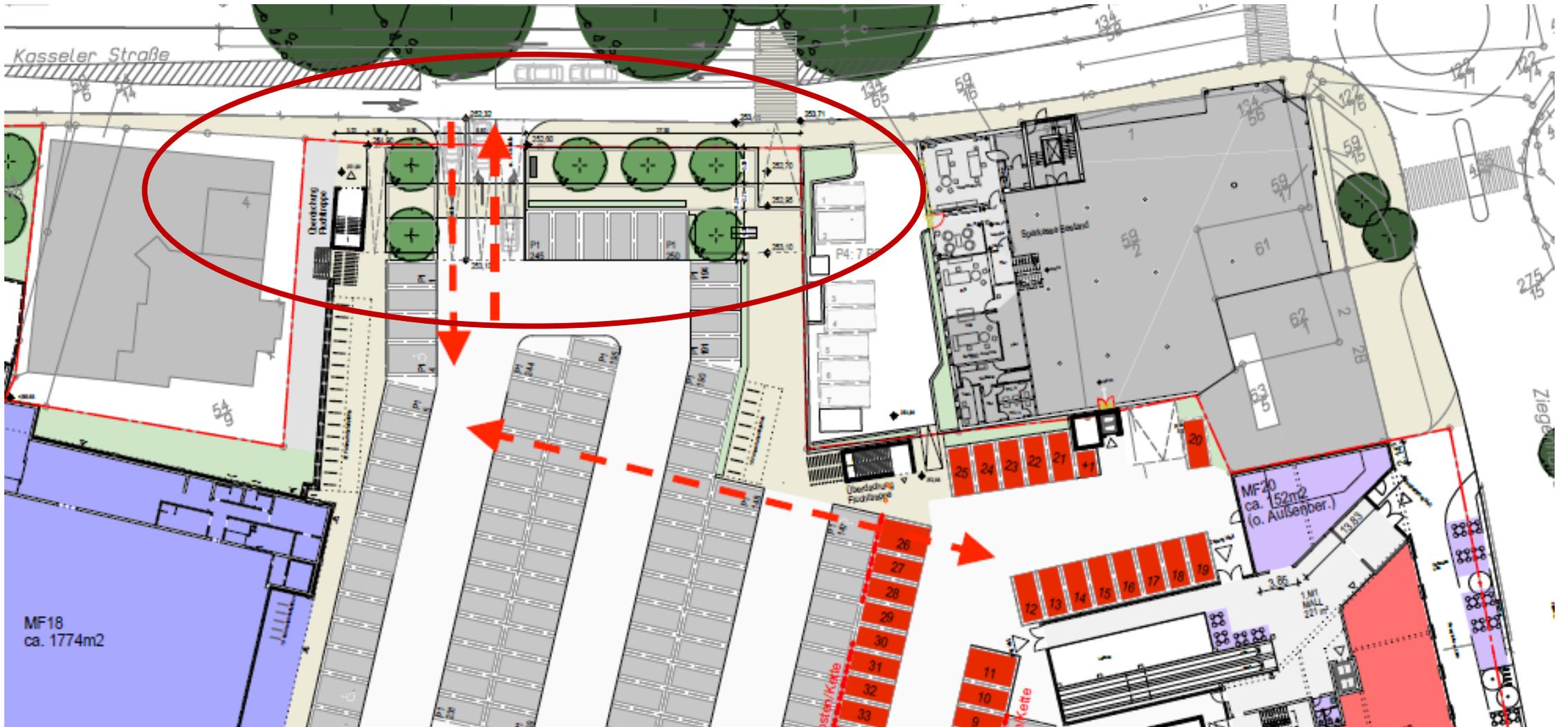
1. Situation an der Kasseler Straße
2. Villa in der Kasseler Straße 4
3. Die Idee „Food Court“
4. Mietflächen auf der Ebene 0

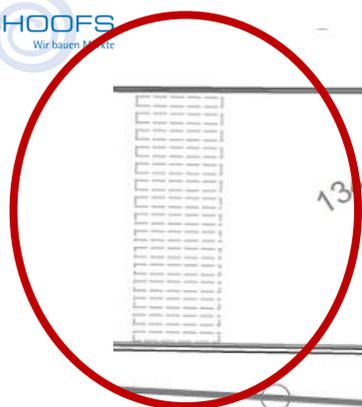


1. Situation an der Kasseler Straße

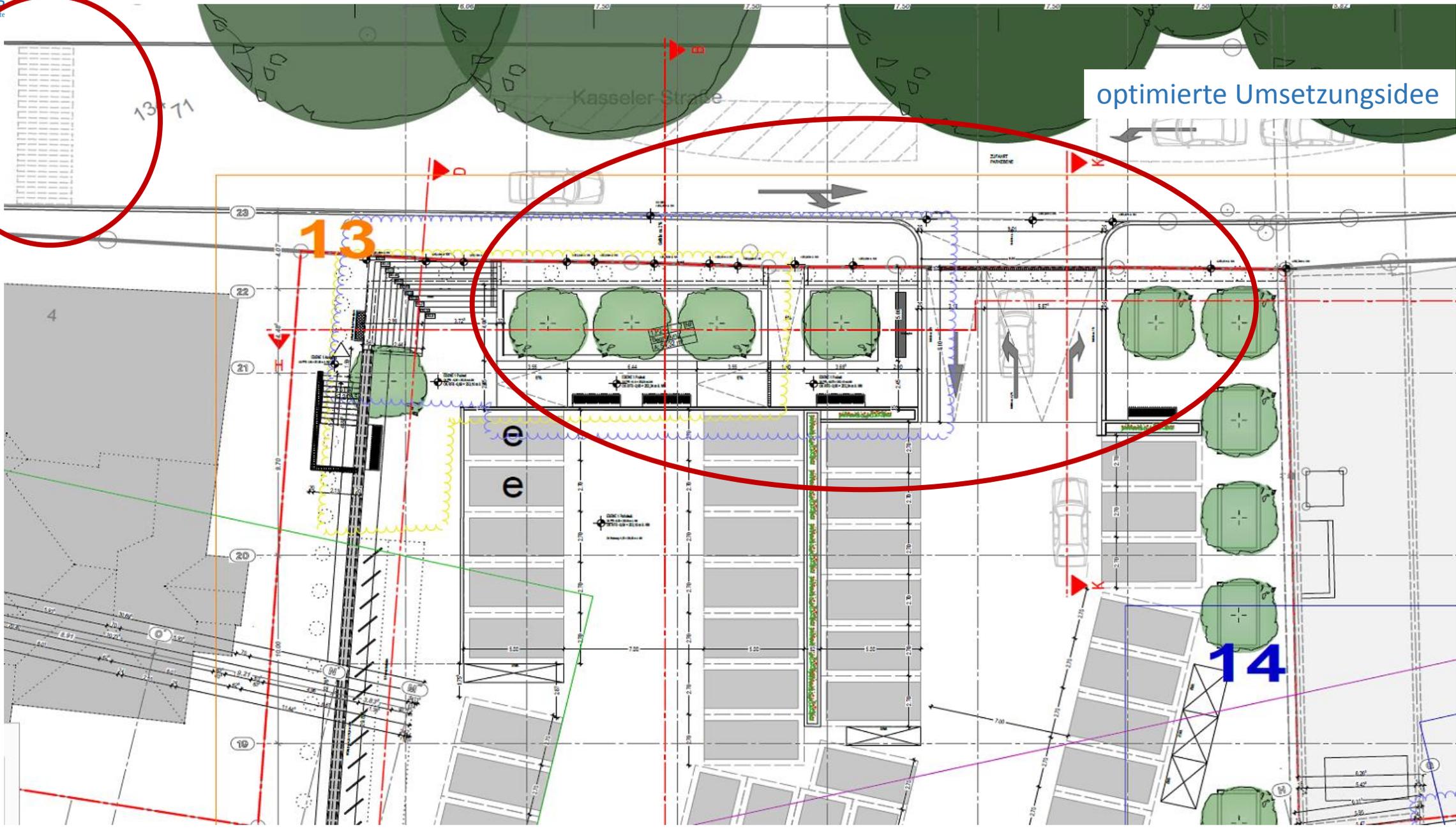
- Entfall des Anbaus an der Sparkasse
- Die notwendige Höhe für REWE in Ebene 0 brachte eine genaue Höhenbedarfsberechnung
- Verschiebung der Zufahrt auf die Parkebene wurde wegen zu großer Steigung notwendig – daher Umplanung der Stellplätze & Zufahrt
- Fußläufige Anbindung der Parkebene per Treppe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

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





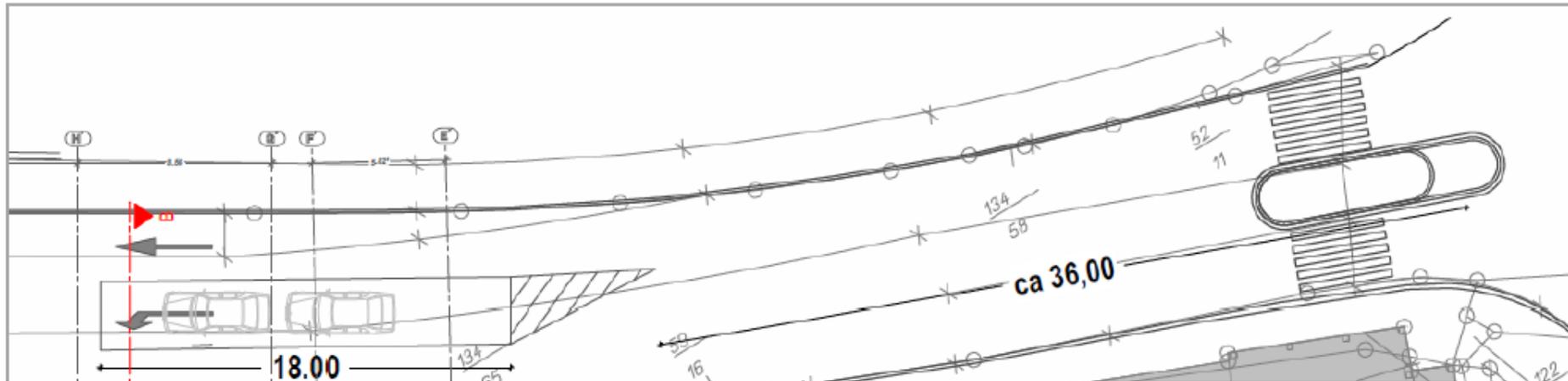
optimierte Umsetzungsidee



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

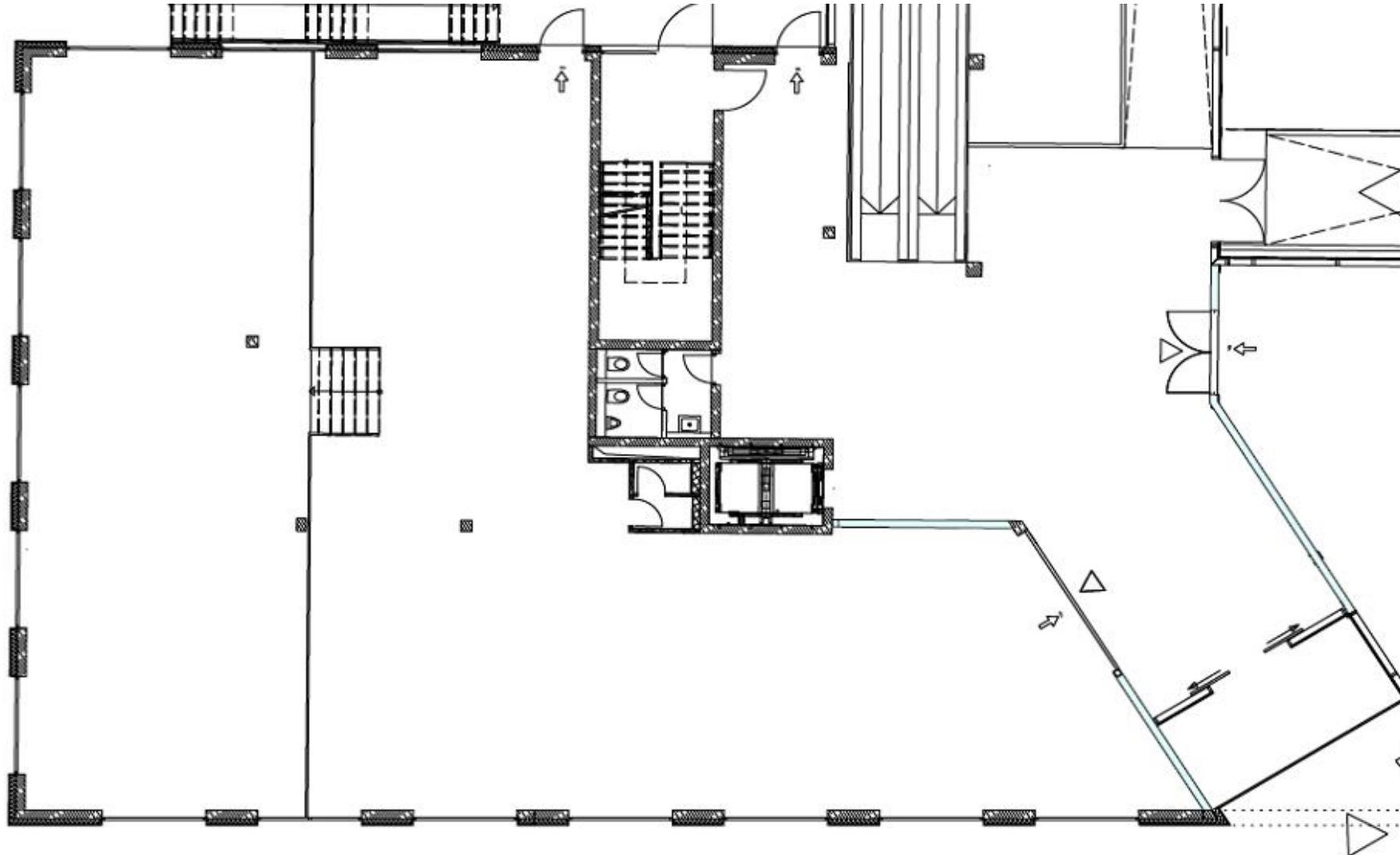
Mehr Sitzbereiche für Gastro

Außenbestuhlung für alle

Laufkundschaft für Gastro

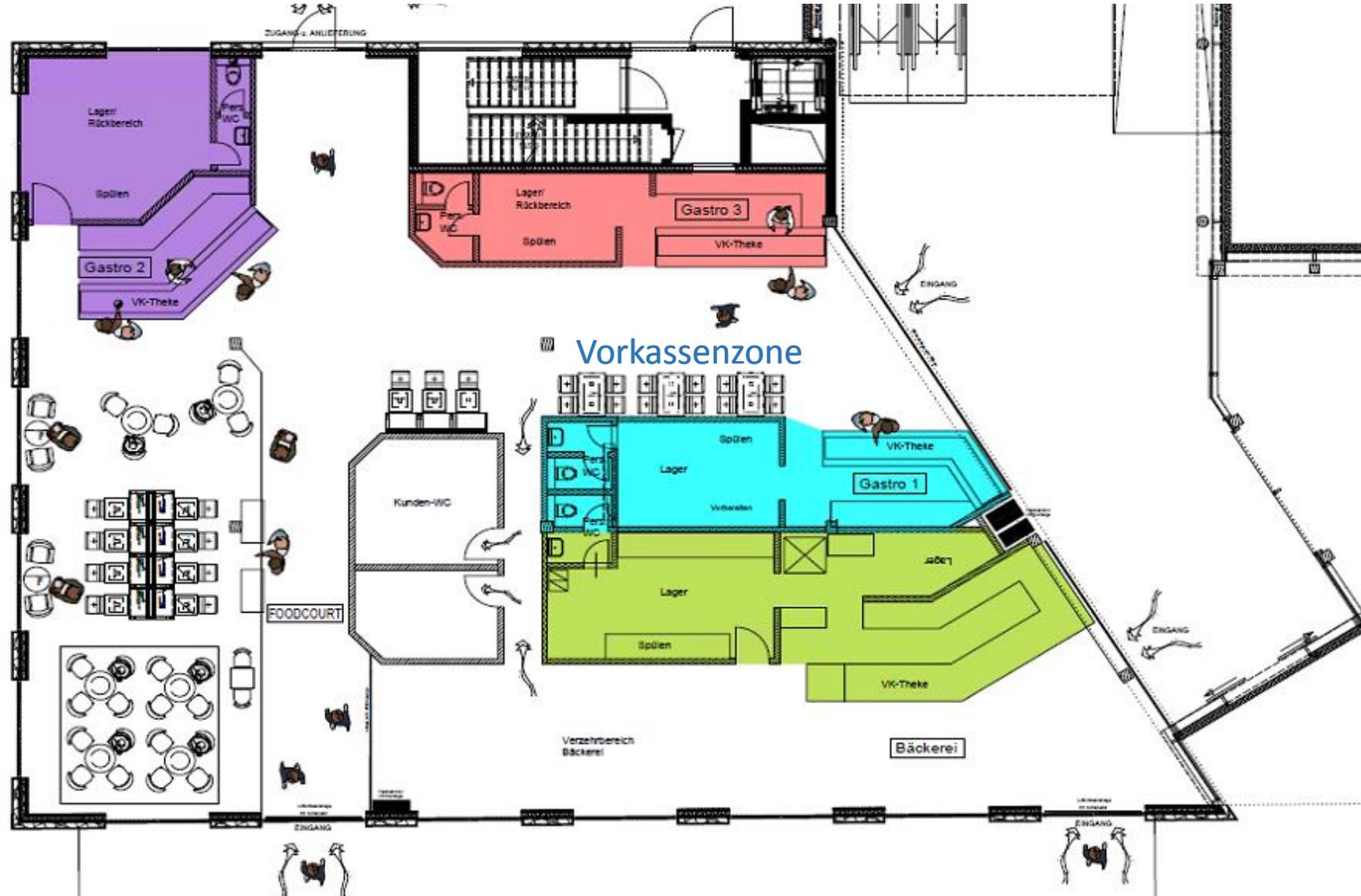
3. Die Idee „Food Court“

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 ²
Asia-Imbiss	132 m ²
Café Viehmeier	160 m ²
<i>gesamt</i>	<i>440 m²</i>

+ Bäcker bei Rewe

Gastronomieflächen jetzt

Döner	30 m ²
Asia-Imbiss	40 m ²
Café Viehmeier	53 m ²
Asia-Restaurant	32 m ²
Gemeinschaftsfl.	345 m ²
<i>Foodcourt insg.</i>	<i>500 m²</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

KASSELER STRASSE

Ausgangslage

KREISSPARKASSE

ZIEGENHAINER STRASSE

REWE

ME01 3.395 m²
VKF 2.580 m²

TECHNIK REWE

TEXTIL

ME02 525 m²
VKF 450 m²

ASIA IMBISS

ME05 132 m²
VKF 100 m²

Drehscheibe Homburg (Erze)

aktivoptik

ME12 174 m²
VKF 115,5 m²

volafone

ME13 82 m²
VKF 60,5 m²

ME11

ME11 216 m²
VKF 191 m²

ME09

ME09 88 m²
VKF 58 m²

ME08 58 m²
VKF 29 m²

NAGELSTUDIO

M Müller

ME07 1.492 m²
VKF 1.241 m²

SCHUHGESCHAFT

ME04 520 m²
VKF 445 m²

WOOLWORTH®

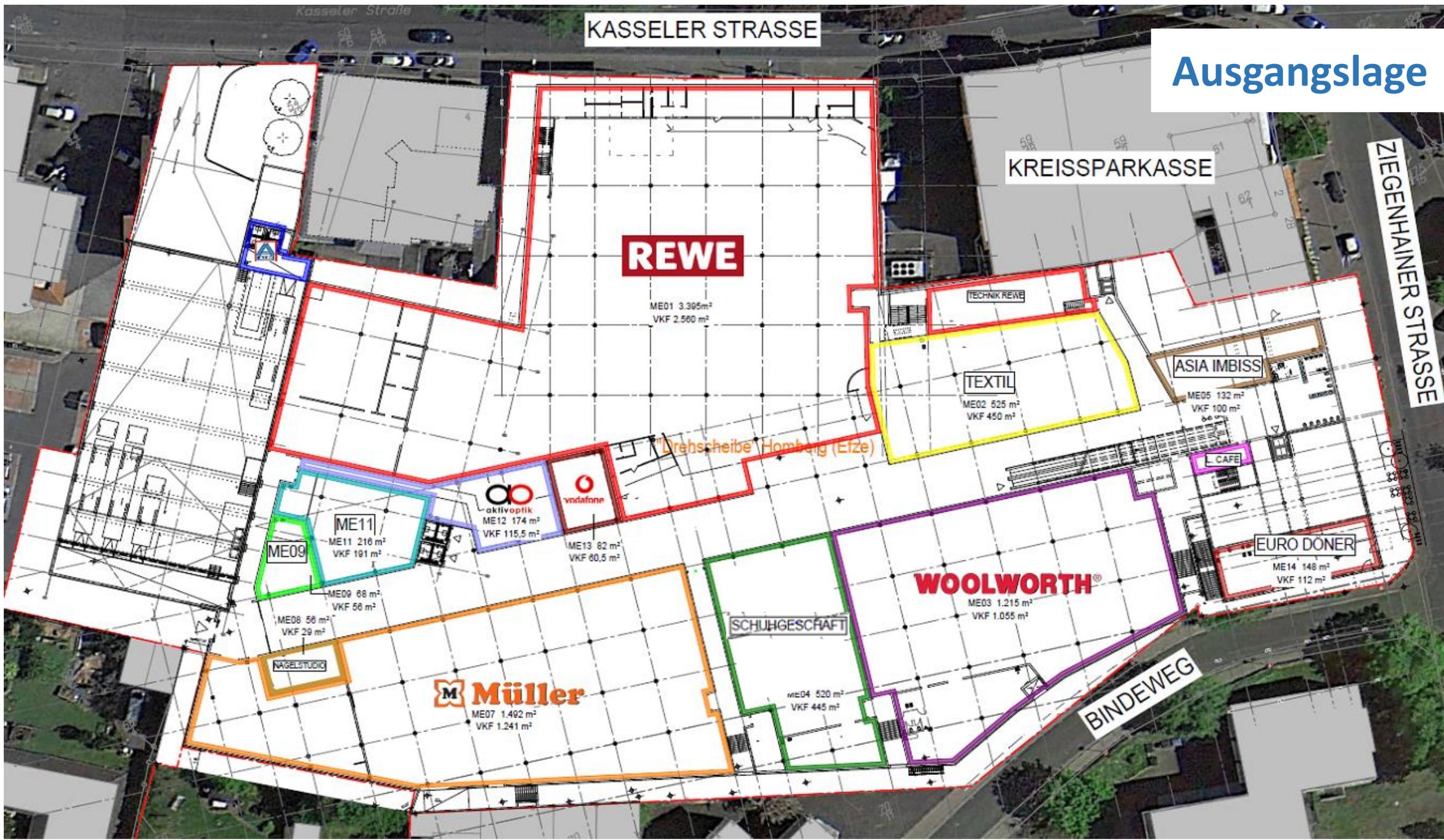
ME03 1.215 m²
VKF 1.055 m²

EURO DÖNER

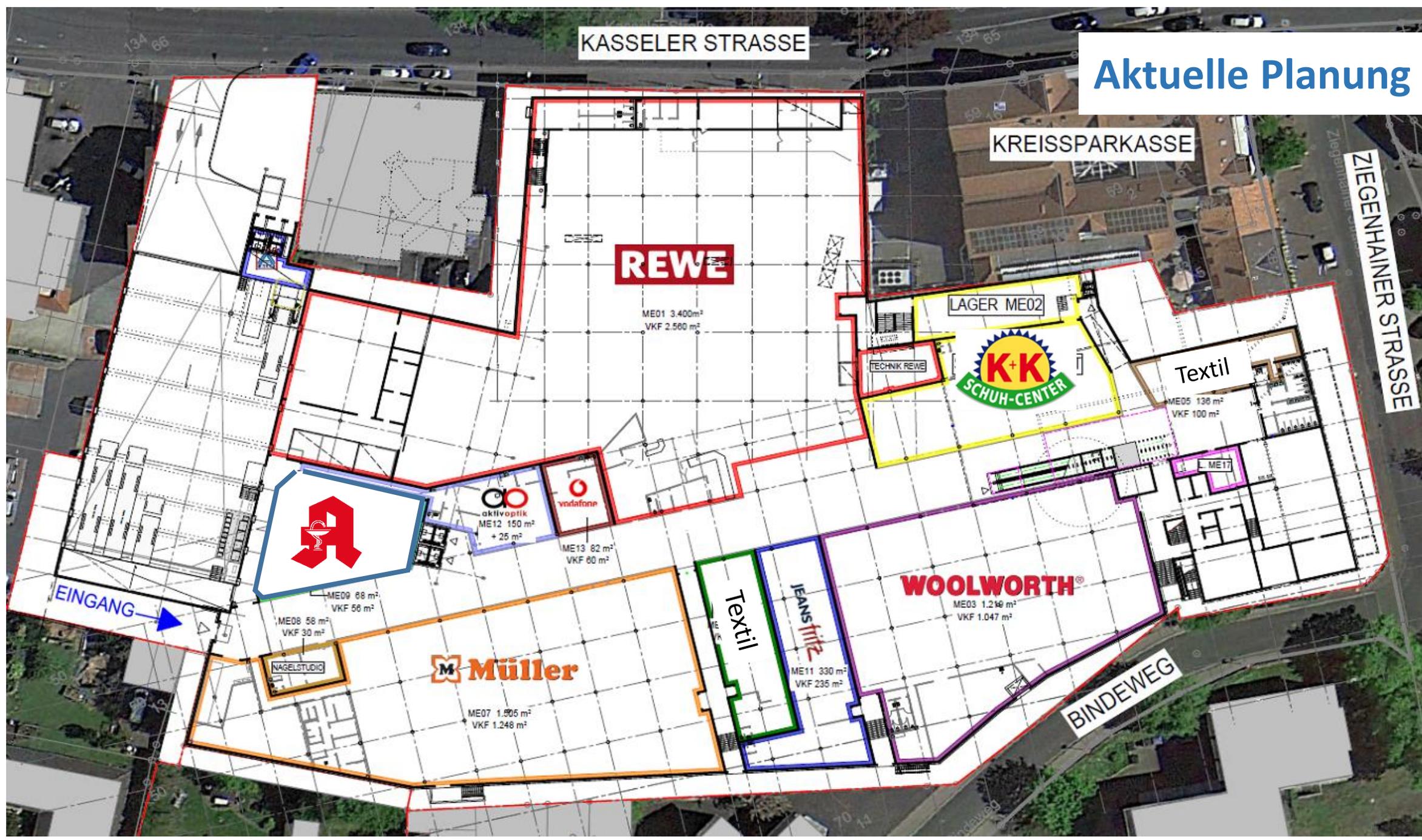
ME14 148 m²
VKF 112 m²

CAFE

BINDEWEG



Aktuelle Planung



KASSELER STRASSE

KREISSPARKASSE

ZIEGENHAINER STRASSE

BINDEWEG

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

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



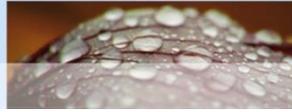
Magistrat der Kreisstadt Homberg (Efze)

Ziegenhainer Straße 2019

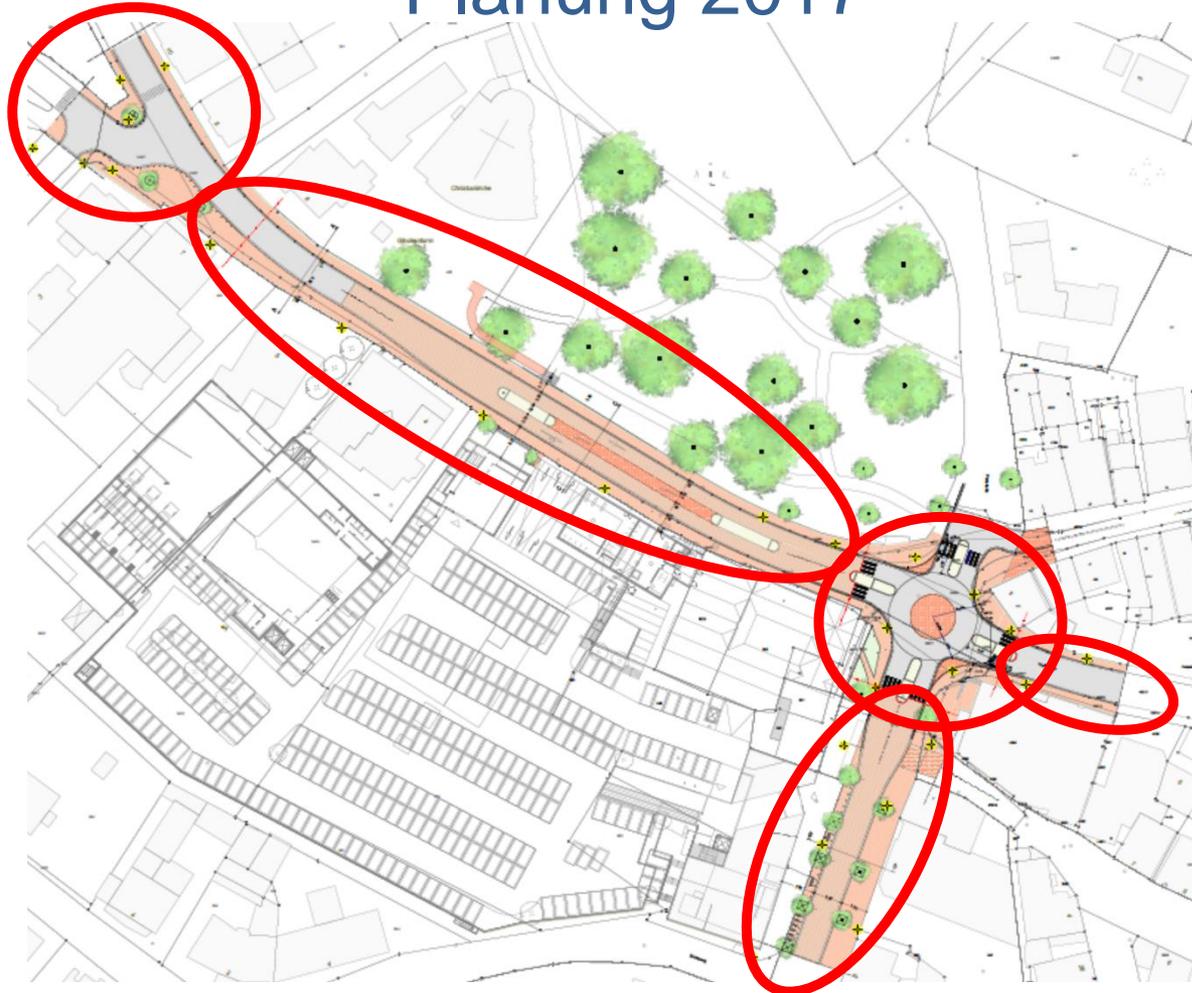


Themen

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

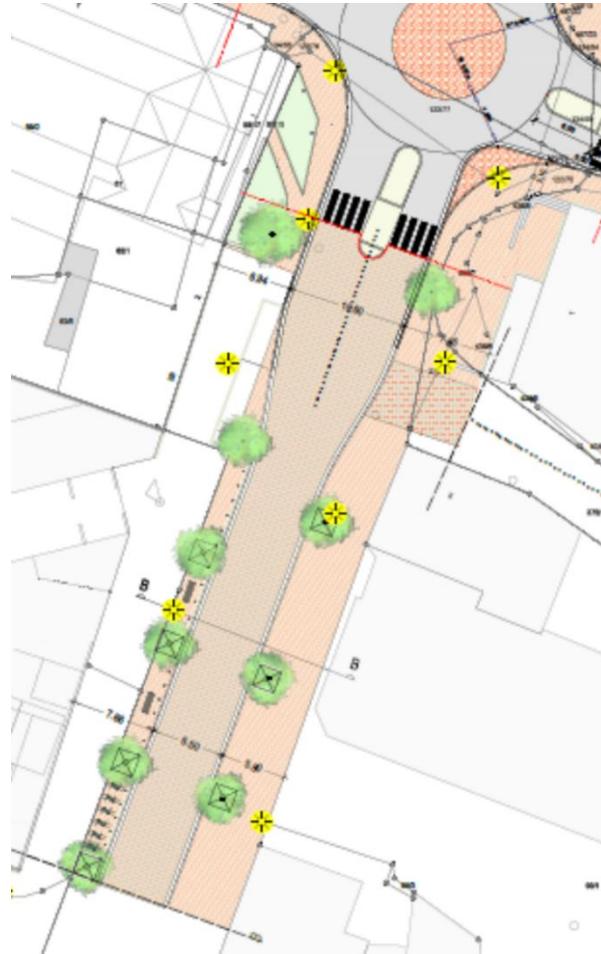


Planung 2017



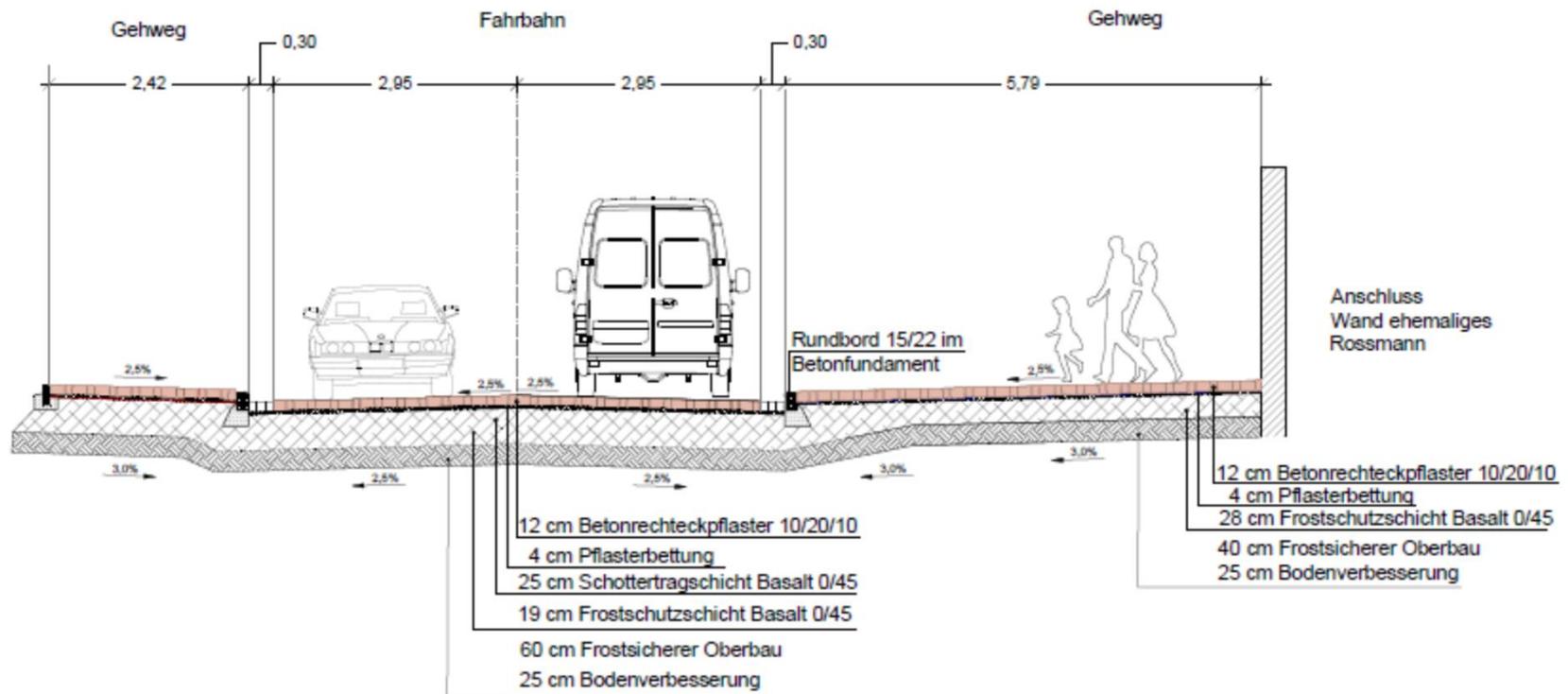


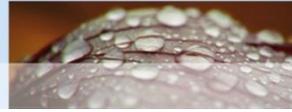
Ziegenhainer Straße 2017 (GVFG Antrag)





Ziegenhainer Straße 2017 (GVFG Antrag)



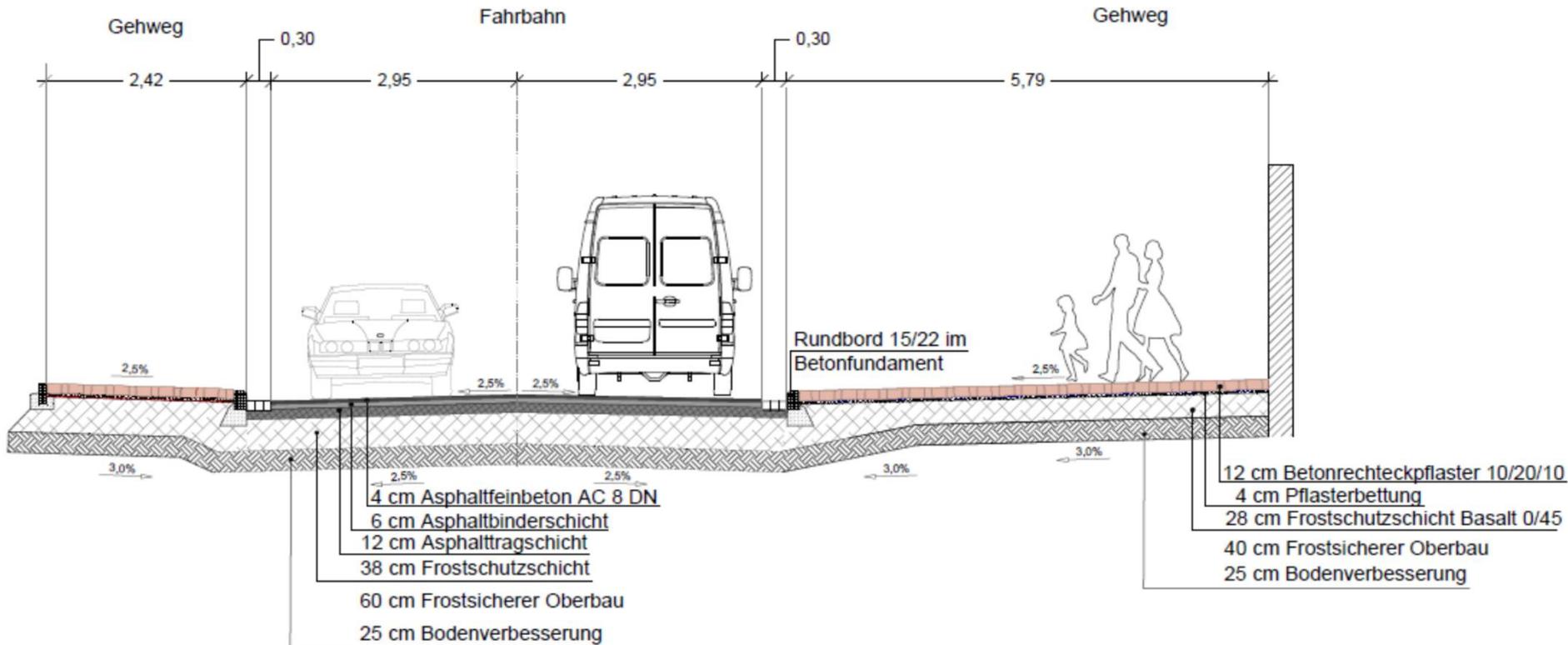


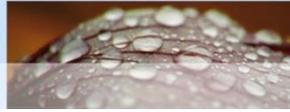
Variante I





Variante I



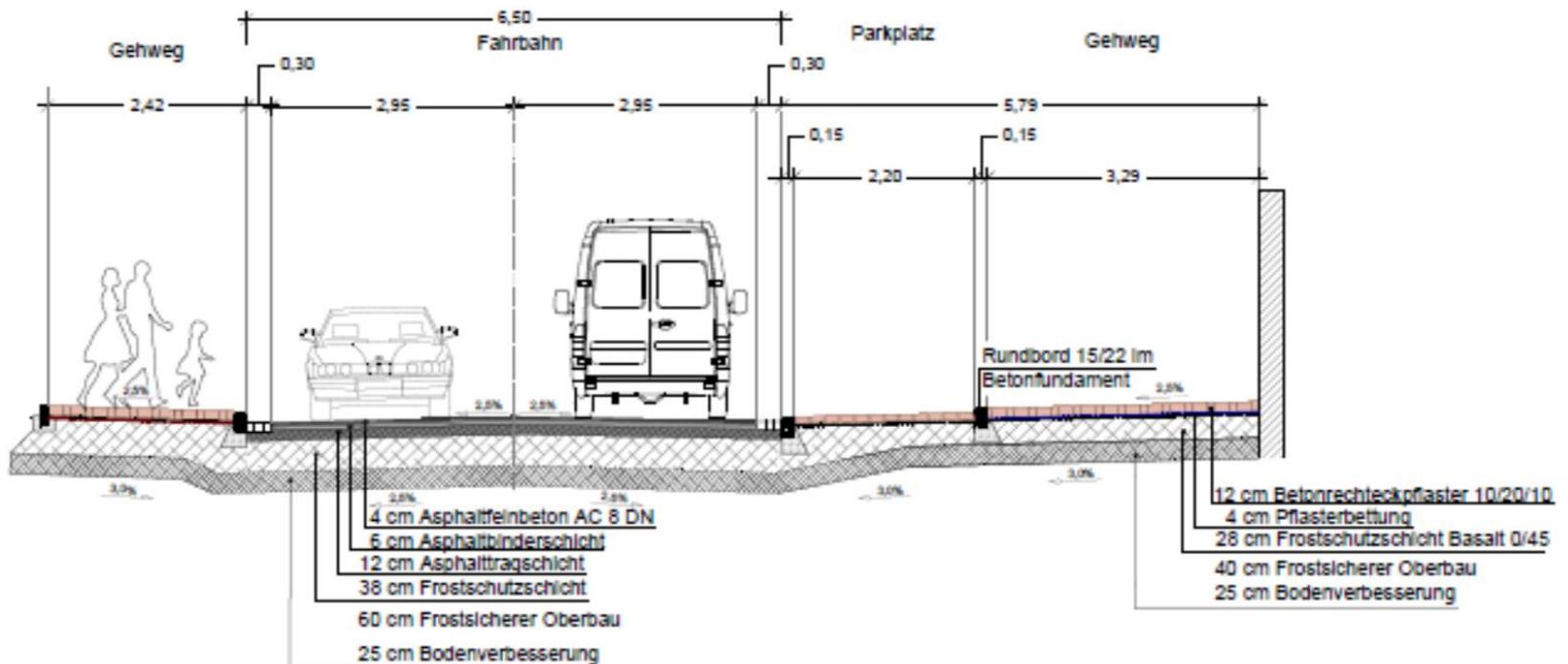


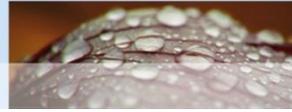
Variante II





Variante II



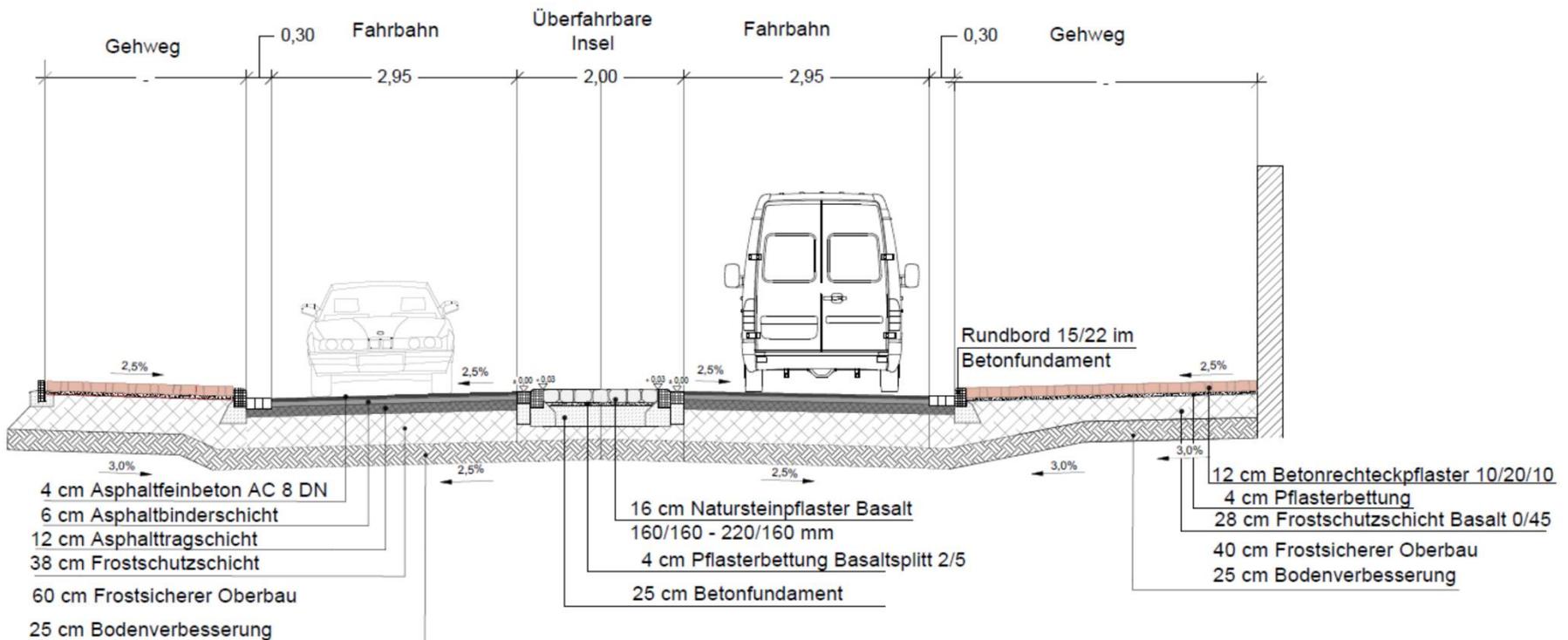


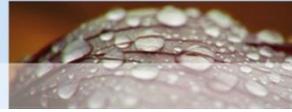
Variante III





Variante III

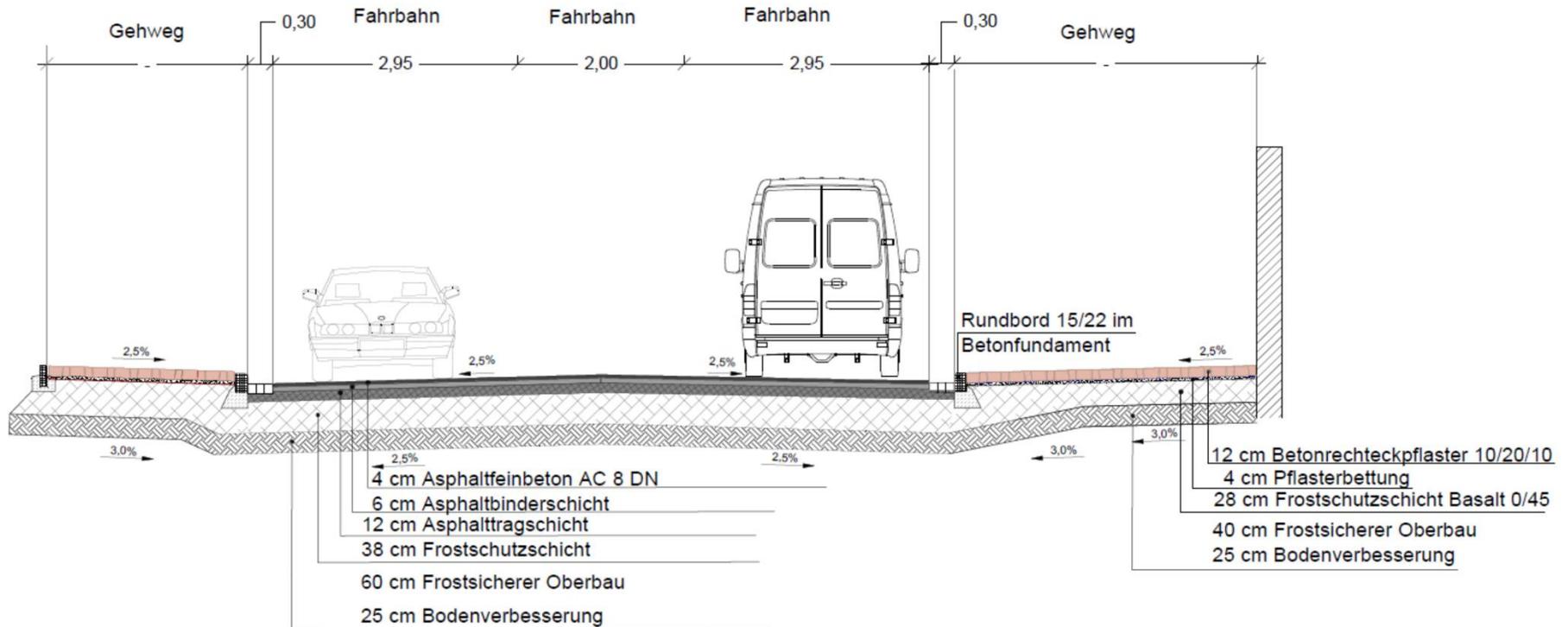




Variante IV

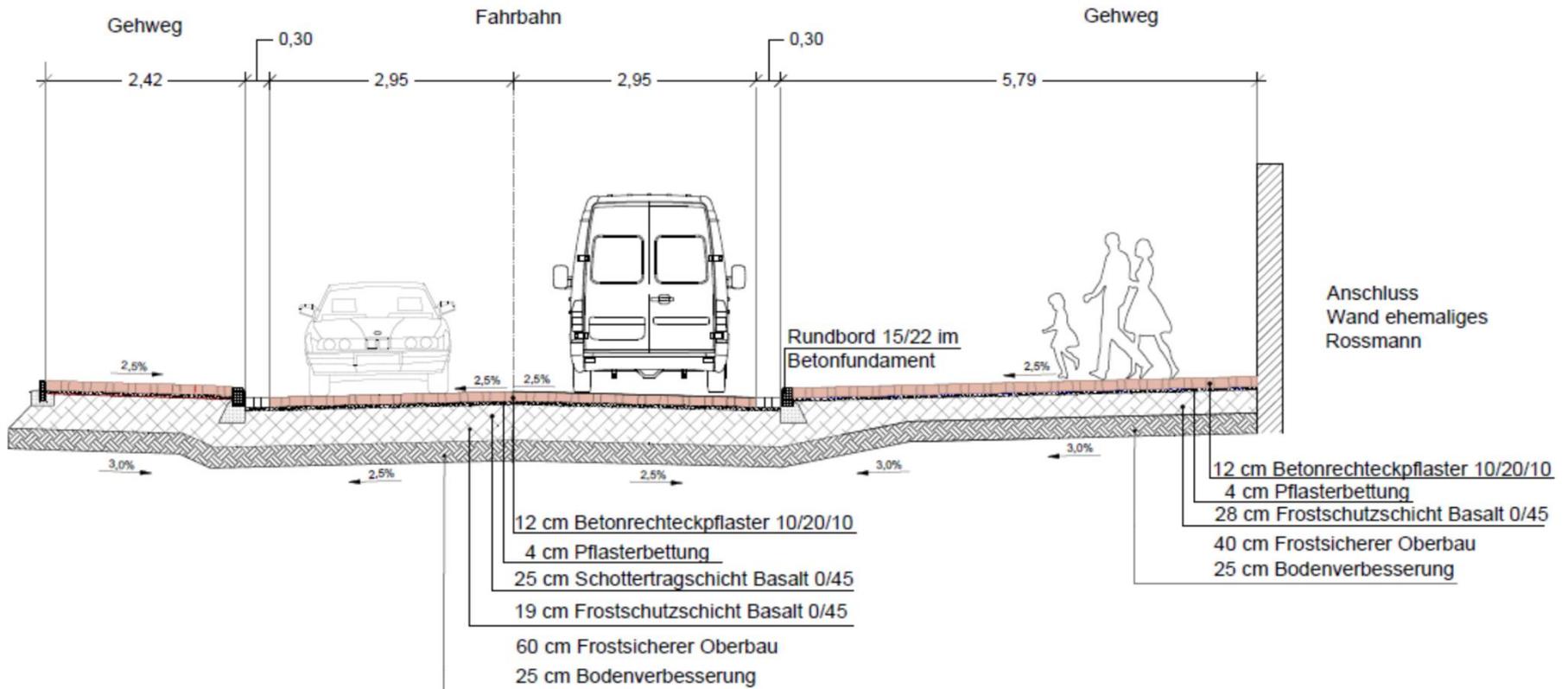


Variante IV





Kosten (GVFG Antrag)





Kosten (GVFG)

Kosten (GVFG 2017) 430.195,88 €

Kosten (GVFG 2019) 506.742,46 €

Kosten (Haushalt 2020) 658.133,78 €

Inklusive den Anbindungen
Freiheiter 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 €

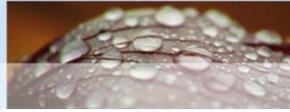
Ziegenhainer Straße 2019



UNGER
ingenieure

Ing_agement seit 1948

UNGER ing Michael Schmoll-Feller



Vorlage Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung

23.09.2019

zu TOP 2: [↑]Neubau 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