N I E D E R S C H R I F T

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 20/2016-2021
Sitzung am:	24.05.2017
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, Frankfurter Str. 10-12, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr Sitzungsende: 20:15 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. Food & Energy an der Bio-Gas-Anlage
5. Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung

5.1 Wohnen
5.2 Umwelt und Energie

6. Baugesuche
7. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
8. Anfragen und Mitteilungen
9. Verschiedenes

Tagesordnungspunkt 1.
Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Ausschussvorsitzender Jürgen Schulz eröffnet die Sitzung und stellt den ordnungsgemäßen Zugang der Ladung fest.

Tagesordnungspunkt 2.
Feststellung der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Schulz stellt Beschlussfähigkeit fest und stellt den Antrag, den Tagesordnungspunkt 4. unter TOP 5.2 zu behandeln.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Antrag des Ausschussvorsitzenden Schulz zu, den TOP 4. unter TOP 5.2 zu behandeln.

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	1
Enthaltungen	0

Tagesordnungspunkt 3.
Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung

Ausschussvorsitzender Schulz stellt fest, dass keine Einwendungen gegen das Protokoll vom 10.05.2017 vorliegen. Somit gilt dieses als genehmigt.

Tagesordnungspunkt 4.
Food & Energy an der Bio-Gas-Anlage

Siehe TOP 5.2

Tagesordnungspunkt 5.
Groß-Gerau, 2020, Stadtentwicklung

Tagesordnungspunkt 5.1
Wohnen

Im PLUS am 12.07.2017 soll das Bauvorhaben der BG Ried am Europaring behandelt werden. Die Ankündigung erfolgt deshalb so zeitnah, um eine stabile Vertretung im Ausschuss zu gewährleisten.

Tagesordnungspunkt 5.2
Umwelt und Energie

Herr Ruckelshausen stellt das Projekt „Food & Energy“ auf dem Gelände der Biogasanlage Wallerstädten vor.
Dabei sollen die regelmäßig anfallenden Gärreste der Biogasanlage zu einem nährstoffreichen Granulat weiterverarbeitet werden, das in vielfältiger Weise zur Bodenverbesserung eingesetzt werden kann („Terrapreta“). Im Zuge dieses Verfahrens wird den Gärresten das Wasser entzogen und das Volumen deutlich reduziert, was u.a. auch zur Folge hat, dass das Verkehrsaufkommen rund um die Biogasanlage zurückgeht. Auf dem Gelände sollen neben einem Gebäude zur Herstellung des Granulates auch einige Gewächshäuser entstehen, in den u.a. das anfallende Wasser aus den Gärresten zur Pflanzenproduktion eingesetzt werden kann.
Das Gesamtprojekt lässt sich innerhalb der Bebauungsplanfläche umsetzen.

Tagesordnungspunkt 6.
Baugesuche

Tagesordnungspunkt 6.1
Umnutzung eines REWE Marktes in ein Restaurant
Odenwaldstraße 18, Gemarkung Dornberg, Flur 2, Fl.St.Nr. 169/29
IV/1.2-VS-2017-217-uhl-ba - BAUVORANFRAGE -
Bauvoranfrage, § 30 (3), § 34 BauGB, Veränderungssperre

Sach- und Rechtslage:

Hintergrund

2015; Es bestand zunächst die Absicht, den ehemaligen REWE-Markt als soziales und religiöses Kulturzentrum zu nutzen. Den Bauantrag hierfür hat der PLUS in seiner Sitzung am 30.09.2015 abgelehnt (Rücknahme Bauantrag 12.01.2016)

2016; In einem zweiten Anlauf im Dezember 2016 war die Nutzungsänderung des ehemaligen REWE-Marktes in ein Restaurant, eine Betriebswohnung und Büroflächen vorgesehen. Aufgrund der wenig aussagefähigen und in Teilen widersprüchlichen Unterlagen konnte die Vermutung nicht entkräftet werden, dass hier zwar augenscheinlich eine „Gaststätte“ mit zuschaltbarer „Mietfläche“ beantragt wird (insgesamt ca. 760 m² Gastraumfläche, z.B. für Familienfeste und Familienfeiern), die jedoch tatsächlich eine Halle für Großveranstaltungen darstellt (z.B. „Hochzeitshalle“) und die als weitere Vergnügungsstätte im Plangebiet nicht ge-

nehmigungsfähig ist. Der Fachausschuss wandte sich auch gegen die beantragte Betriebswohnung, weil dafür kein betriebliches Erfordernis gesehen wird. Das Vorhaben wurde einstimmig abgelehnt (PLUS am 21.12.2016, Rücknahme Bauantrag 23.01.2017).

Im Nachgang zur o.g. PLUS-Sitzung hatten die Bauherren Kontakt zu einzelnen Stadtverordneten aufgenommen. Dabei wurde deutlich, dass die planungsrechtliche Einschätzung u.U. auf einem Missverständnis beruht. Dem Bauherren wurde geraten, die Unterlagen nachzubessern und die Gaststätte erneut einzureichen.

2017; Mit der jetzt vorliegenden überarbeiteten Bauvoranfrage soll lediglich die Genehmigungsfähigkeit einer Gaststätte abgefragt werden, die aus folgenden Teilflächen besteht:

- Küche mit Kühlraum, Personalraum, Spülküche, Theke und WC,
- Gastraum des Restaurants (487 m² Gastraumfläche),
- zuschaltbare Mietfläche (ca. 292 m² Gastraumfläche), zusätzliche Toiletten.

Planungsrecht, Rücksichtnahme, Immissionsschutz

Eine Groß-Gaststätte kann durch die Aktivitäten auf dem zugeordneten Parkplatz, durch laute Musik und das Verhalten der Gäste im Freien insbesondere nachts zu Immissionskonflikten in der Nachbarschaft führen. Dies lässt sich augenblicklich gut an den Schwierigkeiten rund um den „Chrystal palace“ in der Odenwaldstraße 9A beobachten. Der Magistrat musste hier aktuell auf die Einhaltung der bereits seit langem geltenden Auflagen zum Immissionsschutz pochen, um eine verträgliche Nachbarschaft sicherzustellen. Die beantragte Ausweitung der Betriebszeiten auf 02.00 Uhr wurde abgelehnt (Magistratssitzung vom 27.04.2017).

Bei der vorliegenden Gaststätte muss ebenfalls darauf gedrungen werden, dass der Betrieb nur im Tagzeitraum zugelassen werden kann, auch wenn hier weniger Wohnnutzungen in der Umgebung anzutreffen sind und der Bereich stärker durch Bahnlärm vorbelastet ist.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Odenwaldstraße. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Art der baulichen Nutzung. Nach dessen Festsetzungen ist das geplante Restaurant allgemein zulässig. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.02.2016 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes gefasst, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und die Wohnnutzung im Gebiet zu stabilisieren und zu fördern (MI). Die geplante Gaststätte steht diesen Zielen nicht entgegen. Im Übrigen ist das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Insoweit bestehen gegen die geplante Nutzungsänderung keine Bedenken.

Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 02.02.2016 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen, die zunächst jede Bautätigkeit im Gebiet untersagt. Die Veränderungssperre kennt jedoch eine Ausnahmeregelung, die immer dann zum Tragen kommt, wenn das betreffende Vorhaben nach aktuellem Planungsrecht genehmigungsfähig ist und den Zielen der beabsichtigten Änderung nicht entgegensteht. Dies ist hier der Fall.

Kommunale Satzungen

Durch die beantragte Nutzungsänderung des ehemaligen REWE-Marktes wird kein Mehrbedarf an PKW-Stellplätzen ausgelöst.

Beratung:

In der anschließenden Beratung wird deutlich, dass die Fraktionen, mit Ausnahme der Grünen Fraktion, der geplanten Umnutzung in ein Restaurant grundsätzlich positiv gegenüber stehen, allerdings weitere Beschränkungen in der Nutzung für notwendig erachten.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Nutzungsänderung und einer Ausnahme von der Veränderungssperre unter der Bedingung zu, dass die Betriebszeiten der Gaststätte auf den Tagzeitraum beschränkt werden und der Gaststättenbetrieb auf die Fläche des Gastraumes (487 m²) beschränkt bleibt. Es ist ebenfalls sicherzustellen, dass eine Erweiterung der zuschaltbaren Mietfläche nicht zugelassen und eine Vermietung an Dritte untersagt wird.
Die vertraglichen Regelungen haben dies zum Ausdruck zu bringen.

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	1
Enthaltungen	0

Tagesordnungspunkt 6.2
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage
Szamotuly-Straße 41, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 7, Fl.St.Nr. 422
IV/1.2-BV-2017-234-uhl-ba
Bauantrag, § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Die Antragsteller beabsichtigen, eine Doppelhaushälfte zu errichten (ca. 96 m² Grundfläche, zwei Vollgeschosse, Traufhöhe ca. 6,5 m, Firsthöhe ca. 10 m, eine Wohneinheit, ca. 210 m² Wohnfläche). Die geplante Doppelhaushälfte orientiert sich in den äußeren Abmessungen an dem vorhandenen Nachbargebäude Nr. 43 (First- und Traufhöhe, Dachneigung, Bauflucht). Das ca. 310 m² große Grundstück am östlichen Rand des Neubaugebietes „Auf Esch III“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ - 1. Änderung“ aus dem Jahre 1999, der an dieser Stelle ein Reines Wohngebiet festsetzt (WR1, II, GRZ = 0,35, GFZ = 0,7, 1 WE, max. 30° Dachneigung, maximale Kniestockhöhe im zweiten Geschoss: 1,5 m).

Das Bauvorhaben wurde bereits am 15.12.2016 im Magistrat und am 21.12.2016 im PLUS vorgestellt und inkl. der marginalen Befreiungen und Abweichungen positiv beschieden (Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch den Balkon, Überschreitung der GRZ um 4,3 m², Überschreitung der Kniestockhöhe). Es wird nun erneut eingereicht, weil sich der ursprünglich geplante Keller wegen konstruktiver Schwierigkeiten bei der Abfangung des Nachbargebäudes nicht umsetzen lässt. Die wesentlichen Änderungen im Einzelnen:

- Gebäudetiefe 12,0 m statt 11,5 m (wie das Nachbarhaus),
- Verzicht auf das Kellergeschoss, stattdessen ausgebautes Dachgeschoss,
- Zwerchhaus im Dachgeschoss um zusätzlich nutzbaren Wohnraum zu gewinnen,
- marginal veränderte Trauf- und Firsthöhen (wenige Zentimeter). Das Gebäude passt sich bei der Trauf- und Firsthöhe der bereits vorhandenen Doppelhaushälfte an,
- der außergewöhnliche Niveauunterschied auf dem Grundstück wird mit Hilfe einer Anschüttung im Bereich der geplanten Terrasse überwunden. Das rückwärtige Wohnzimmer im EG wird um zwei Stufen abgesenkt, gewinnt so an Raumhöhe und trägt ebenfalls zur Überwindung des Höhenunterschiedes bei.
- Terrasse auf EG-Niveau statt Balkon

Das Vorhaben widerspricht dem Bebauungsplan an drei Stellen:

B1 Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Hier: Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die ca. 12 m² große Terrasse auf der Nordseite des Gebäudes überschreitet die festgesetzten hinteren Baugrenzen um ca. 3 m. Die Terrasse hält einen Mindestabstand von 3,5 m zum östlichen Nachbarn ein. Im Norden schließt sich ein ca. 2.500 m² großes, dicht mit Gehölzen bewachsenes Grundstück an (kommunales Eigentum). Die Überschreitung der hinteren Baugrenze durch den Balkon ist angesichts der Randlage städtebaulich unerheblich.

B2 Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Hier: Überschreitung der GRZ 2 (inkl. Nebenanlagen)

Durch die Terrasse (u.a.) auf der Rückseite des Gebäudes wird die GRZ 2 um 0,015 überschritten (entspricht 4,7 m²). Diese Überschreitung ist städtebaulich irrelevant.

A1 Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen. Hier: Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe von 1,5 m
- für das Einvernehmen der Gemeinde unerheblich -

In den Grundstücken nördlich der Szamotuly-Str. darf der „Kniestock im zweiten Geschoss“ eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Diese gestalterische Festsetzung eröffnet einen erheblichen Interpretationsspielraum und hat augenscheinlich im Genehmigungsverfahren der umliegenden Bestandsgebäude keine ausschlaggebende Rolle gespielt. Die äußere Hülle der Gebäude ist mit der festgesetzten Traufhöhe (6,5 m), der maximalen Dachneigung (30°) und der Zahl der Vollgeschosse hinreichend präzise beschrieben. Alle diese Rahmenbedingungen hält das Bauvorhaben ein. Um sich an die Höhenentwicklung des Nachbarhauses anzupassen, sind die Bauherren sogar gezwungen, von dieser gestalterischen Festsetzung abzuweichen.

Fazit

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, einer Befreiung kann zugestimmt werden. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben sowie der beantragten Befreiung (Überschreitung der Baugrenzen, geringfügige Überschreitung der GRZ 2) und der beantragten Abweichung von gestalterischen Vorschriften (Kniestockhöhe) zu.

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0
Enthaltungen	0

Tagesordnungspunkt 7.
Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Es liegen keine Anträge vor.

Tagesordnungspunkt 8.
Anfragen und Mitteilungen

7.1 Bürgermeister Sauer kündigt für den PLUS am 14.06.2017 an, das Projekt „Entwicklungskonzept Scheidgraben“ auf die Tagesordnung zu nehmen.

7.2 Bürgermeister Sauer weist auf eine Informationsveranstaltung der Deutschen Bahn am 08.06.2017 von 19 bis 21 Uhr in der Riedhalle hin. Thema ist die geplante Errichtung einer Lärmschutzwand in Dornheim.

7.3 Die Anfrage zu TOP 7.5 aus der PLUS-Sitzung vom 10.05.2017 zur Verkehrsführung auf der L 3094 wurde von Herrn Groß wie folgt beantwortet:
Die Verkehrsführung im Bereich der Baustelle L3094/Nordring basiert auf der Anordnung der Straßenverkehrsbehörde. Diese Anordnung wurde mit der Polizei und dem Straßenbaulastträger Hessen Mobil abgestimmt. Die Baufirma wurde angewiesen, das Bankett mit Schotter zu befestigen, um den Fahrbahnrand zu stabilisieren.

7.4 Bezüglich der Frage zur Außenbestuhlung des neuen Bistros Darmstädter Straße / Ecke Frankfurter Straße (ehem. Mode Griebel) teilt Bürgermeister Sauer mit, dass hieraus kein zusätzlicher Stellplatzbedarf resultiert. Hier ist lediglich eine ordnungspolizeiliche Prüfung notwendig.

Tagesordnungspunkt 8.
Verschiedenes

Stadtverordneter Dewald möchte wissen, wann die geplante Brückensanierung begonnen wird, speziell der Zustand der Brücke in Berkach über den Scheidgraben sei schlecht.

Bürgermeister Sauer antwortet, dass die Sanierung der Brücken in Vorbereitung ist. Die Geländestabilisierung für die Brücke über den Scheidgraben ist bereits erfolgt.
Für vier Brücken wird momentan vom Fachamt die Zusammenstellung der Kosten geprüft. Daraus leitet sich die weitere Vorgehensweise ab. Zwei Brücken sollen über den Nachtragshaushalt eingebracht werden. Die Sanierung der beiden anderen Brücken ist für das nächste Jahr vorgesehen.

Ausschussvorsitzender Schulz fragt, wann die Bushaltestelle am Siedlerplatz fertig gestellt wird.
Bürgermeister Sauer erwartet dass, wie vertraglich geregelt, die Bushaltestelle bis Ende des Jahres gebaut wird. Die Kanalbauarbeiten sollen im Frühjahr 2018 beginnen.

Jürgen Schulz	Monika Kerk
Ausschussvorsitzender	Schriftführung