

NIEDERSCHRIFT

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 03/2016-2021
Sitzung am:	01.06.2016
Sitzungsort:	Dorfzentrum Wallerstädten An der Pforte 15, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:20 Uhr

Die Sitzung setzte sich aus öffentlichen Tagesordnungspunkten zusammen. Die Anwesenheitsliste ist als Anlage zum Protokoll genommen. Entschuldigungen sind darin vermerkt.

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung
4. Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung
- 4.1 Biogasanlage Wallerstädten - Optimierte Nutzung – Vorstellung durch Betreiber
- 4.2 Initiative „Wohnungsbau 2016 - Teil 1: Wallerstädten
5. Baugesuche
6. Anträge auf Naturschutzrechtliche Genehmigung
7. Anfragen und Mitteilungen
8. Verschiedenes

Tagesordnungspunkt 1.**Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

Stellvertretende Ausschussvorsitzende Dr. Renate Wahrig-Burfeind eröffnet die Sitzung und stellt den Ordnungsgemäßen Zugang der Ladung fest.

Tagesordnungspunkt 2.**Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Stellvertretende Ausschussvorsitzende Dr. Renate Wahrig-Burfeind stellt Beschlussfähigkeit fest.

Tagesordnungspunkt 3.**Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung**

Da keine Einwendungen zum Protokoll der letzten Sitzung vorliegen, gilt dieses als genehmigt.

Tagesordnungspunkt 4.**Groß-Gerau, 2020, Stadtentwicklung****Tagesordnungspunkt 4.1****Biogasanlage Wallerstädten – Optimierte Nutzung – Vorstellung durch Betreiber**

Bürgermeister Stefan Sauer führt in das Thema ein und erläutert, dass eine Erweiterung der Biogasanlage nicht beabsichtigt ist, sondern die Effekte der bestehende Anlage optimiert genutzt werden sollen.

Auf Vorschlag von Bürgermeister Sauer beschließt der Ausschuss einstimmig, den Zuhörern, im Anschluss an die Beratung durch den Ausschuss ein Rederecht von 10 Minuten einzuräumen

Für die Betreiber sind Herr Stefan Ruckelshaußen, Herr Franz Schreier, Herr Eric Nürnberger und Frau Dr. Klemann anwesend, die anhand einer Präsentation die geplanten Maßnahmen vorstellt.

Im Laufe der Beratung gibt Frau Dr. Wahrig-Burfeind den Vorsitz zweitweise an Herrn De-
wald ab, um sich an der Beratung beteiligen zu können.

Aus dem Ausschuss gestellte Fragen, insbesondere bezüglich des Verkehrs, der Zusammenarbeit mit den betroffenen Landwirten, der Zeitschiene und Tierschutz werden von den Betreibern beantwortet.

Bürgermeister Sauer weist darauf hin, dass es in der heutigen Präsentation um eine Grundsätzliche Information handelt.

Im Anschluss erhalten die Zuhörer die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Diese werden von Herrn Ruckelshaußen beantwortet.

Die Präsentation wird als Anlage zum Protokoll genommen.

Tagesordnungspunkt 4.2

Initiative „Wohnungsbau 2016“ Teil 1: Wallerstädten

Stadtplaner Plattner zeigt anhand einer Präsentation Möglichkeiten zum Wohnungsbau im Stadtteil Wallerstädten auf und beantwortet Fragen aus dem Ausschuss.

Im Laufe der Beratung gibt Frau Dr. Wahrig-Burfeind den Vorsitz zweitweise an Herrn De-
wald ab, um sich an der Beratung beteiligen zu können.

Die Präsentation wird als Anlage zum Protokoll genommen.

Tagesordnungspunkt 5.

Baugesuche

Tagesordnungspunkt 5.1

Errichtung von einem beleuchteten und doppelseitigen City-Star-Board auf Monofuß Oppenheimer Straße 7, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 14, Fl.St.Nr. 122

Sach- und Rechtslage:

Die Antragstellerin beabsichtigt, eine ca. 5,4 m hohe Werbeanlage an der Kreuzung Oppenheimer Straße/L 3094 zu errichten. Die beleuchtete Werbefläche ist ca. 3 x 4 m groß.

Der gewählte Standort auf einer Wiese neben der L 3094 im Anschluss an die KFZ-Ausstellungsfläche der Firma „B44 Automobile“ liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und zu genehmigen.

Diese Auffassung wird von Seiten des Fachamtes nicht geteilt. Der Bebauungszusammenhang endet nach unserer Auffassung mit der hinteren Bebauung des Anwesens Oppenheimer Straße 9. Ob sich der Bebauungszusammenhang durch den Gebrauchtwagenhandels mit den dort stehenden Pkw nach Norden erweitert, wird bezweifelt. Selbst dann endet dieser Zusammenhang nach unserer Auffassung aber mit der Ausstellungsfläche. Da die Wer-

beanlage aber weiter nördlich davon geplant ist, ist das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen (Außenbereich) und im Ergebnis abzulehnen.

Bei dem Vorhaben handelt es nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, sondern um ein sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB). Auch sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung liegt nach Abs. 3 des § 35 BauGB z.B. vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet. Auch ist bei diesem Vorhaben zu prüfen, ob die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt wird. Das Ergebnis im Einzelnen:

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das Grundstück Oppenheimer Straße 7 liegt ebenso wie das daneben liegende Anwesen Oppenheimer Straße 9 in einem Bereich, der im Regionalen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt ist. Lediglich der östlich anschließende Bereich um die Tankstelle wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird beeinträchtigt:

Durch die vermehrte Aufstellung von Werbeanlagen und Schildern im Außenbereich wird das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Werbeanlagen an Ortseingängen gehäuft auftreten.

Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden gefährdet

Die Werbeanlage liegt in einem sensiblen Kreuzungsbereich der stark befahrenen Landesstraße. Zusätzlich erfordern die Grundstückszufahrten zur Aral-Tankstelle und zu dem Gebrauchtwagenhandel besondere Aufmerksamkeit. Die geplante Werbeanlage lenkt von der unmittelbar benachbarten Vorwegweisung ab. Die Bauaufsicht wird darauf hingewiesen, dass die Werbeanlage innerhalb der 20-Meter-Verbotszone des § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) errichtet werden soll.

Fazit

Von Seiten des Fachamtes bestehen erhebliche Bedenken.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss lehnt die beantragte Werbeanlage ab.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	6
Enthaltungen	3

Tagesordnungspunkt 6.

Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung.

Es liegen keine Anträge vor.

Tagesordnungspunkt 7.

Anfragen und Mitteilungen

Stadtv. Jürgen Martin bittet auf Grund der Berichterstattung im GG-Echo, das Thema Verkehrsführung Innenstadt auf die Tagesordnung des Ausschusses zu nehmen. Ebenfalls sollte der Punkt DB-Cargo, Gleisanschluss Dornberg, im Ausschuss thematisiert werden.

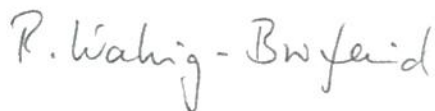
Bürgermeister Sauer teilt mit, dass dies bereits in Vorbereitung ist.

Frau Dr. Wahrig-Burfeind bittet, das Thema „Baumschutzsatzung“ auf die Tagesordnung des Ausschusses am 6. Juli 2016 zu nehmen.

Weiterhin liegen den Ausschussmitgliedern die Beantwortungen der Anfragen aus der letzten Sitzung vor (Anlage zum Protokoll). Zusatzfragen der Fragesteller werden von Bürgermeister Sauer beantwortet.

Tagesordnungspunkt 8. Verschiedenes

Frau Dr. Wahrig-Burfeind weist darauf hin, dass am 15. Juni 2016 eine weitere Sitzung des PLUS stattfinden wird und bittet die Fraktionen zu der Präsentation der Rollsportanlage am Hallenbad ihre Einschätzung mitzuteilen.



Dr. Renate Wahrig-Burfeind
Stellvertretende Ausschussvorsitzende



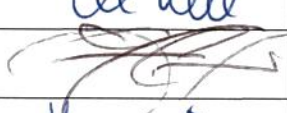
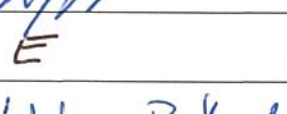
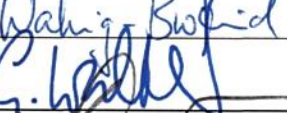
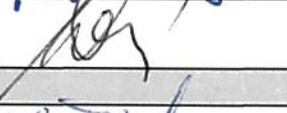
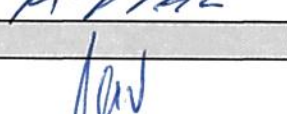
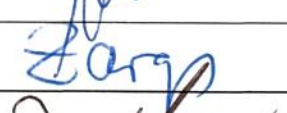
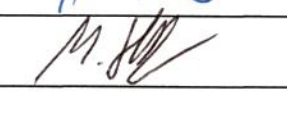
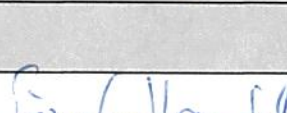
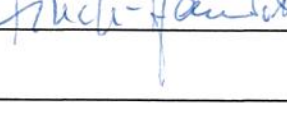
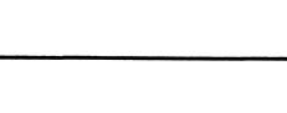
Karin Lochmann
Schriftführung

ANWESENHEITSLISTE - PLANUNGS-, UMWELT- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSS

Datum: 01.06.2016

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21.20 Uhr

Ausschussmitglieder stimmberechtigt	Unterschrift	Stellvertreter (Name)	Unterschrift
Stadtv. (SPD) Bertrams, Günter			
2. stellv. Vors. . (SPD) Dewald, Lothar			
Stadtv. (SPD) Martin, Jürgen			
Stadtv. (FDP) Mougoui, Irene			
Stadtv. (CDU) Richthofen, J. Freiherr von			
Vorsitzender, (CDU) Schulz, Jürgen	E	HARTMANN, Jochen	
1.stellv. Vors. (GRÜNE) Wahrig-Burfeind, Dr. R.	Wahrig-Burfeind		
Stadtv. (CDU) Walther, Erhard			
Stadtv. (KOMBI) Wamser, Karlheinz			
Mit beratender Stimme			
Stadtv. (Freie Wähler-Bürgerliste) Kappel, Silka			
Stadtv. (LINKE OL) Sturm, Roland			
MAGISTRAT		PRÄSIDIUM	
Bürgermeister Sauer, Stefan		Stadtv.-Vorsteher. (SPD) Meinke, Klaus	
Erster Stadtrat (KOMBI) Zarges, Richard		stellv. Vorst. (GRÜNE) Schweikert, Elisabeth	E. Schweikert
Stadtrat (SPD) Auer, Jochen		Stellv. Vorst. (KOMBI) Kabey, Hans-Werner	
Stadträtin (CDU) Funk, Heidrun		stellv. Vorst. (SPD) Helms, Sandra	
Stadträtin (GRÜNE) Hanf, Markus			
Stadträtin (SPD) Scheuner, Ilse		Schriftführung:	
Stadtrat (CDU) Weiß, Albert			K. Lockemann
Gäste :		Sachbearbeiter:	
Finch-Hauehult	Finch-Hauehult		

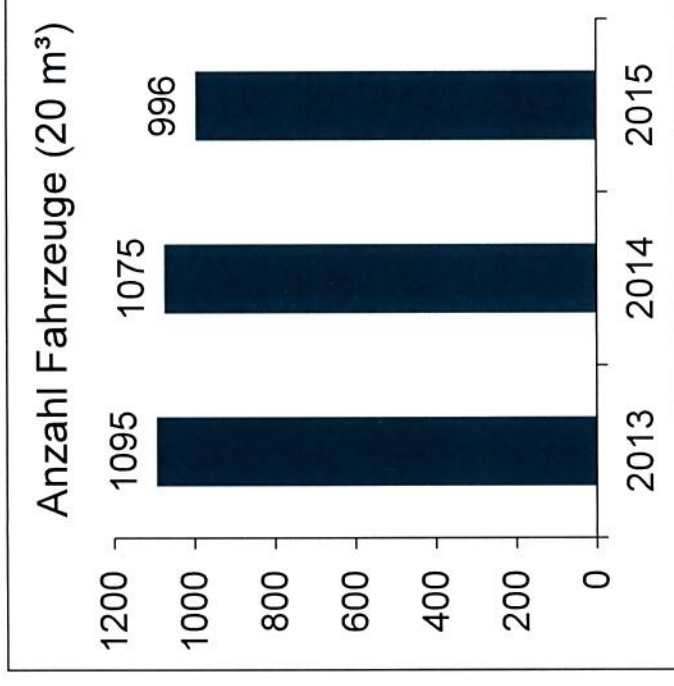
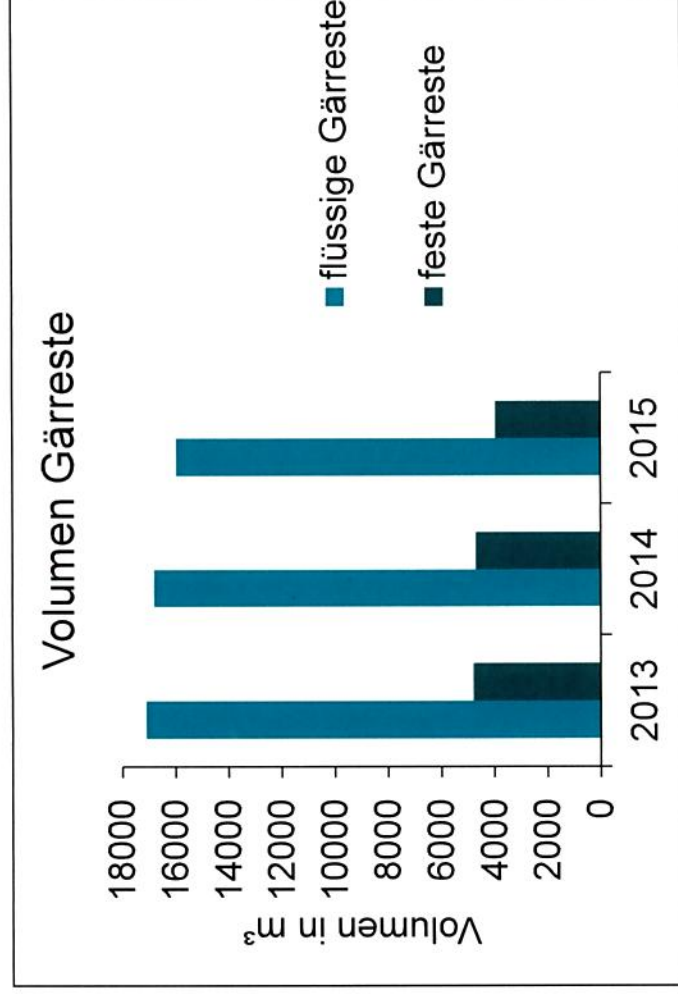


Vortrag von Dr. Dorothee Klemann, am 01.06.2016

Biogasanlage produziert jährlich

- 9 Millionen kWh Strom
- 9 Millionen kWh Wärme
- ca. 20.000 m³ Gärreste





→ Zu Spitzenzeiten beträgt die Ausbringung bis zu 50 Fahrten (1000 m³) /Tag
 → Flüssige Gärreste enthalten nur 6 % Trockensubstanz!



Aquaponisches Solar
Gewächshaus

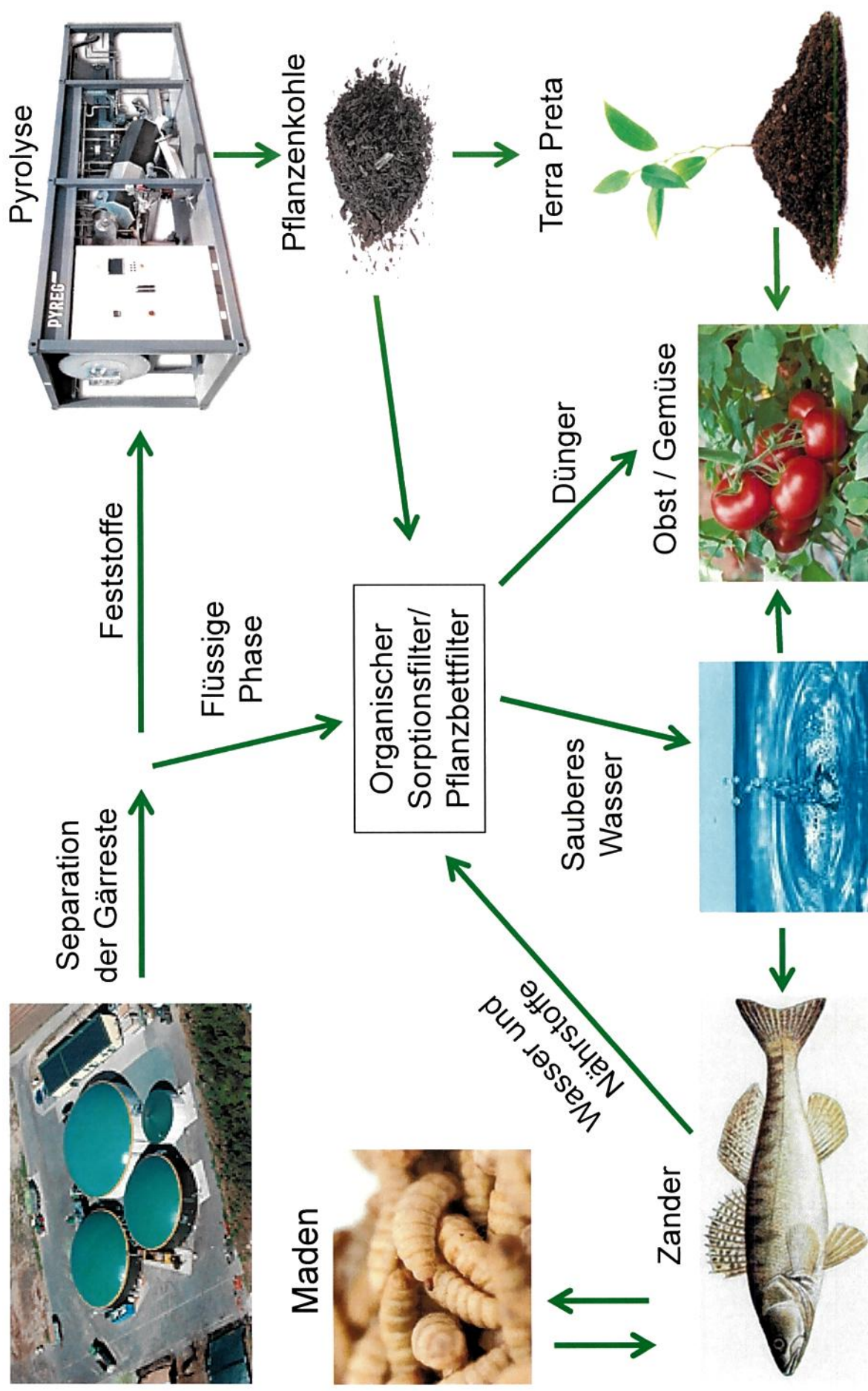


FISCHMASTER
... einfach frischen Fisch kaufen.

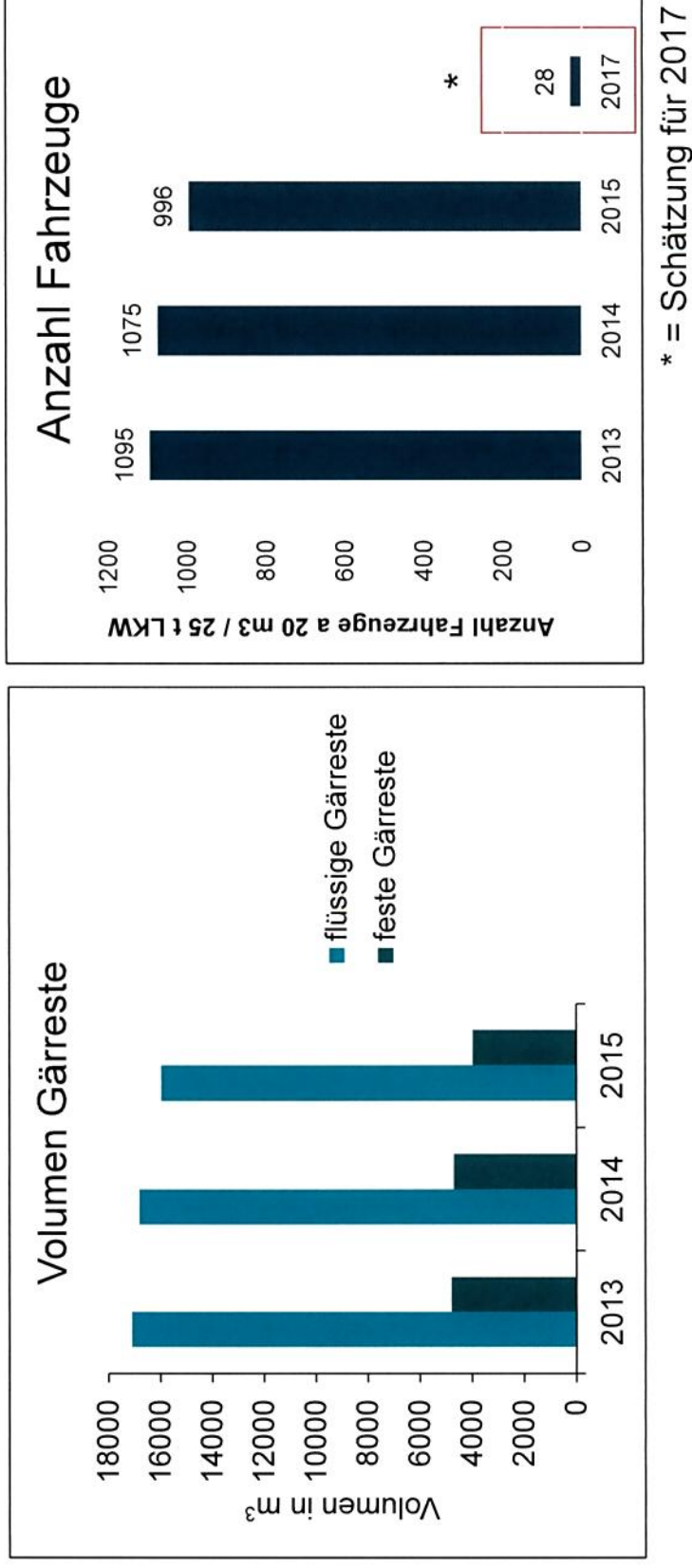


Palaterra®
Wir machen Boden gut

Stoffkreisläufe auf dem Campus

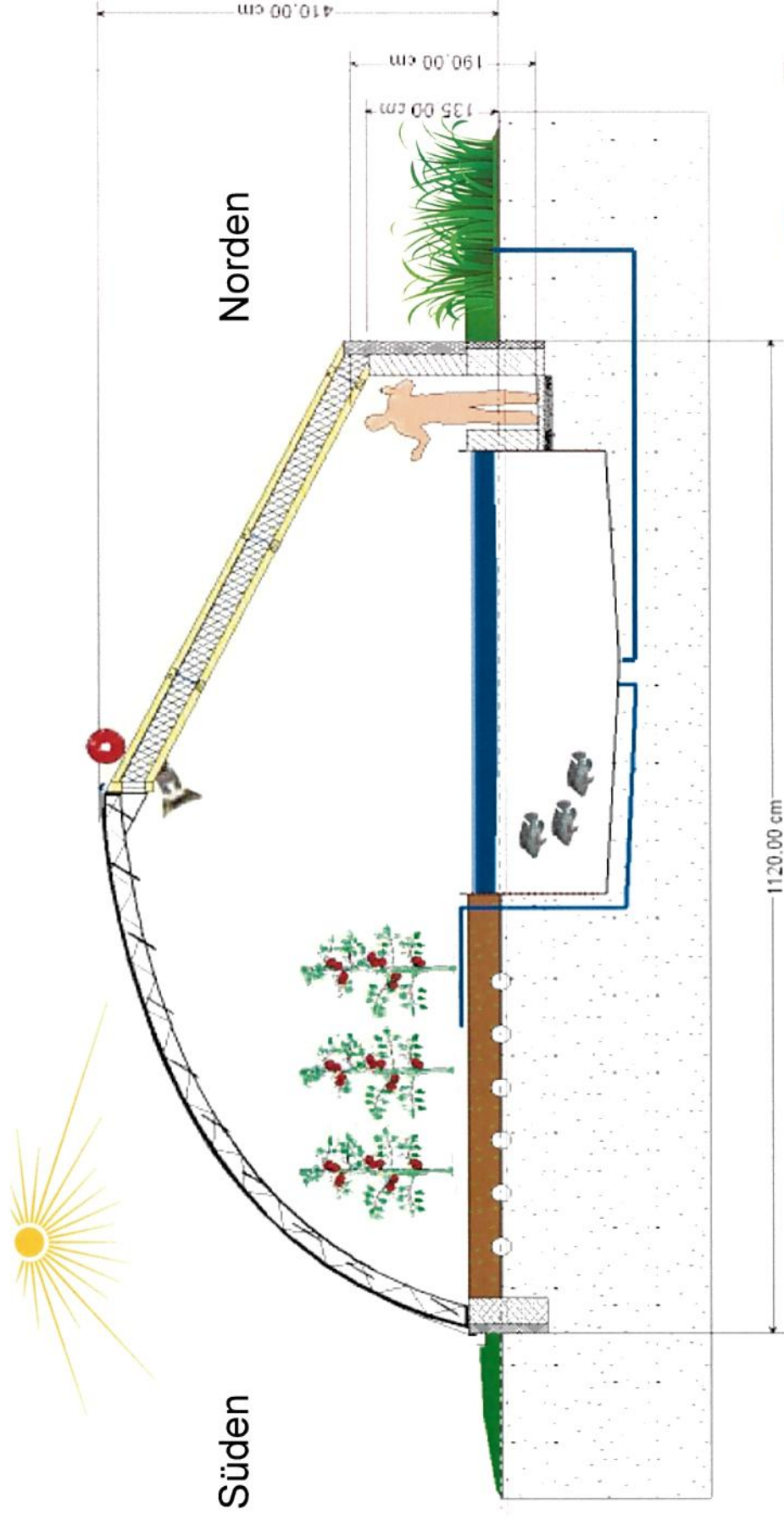


Beispiel Gärreste aus Biogasanlage



→ 350 t Pflanzenkohle → 700 t Pflanzsubstrat (Terra Preta) → 28 LKWs (a 25 t)

Aquaponische Solar Gewächshäuser



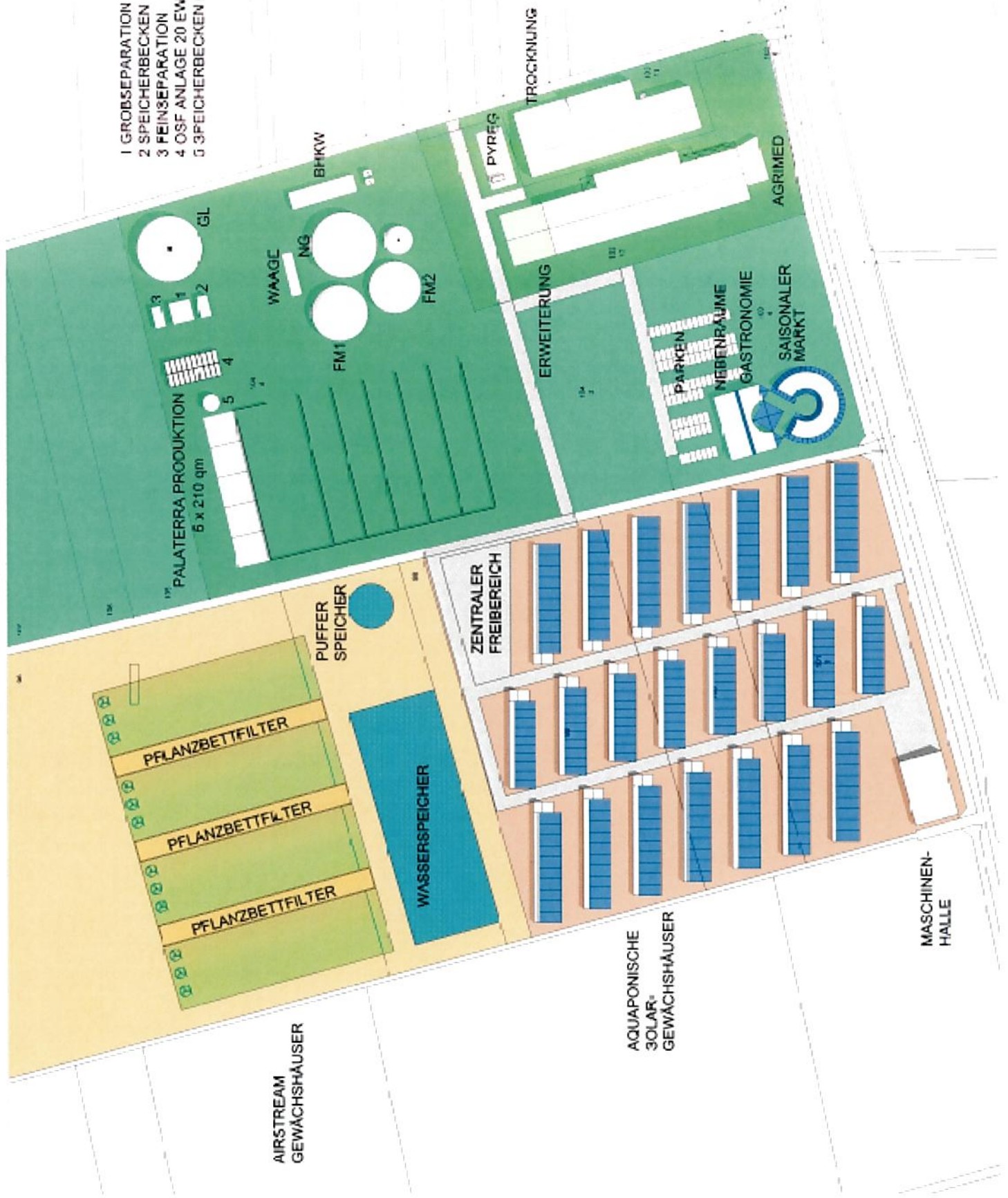
Das Campus-Gelände heute



... das Campus-Gelände in Zukunft



- 1 GROBSEPARATION
- 2 SPEICHERBECKEN
- 3 FEINSEPARATION
- 4 OSF ANLAGE 20 EWC
- 5 3 SPEICHERBECKEN O3F ABLAUF



Umwelt

- Lösung für die Problematik der Gärrestausbringung
- Stoff- und Energiekreisläufe optimal nutzen
- Gründung eines 0- Emissions-Standortes

Gesellschaft

- Regionale Produktion/ Vermarktung/ Konsum
- Aufbau kleinräumiger Wirtschaftskreisläufe → Unabhängigkeit
- Kooperation verschiedener Fachbereiche

Forschung und Bildung

- Bildungsangebot für innovative urbane Landwirtschaft
- Kooperation mit Universitäten um Wissen verfügbar zu machen
- Replizierbare Modelle aufbauen mit Anpassung an regionale Gegebenheiten

Neues Paradigma der Landwirtschaft des 21. Jahrhunderts:

Kleinbäuerliche, arbeitsintensivere und auf Vielfalt ausgerichtete Strukturen sind die Garanten einer sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigen Lebensmittelversorgung durch widerstandsfähige Anbau- und Verteilungssysteme.

<http://www.weltagrarbericht.de>

„Gesellschaftsvertrag für eine Große Transformation“ erscheint zu einer Zeit, in der die Völker dieser Welt sich zunehmend zu einer nachhaltigen und klimaverträglichen Zukunft bekennen.“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Optimale Besatzdichte Zander



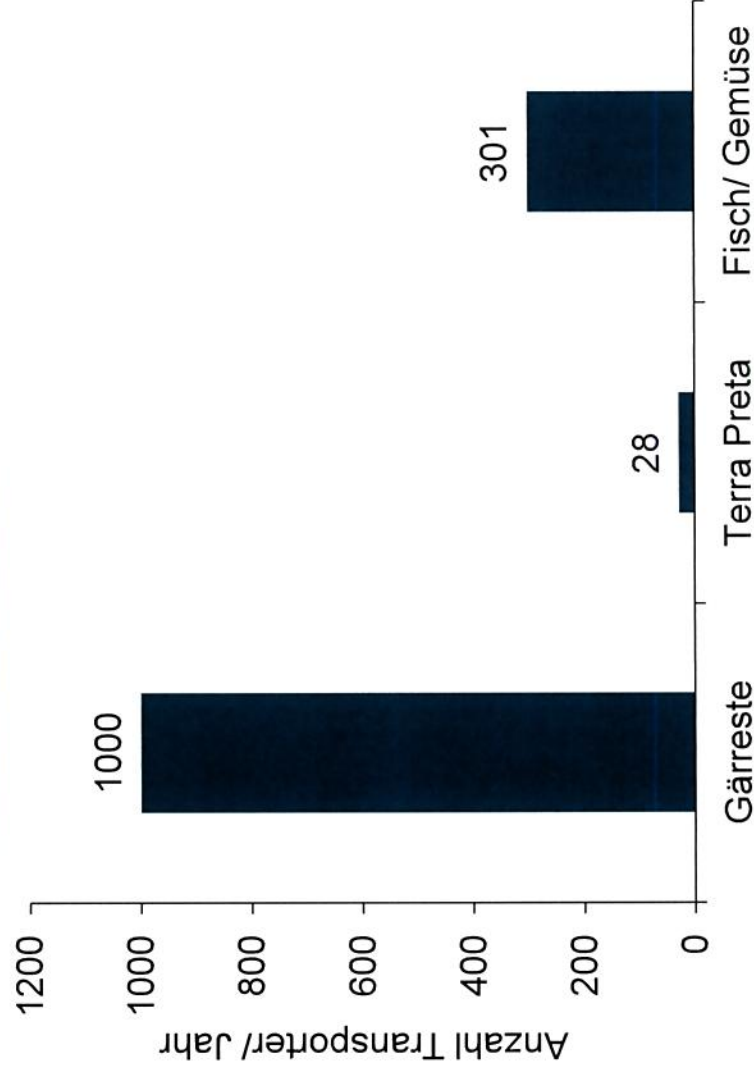
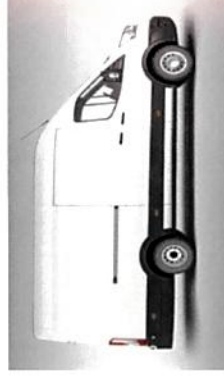
Quelle: Einfluss der Besatzdichte auf Stressparameter und Immunstatus beim Zander (*Sander lucioperca*), Knopf et al. 2014
Leibniz-Institut für Gewässerökologie und Binnenfischerei

Anzahl Transporter/ Jahr

Radius: 10 km
20 m³



Radius: 30 km
1,5 t



Durch Pyrolyse werden bis zu 50 % des Kohlenstoffs aus pflanzlichem Material in stabile Kohlenstoffformen umgewandelt

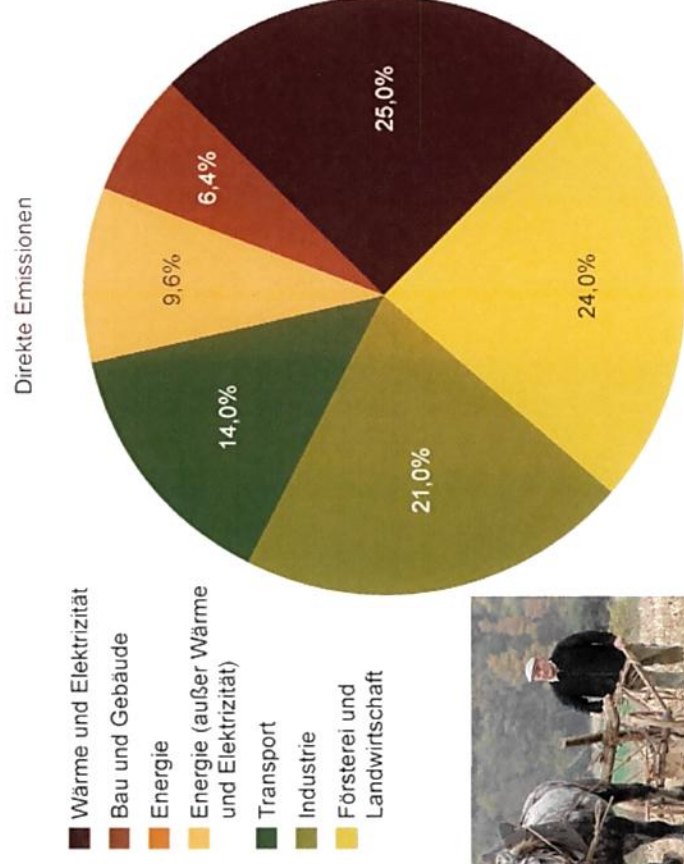
Durch die Verarbeitung von Pflanzenkohle zu Pflanzsubstraten (Terra Preta) entsteht Dauerhumus

- Pflanzenkohle aus Gärresten besteht zu ca. 70 % aus Kohlenstoff
- 1 t Pflanzenkohle $\rightarrow$ 0,7 t C $\rightarrow$ 2,5 t CO₂
- 1 ha Boden, mit 1 % Humus speichert 30 t C (100 t CO₂)
- 350 t $\rightarrow$ 245 t C (880 t CO₂) $\rightarrow$ 2 ha Ackerland um 4 % höheren Humusgehalt

- Bodenbearbeitung
- Aussaat
- Düngung
- Pflanzenschutzmittel
- Bewässerung
- Ernte
- Prozessieren
- Lagerung
- Verpackung
- Logistik / Transport

	Verbrauchte Kalorie	Erzeugte Kalorien
Traditionelle Landwirtschaft	1	10
Industrielle Landwirtschaft	1,6	1

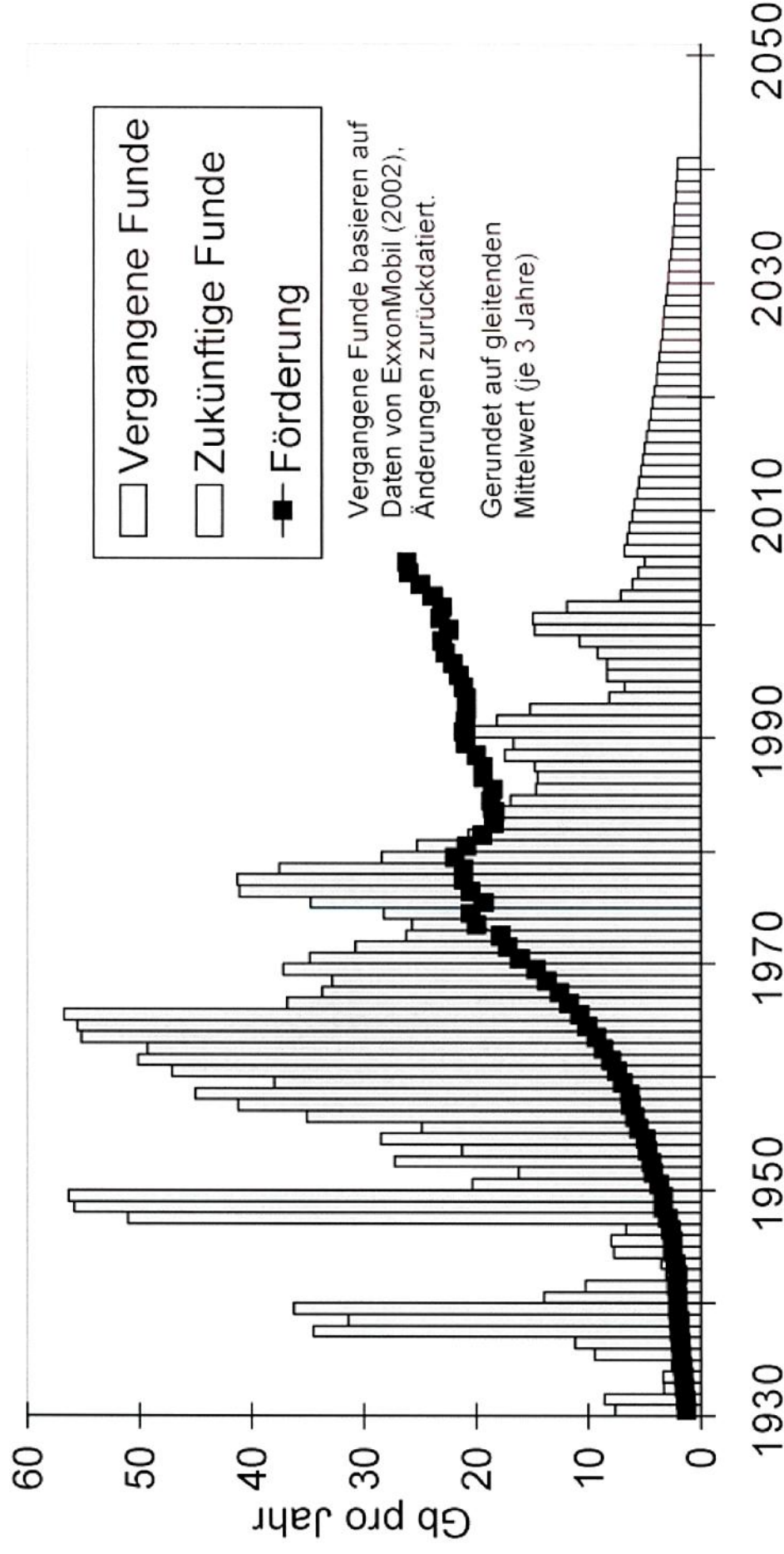
Treibhausgas-Emissionen nach Wirtschaftsbereich
Anteil der Wirtschaftsbereiche an den menschlich bedingten Treibhausgas-Emissionen 2



o rundungsbedingt



Öl peak – die Endlichkeit der Ölvorkommen



→ Es führt kein Weg an der Entwicklung ressourceneffizienterer Systeme vorbei

Aquakultur als Lösungsansatz

- schnellst wachsender Sektor der Landwirtschaft
- meist Süßwasser-Fisch
- Fisch als hochwertiges Eiweiß für die menschliche Ernährung
- Beschränkungen bei Platz, Süßwasser, Futter-Ressourcen (Fischmehl, Fischö!)
- muss nachhaltig sein durch Ressourcen-Schonung - “**blue aquaculture**“

“**Blue aquaculture**“ – **fordert:**

- keine Verschmutzung oder Verbrauch von natürlichen Ökosystemen
- nachhaltige Fischfuttermittel – Alternativen für Fischmehl, -öl!
- Minimierung/Vermeidung von Emissionen (CO₂, N, P,...)
- Integration in landwirtschaftliche Produktion, Bioökonomie
- ökologische Teich-, Fluß-, Seen-Produktion von Karpfen etc. nachhaltig, **a b e r** beschränkter Raum & Süßwasser-Ressourcen, Produktivität zu niedrig, um die Welt zu ernähren – **nachhaltige Alternativen?**

Wie kann “blue aquaculture” zur Sicherung der Ernährung beitragen?

Überfischung der Meere:

- 2000 Arten ausgestorben
- 70 % aller Fisch Arten sind bedroht
- 85-95 % aller Fänge sind Beifang der verworfen wird

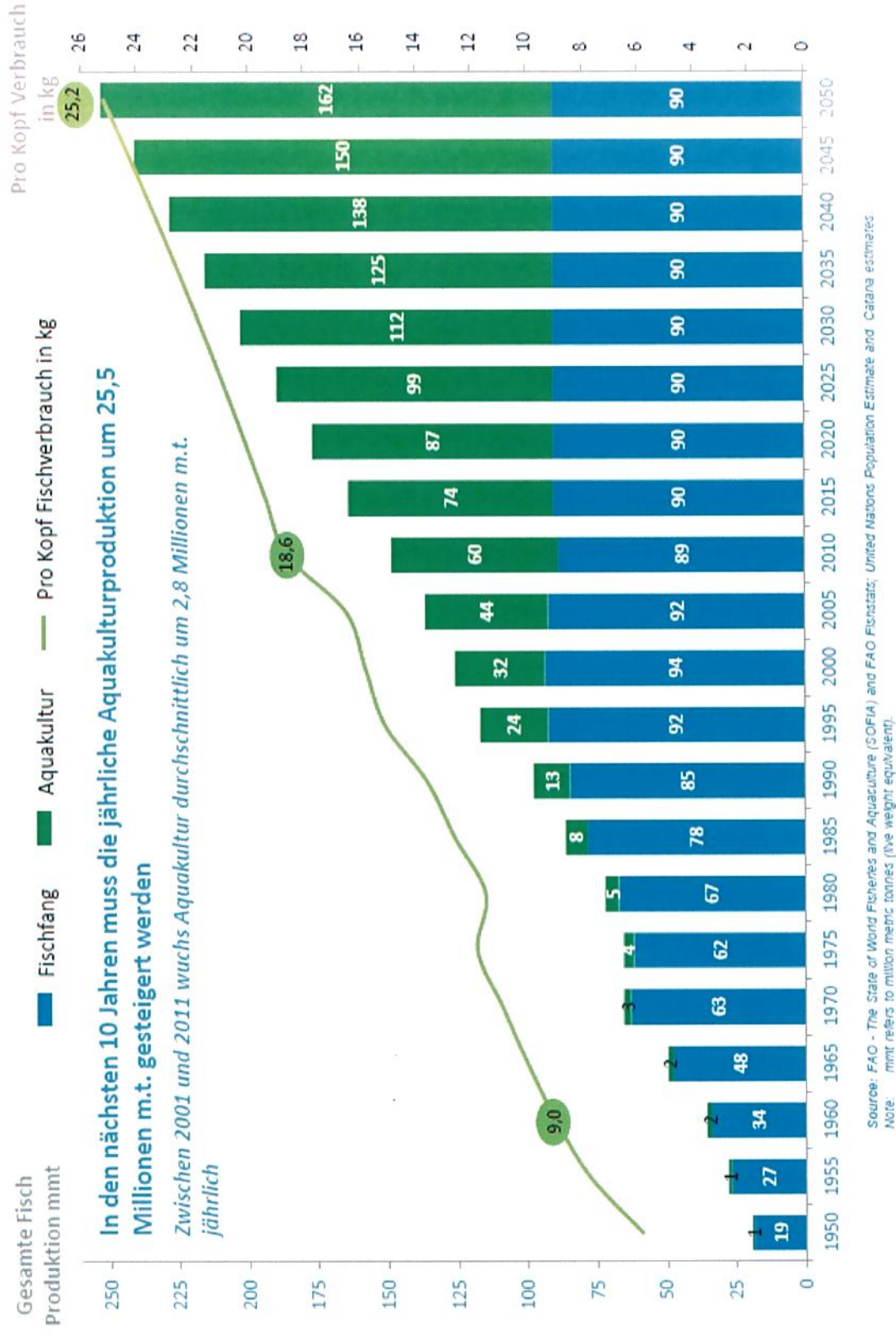
Fischzucht im Tierzucht- Vergleich

→ 37 % (700 mio. t) aller Kornträge werden zu Futtermittel verarbeitet.

Tier	Futterverwertung Nahrung : Lebendgewicht
Fisch	1,5:1
Geflügel	2:1
Schwein	4:1
Rind	7:1
Schaf	8:1

→ Aquakultur oder Aquaponic als Lösungsansatz

Der wachsende Bedarf an Fisch



Boden und seine Übernutzung

- ca. 2 Milliarden ha Ackerflächen bereits stark degradiert = 15 % der Nutzböden
- ca. 40 % der Landesfläche ist von akuter Verwüstung betroffen
- 50 % der Nutzflächen Europas sind durch Verdichtung und Erosion gefährdet
- Bodenverschlechterung und deren Folgen führen zu Kosten von mehr als 350 Milliarden Euro/Jahr



Industrielle Landwirtschaft verbraucht viele Ressourcen

- Energie (Öl)
- Boden/ Land
- Nährstoffe
- Fischgründe
- Wasser

Gleichzeitig nimmt die Verknappung von Ressourcen zu

Lösungsansatz:

- Kleinräumige Wirtschaftskreisläufe
 - Energiekreisläufe und Stoffkreisläufe in der Nahrungsproduktion
 - Nahrungsproduktion die auf Vielfalt basiert
- Unabhängigkeit von knappen Ressourcen

Wasser- eine zunehmend kostbare Ressource

- > 1% des globalen Wassers sind verfügbares Frischwasser
- Davon werden in den USA 80 % für Landwirtschaft genutzt
- Wasserressourcen werden durch Klimawandel, Verschmutzung und Übernutzung drastisch reduziert
- Zunehmende Verwüstung durch landwirtschaftliche Fehlpraktiken



→ Minimierung des landwirtschaftlichen Wasserverbrauchs

Fluoropolymers fulfill the highest requirements for greenhouse covers

ETFE-Film (F-Clean):



- Highest Light Transmission
- UV-transparent
- UV-stable
- Mechanically strong
- Anti adhesive
- Self cleaning
- Non-flammable
- Long lasting

Multifunctional Photovoltaics



shading



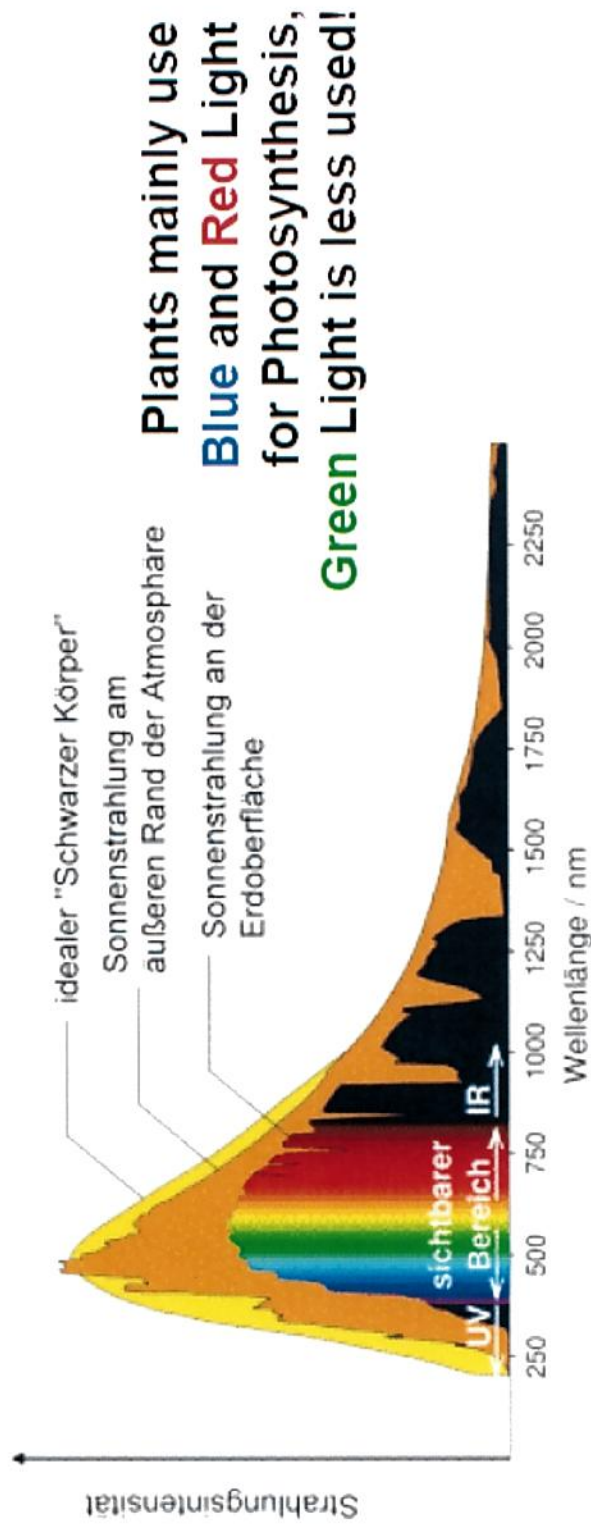
not
shading



The PAR Light Film increases the output of Greenhouses without additional energy demand



Sun Light Spectrum:



How to make the **Green** Light usable for Photosynthesis?

At poor Light Conditions PAR Light will be amplified without electricity ...

ETFE PAR Light Curtain:



Durch die Stoff-, - und Energiekreisläufe sowie die regionale Vermarktung werden Ressourcen sehr effizient genutzt

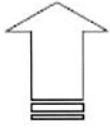
Substratkreislauf	Feld > Biogas > Kohlenstoff > Palaterra > CO2 in Gewächshäuser
Wärmekreislauf	Biogas > Pyreg (Pflanzenkohle) > Kräutertrocknung > Aquakultur > Maden > Gewächshäuser, Campus-Gebäude
Wasserkreislauf	Betrieb ohne Kläranlage - kein Abwasser
Stickstoffkreislauf	Reststoffe > Maden > Fischmast > Pflanzen

Energie	Verkehr	Wasser	Nährstoffe
→ Gewinne:	• Gärresten	• Kreislauf Fisch-Pflanze	• Reststoff-verwertung
• Biogas	• Fischabfälle	• Überschüssige	• Keine Verluste
• Pyreg-abwärme	• Abfälle	Abwasser gereinigt und rückgeführt	
→ Einsparungen	Pflanzenproduktion		
• Transport			

Elemente des Aquaponic Solar Gewächshauses



Grundstruktur



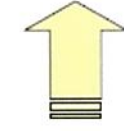
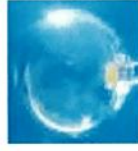
Hochdurchsichtige Abdeckung (F-Clean)



Multi-funktionelle Photovoltaik



PAR Lichtfilme



Sulphur Plasma Lampen

Biogasanlage produziert jährlich

- 9 Millionen kWh Strom
- 9 Millionen kWh Wärme
- ca. 20.000 m³ Gärreste
 - 16.000 m³ flüssig
 - 4.000 m³ fest

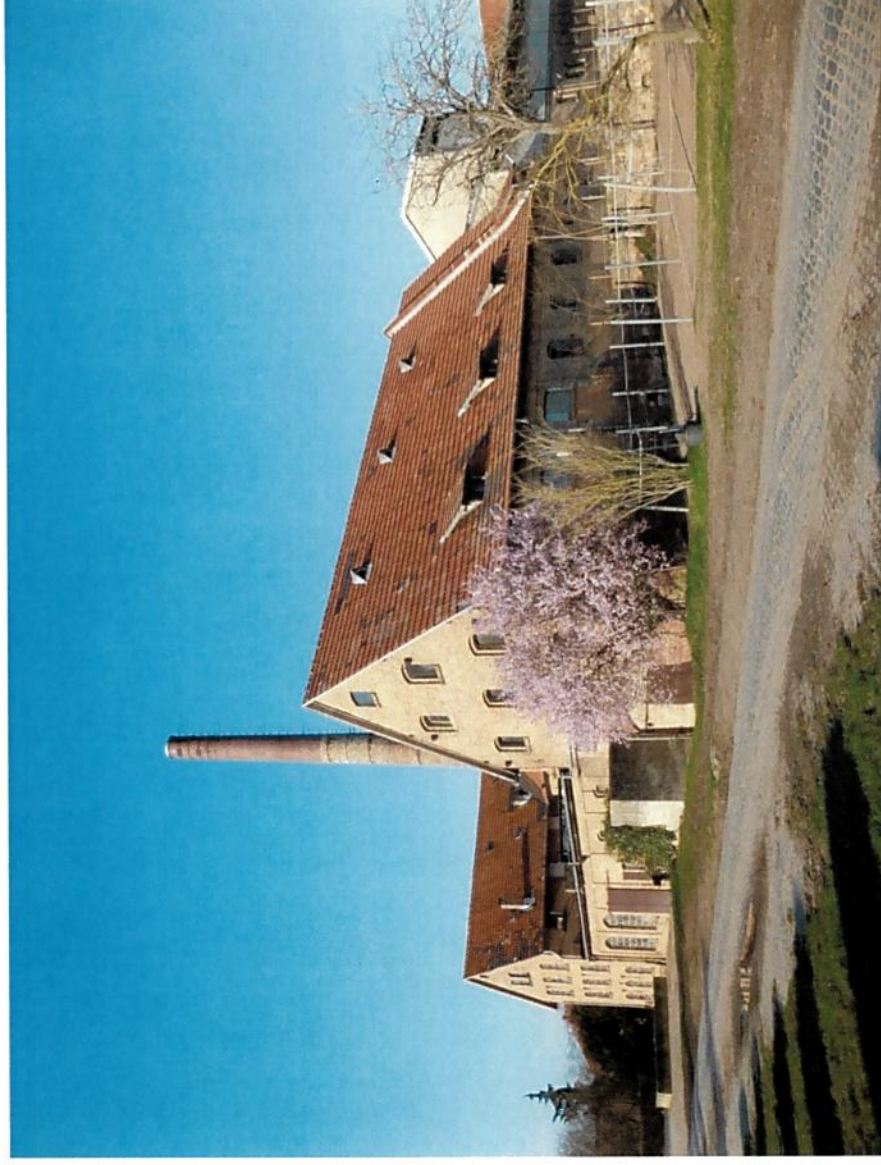
Hoher Nährstoffgehalte der Gärreste (N/P/K) :

- Belastung des Grundwassers/Binnengewässer mit Stickstoff und Phosphat
- Belastung durch ein erhöhtes LKW-Aufkommen bei Ausbringung der Gärreste
- Bodenverdichtung durch schwere Ausbringungsfahrzeuge
- Geruchsemissionen beim Ausbringen



Klage der EU - Kommission gegen Bundesregierung (28.04.2016) wegen mangelnden Maßnahmen gegen Gewässerverunreinigung durch Nitratauswaschungen.

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020 - Wohnungsbau 2016
Wohnungsbau 2016 - Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile
Teil 1: Wallerstädten



Inhalt

- Definition
- Blick in die Statistik
- Blick in den Markt
- Baulücken
- Strukturwandel
- Auffüllen und ergänzen
- Abrunden und erweitern
- Zwei Empfehlungen
 - Berkacher Weg
 - Feuerlöschweg

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020
Wohnungsbau 2016 - Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile, Teil 1: Wallerstädten

Was ist mit den Begriffen „Preiswerter Wohnraum“ und „Eigenbedarf“ gemeint?

Preiswerter Wohnraum



- Geschosswohnungsbau, ebenerdige Parkplätze
- öffentlich gefördert oder freifinanziert
- mindestens drei nutzbare Geschosse (II+D, III, III+D)

Eigenbedarf



- Einfamilienhaus, Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus
- Familie, Verwandtschaft, Ortsansässige
- ein- bis zwei Vollgeschosse

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020
Wohnungsbau 2016 - Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile, Teil 1: Wallerstädten

Blick in die Statistik

Groß-Gerau: 24.692 Einwohner in 13.277 Haushalten (31.12.2014) ⁽¹⁾					
50 - 25 - 5 und 20					
Bezugs- rahmen	Jahr	Single-/ Alleinstehen- den Haushalt	Partner- Haushalt ohne Kinder	Haushalt Alleinerzie- hende	Partner- Haushalt mit Kindern
					
Groß-Gerau Stadt	2010	48,49	24,75	5,93	20,83
	2012	49,60	24,35	5,94	20,12
	2014	49,93	24,54	6,02	19,51
Kreis GG	2014	50,74	23,49	5,73	20,03
Land Hessen	2014	39,12	29,21	6,5	24,28
Frankfurt ⁽²⁾	2014	54,20			

Quelle: 1) Kreismonitor – Sozialdaten 2014
Herausgeber: Kreis Groß-Gerau, Fachbereich Soziale Sicherung und Chancengleichheit, Sabine Roscher, Peter Spohr
www.kreis-gross-gerau.de

2) Einwohnerstatistik Frankfurt am Main
www.frankfurt.de

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020
Wohnungsbau 2016 - Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile, Teil 1: Wallerstädten

Blick in den Markt - 2015

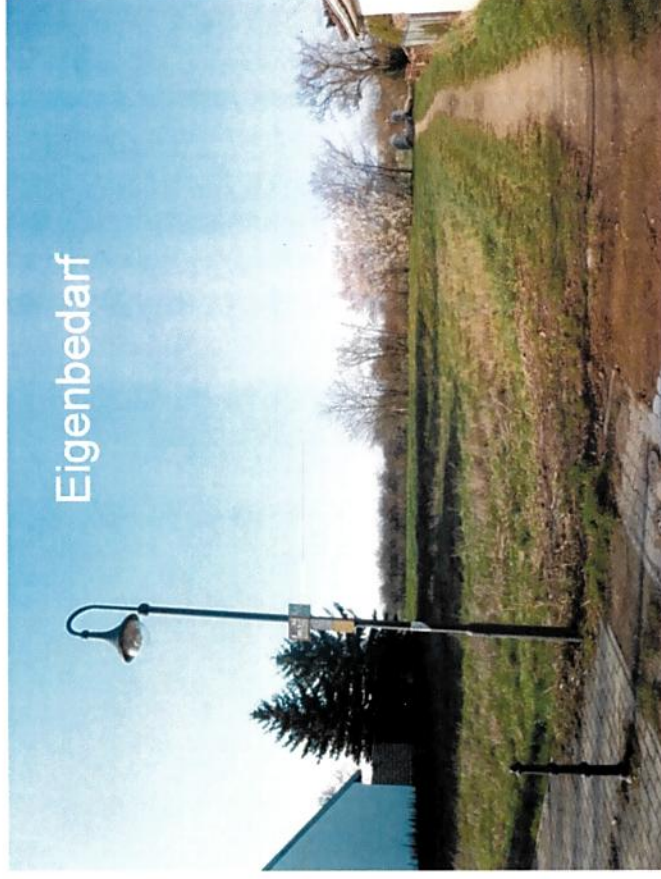
Investitionen in den Wohnungsmarkt	• GG • Berkach • Dornberg Ca. 17.500 EW	Dornheim Ca. 4.500 EW	Waller- städten Ca. 2.700 EW	Gesamt GG Ca. 24.700 EW	
Baugesuche „Wohnungsbau“ davon: Wohnort des Bauherren in Groß-Gerau	56 39	40 29	6 6	102 74	
Zusätzliche Wohneinheiten davon: Um-/Anbau, Erweiterung, Umnutzung Neubau Einfamilienhäuser Neubau Mehrfamilienhäuser Neubau gemischt genutzte Gebäude	180 9 18 81 72	30 5 22 3 0	7 2 0 5 0	217 16 40 89 72	Nachtweide Auf Esch III
Verlust von Wohneinheiten davon: Abbruch von Wohngebäuden gewerbliche Umnutzung	7 6 1	1 1 0	0 0 0	8 7 1	
Grundstücksverkäufe „Wohnen“ davon: Wohnort des Käufers in Groß-Gerau	72 42	51 22	8 3	131 67	

Quelle: Stadt Groß-Gerau, formelle Baugesuche 2015, Verzichtserklärungen 2015 bei Grundstückskaufverträgen

Sanierungen ohne Bauantrag? Wohnungsaufteilung? Eigentumswohnungen? Leerstand Mindernutzung?

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020
Wohnungsbau 2016 - Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile, Teil 1: Wallerstädten

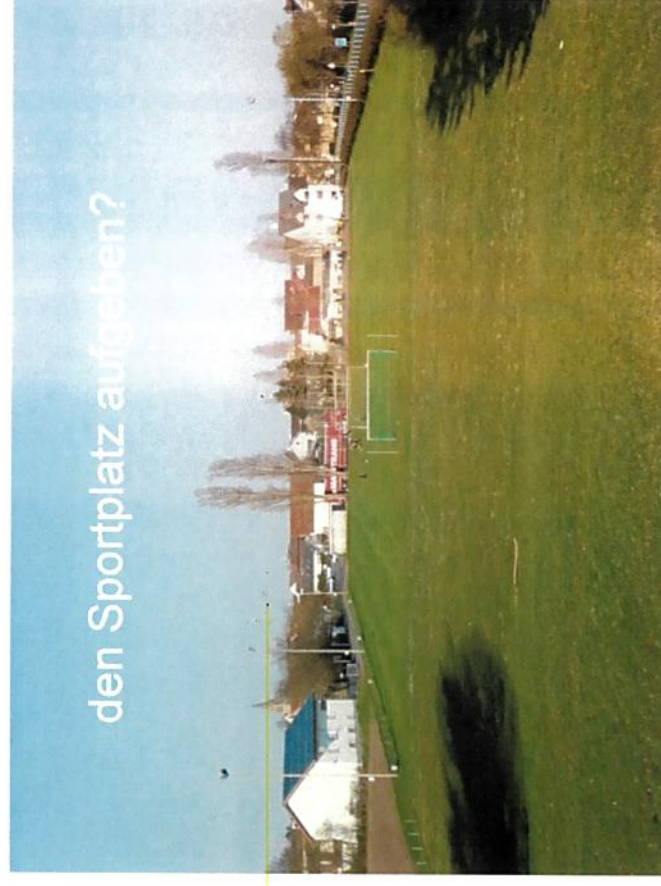
Baulücken



- **insgesamt 13 Baulücken** im Stadtteil Wallerstädten, 450 m² - 836 m², alle nach § 30 oder § 34 BauGB bebaubar
- zum Beispiel: Wallerstädten, Im Häuserfeld 34 und 36, 731 m², § 30 BauGB (WA, I), privat
- für größere Mehrfamilienhäuser schon aufgrund der Grundstücksgrößen ungeeignet

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020
Wohnungsbau 2016 - Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile, Teil 1: Wallerstädten

Strukturwandel - Sportplatz Wallerstädten



- Sportplatz Wallerstädten ist wesentlicher Bestandteil der Stadtteil-Infrastruktur (Identifikation, Sport, Jugend, Vereinsleben), **in städtischem Eigentum**, Bebauungsplan „Im Häuserfeld“ (öffentliche Grünfläche „Sportplatz“)
- sonst keine Gewerbebrachen im Stadtteil (z.B. Gärtnerei), keine aufgegebenen Schulstandorte oder Gleisanlagen etc.
- Verkehrslärm und Sportlärm berücksichtigen, Änderung des Reg-FNP und des B-Planes erforderlich

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020
Wohnungsbau 2016 - Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile, Teil 1: Wallerstädten

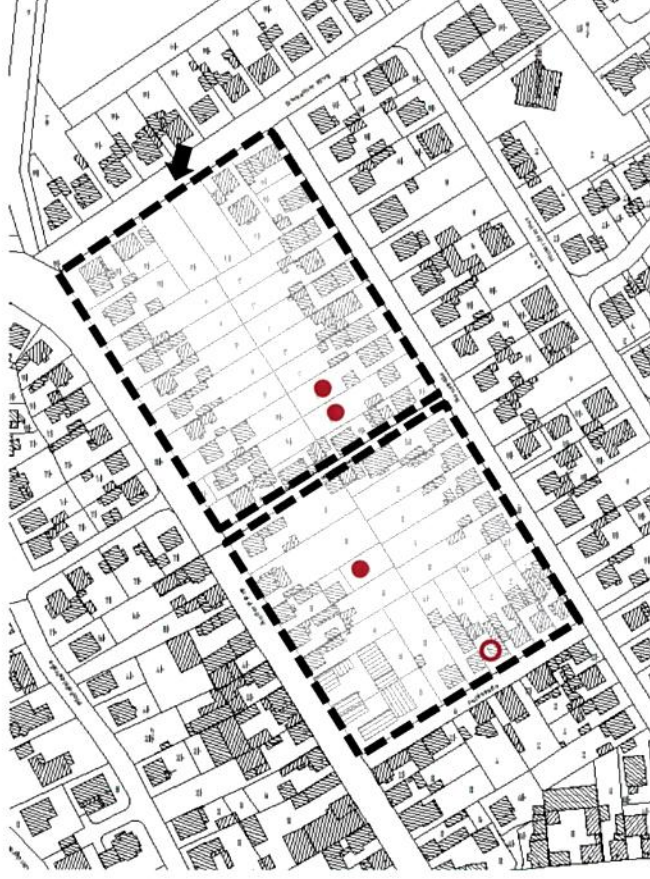
Strukturwandel - Kleiner Quartierspark am westlichen Ortseingang (Am Schlag)



- entstanden im Jahre 1960 (B-Plan nach Aufbaugesetz: „Rheinfelder Hof I“), erstes Neubaugebiet der Gemeinde Wallerstädten,
- **in städtischem Eigentum**, im RegFNP als „Wohnbaufläche-Bestand“ dargestellt, laut vorläufiger Einschätzung der Bauaufsicht Innenbereich nach § 34 BauGB,
- unmittelbar dem Verkehrslärm ausgesetzt, Grundrissorientierung und passiver Schallschutz erforderlich.

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020
Wohnungsbau 2016 - Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile, Teil 1: Wallerstädten

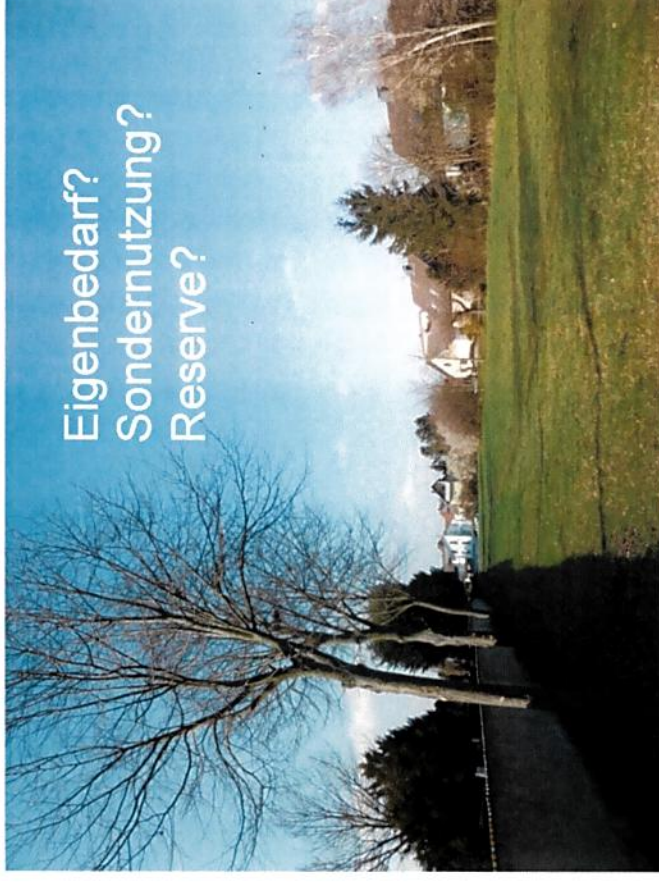
Auffüllen und ergänzen - Feuerlöschweg



- zwei Baublöcke beidseits des Feuerlöschweges, Eigentum: privater Streubesitz
- laut Bauaufsicht nach § 34 BauGB keine Bebauung in zweiter Reihe möglich,
- Ziel: maßvolle Bebauung in zweiter Reihe, zusammenhängende Freiräume in der Blockmitte „einfacher Bebauungsplan“ (überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudehöhe, im Übrigen nach § 34 BauGB)

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020
Wohnungsbau 2016 - Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile, Teil 1: Wallerstädten

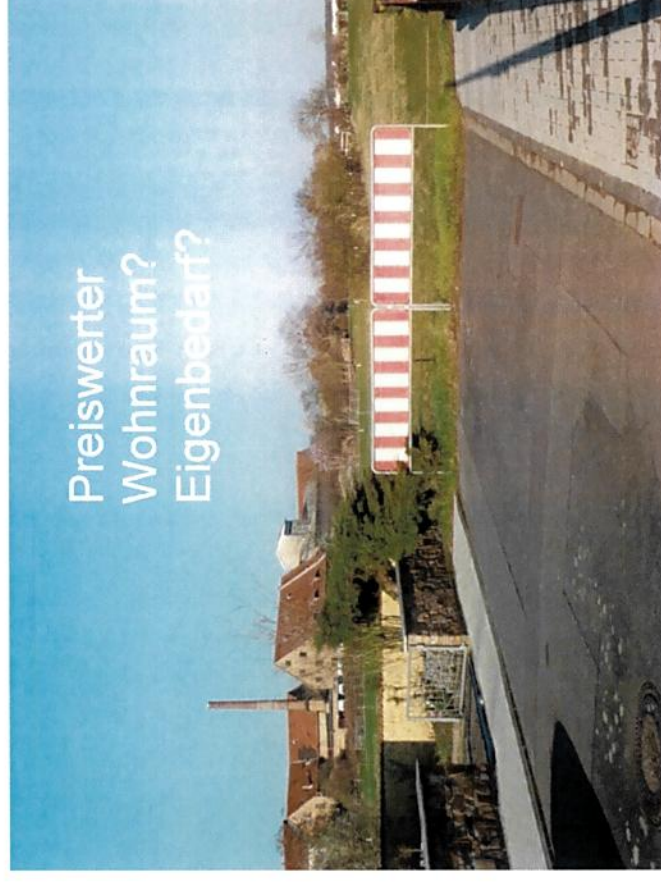
Abrunden und erweitern 1 - Friedhof Wallerstädten



- im RegFNP als „Wohnbaufläche - Bestand“ (W) und „Parkanlage - Friedhof“ (F) dargestellt, **in städtischem Eigentum**
- ggf. geeignet für eine besondere „Stadtteil-Nutzung“ (Reserve für Unvorhergesehenes) oder für lockere Einfamilienhausbebauung,
- entwurfsbestimmend ist die räumliche Enge und die Nähe zum Friedhof, hoher Erschließungsaufwand zu erwarten

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020
Wohnungsbau 2016 - Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile, Teil 1: Wallerstädten

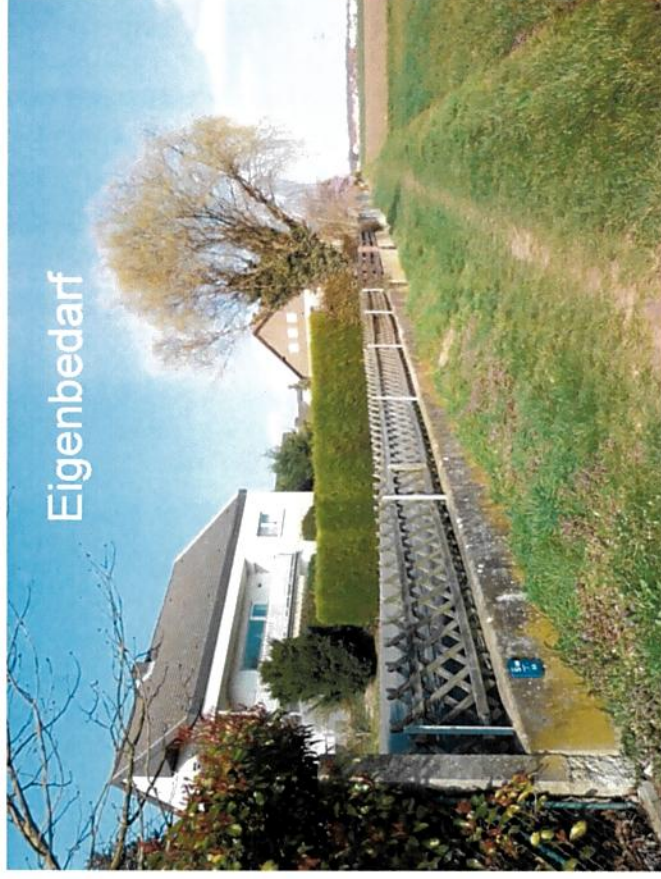
Abrunden und erweitern 2 - Im Rheinfeld



- im RegFNP als „Wohnbaufläche - geplant“ (W) dargestellt, Eigentum: Land Hessen (überwiegend)
- großer Planungs- und Erschließungsaufwand, eher langfristige Perspektive (Stufe 2)
- vielseitig geeignet, erschließbar über die Straße „Im Rheinfeld“, handwerklich anspruchsvoll (Heranrücken an den Rheinfelder Hof, Konflikt mit der Pferdehaltung, Rücksichtnahme), hoher Erschließungsaufwand zu erwarten

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020
Wohnungsbau 2016 - Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile, Teil 1: Wallerstädten

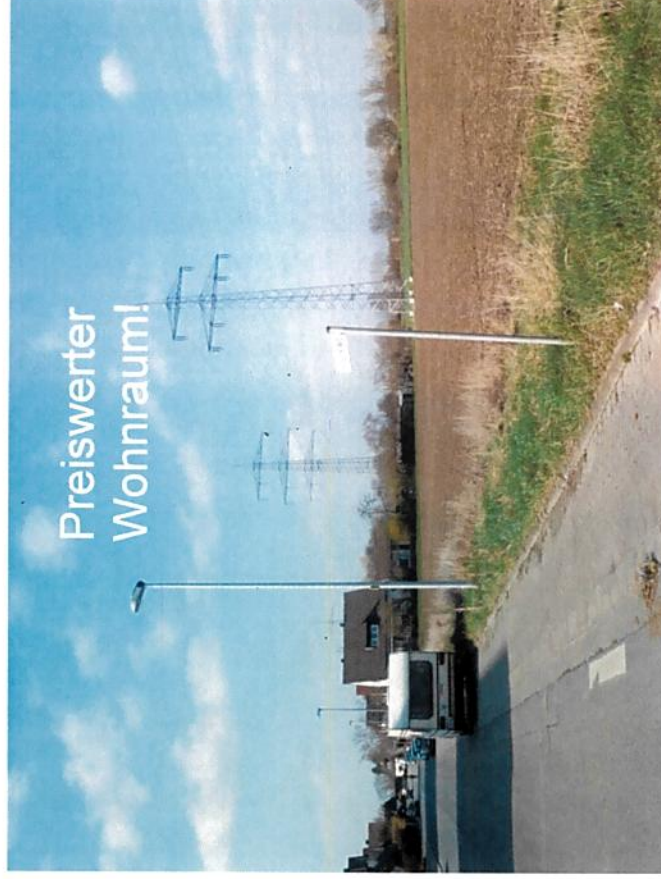
Abrunden und erweitern 3 - Südlich der Langen Hecke



- im RegFNP als „Wohnbaufläche - geplant“ (W) dargestellt, Eigentum Land Hessen und privat
- großer Planungs- und Erschließungsaufwand, eher langfristige Perspektive (Stufe 2)
- aufgrund der sehr begrenzten Leistungsfähigkeit der Stichstraßen nur für kleinteilige Abrundung mit lockerer Einfamilienhausbebauung am Ortsrand geeignet, Höhenlage der Wendepunkte beachten, Entwässerung klären.

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020
Wohnungsbau 2016 - Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile, Teil 1: Wallerstädten

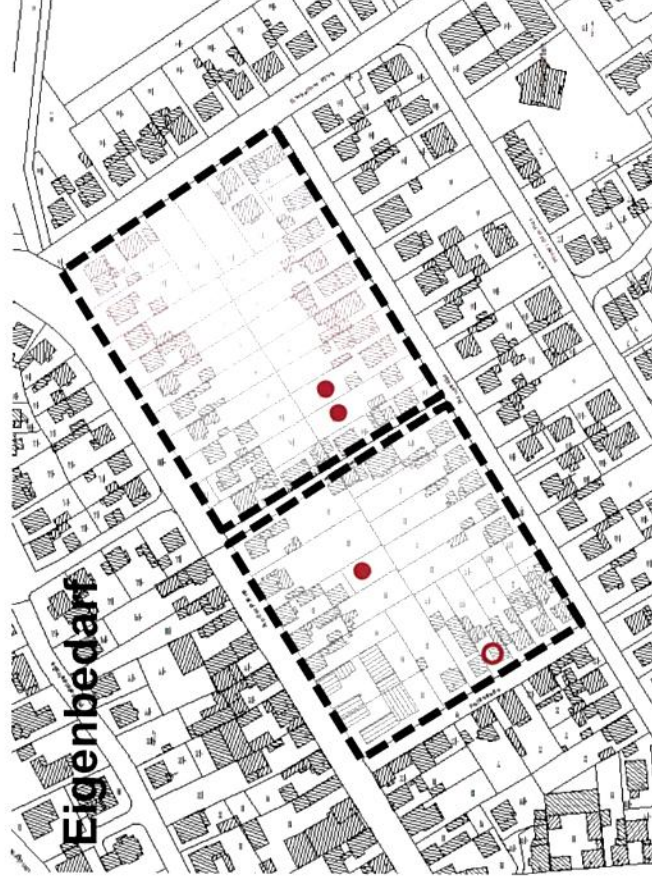
Abrunden und erweitern 4 - Berkacher Weg



- im RegFNP als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ dargestellt
- mindestens 10 m Abstand vom äußeren stromführenden Leiter (110 KV), Schutzstreifen beachten, ggf. Ersatzspielplatz schaffen
- vergleichbar geringer Erschließungsaufwand, preiswertes ebenerdiges Parken, max. III+D
- Änderung des RegFNP erforderlich

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020
 Wohnungsbau 2016 - Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile, Teil 1: Wallerstädten

Zwei Empfehlungen für Wallerstädten: Berkacher Weg und Feuerlöschweg



- Berkacher Weg: III+D, zwei Treppenhäuser an einem Gebäude, ca. 30 m Gebäudelänge, ebenerdige Parkplätze
- Feuerlöschweg: I+D, kleine Einfamilienhäuser als freistehende Häuser oder Doppelhäuser, grundstücksbezogene Erschließung.

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020 - Wohnungsbau 2016
Wohnungsbau 2016 - Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile
Teil 1: Wallerstädten



Danke für die Aufmerksamkeit