

PROTOKOLL

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 24/2016-2021
Sitzung am:	02.08.2017
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, Frankfurter Straße 10-12, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	19:25 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 Wohnen
- 4.2 Umwelt und Energie
5. Baugesuche
6. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
7. Anfragen und Mitteilungen
8. 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.

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

Ausschussvorsitzender Schulz teilt mit, dass folgender Änderungswunsch von Stadtv. Mougoui vorliegt und verliest diesen. Der Ausschuss stellt fest, dass es sich hier um eine Meinungsäußerung handelt und weist die Änderung ab.

Das Protokoll vom 12.07.2017 gilt somit als genehmigt.

**Tagesordnungspunkt 4
Groß-Gerau, 2020, Stadtentwicklung**

**Tagesordnungspunkt 4.1
Wohnen**

Keine Beiträge

**Tagesordnungspunkt 4.2
Umwelt und Energie**

Keine Beiträge

**Tagesordnungspunkt 5.
Baugesuche**

Tagesordnungspunkt 5.1

Nutzungsänderung Lager für Kleinteile (2.1) und Gartengeräte (2.2) in ein Dispositionsbüro für den Abschleppdienst im Außenbereich, Gemarkung Wallerstädten, Flur 9, Nr. 117/1, Vor der Lache 2 Bauantrag, § 35 BauGB (Außenbereich)

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, die beiden als Lagerflächen genutzten Gebäudeteile 2.1 (Kleinteile, 24 m²) und 2.2 (Gartengeräte, 24 m²) als Dispositionsbüro für den bestehenden Abschleppdienst zu nutzen. Die beiden Räume sollen ausgebaut und zusammengelegt werden. Zur Zeit ist das Dispositionsbüro in zwei Containern untergebracht, die nach Groß-Gerau in die Breslauer Straße 3 umgesetzt werden sollen.

Das über 4 ha. große Grundstück liegt im Außenbereich an der L 3094 gegenüber der Biogasanlage Wallerstädten. Auf dem ehemals landwirtschaftlichen Anwesen befinden sich zahlreiche genehmigte gewerbliche Nutzungen (Musikproberaum, Fahrzeugunterstellhalle, Lagerhalle für Unfallfahrzeuge, Lagerhalle für landwirtschaftliche Kraftfahrzeuge, Hobbywerkstatt etc.).

Das Vorhaben ist nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Im Regionalen Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain ist das Grundstück als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt.

Das Vorhaben widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Dies kann dem Bauvorhaben jedoch nicht entgegengehalten werden, da es sich um ein sog. „begünstigtes Vorhaben“ nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB handelt. Nach Auffassung der Kreisbauaufsicht stellt die Nutzungsänderung eine angemessene Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebs dar.

Stellplätze stehen in der Hofanlage ausreichend zur Verfügung. Von Seiten SB bestehen zu der geplanten Nutzungsänderung keine Bedenken.

Beratung:

Stadtv. Martin teilt mit, dass seine Fraktion eine andere Rechtsauffassung hat.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der beantragten Nutzungsänderung zu.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	5
Nein-Stimmen	3

Tagesordnungspunkt 5.2

Umbau einer Scheune in 3 WE, Wohnhausanbau und Errichtung eines Zwerchhauses Rheinstraße 59, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 452/3 Bauantrag, § 30 und 31.2 BauGB, 10.07.2017

Für die Dauer der Beratung und Beschlussfassung des Tagesordnungspunktes verlässt Erster Stadtrat Zarges wegen Befangenheit den Raum.

Sach- und Rechtslage:

Die Antragstellerin beabsichtigt, die im rückwärtigen Grundstücksteil liegende Scheune in ein 3-Familienwohnhaus umzubauen. Das bestehende Wohngebäude, das direkt an der Rheinstraße liegt, soll in nördlicher Richtung durch einen ca. 20 m² großen Anbau erweitert werden; weiterhin ist die Errichtung eines Zwerchhauses vorgesehen. Das erweiterte bestehende Wohnhaus und das neue 3-Familienwohnhaus sind miteinander verbunden.

Die Scheune grenzt direkt an die Nachbarparzelle 457 (Forststraße 2). Durch innere Umbauten sollen insgesamt 3 Wohneinheiten entstehen (Wohnflächen: Erdgeschosswohnung ca. 87 m², Obergeschosswohnung ca. 100 m², Dachgeschosswohnung ca. 65 m²). Das ca. 1.435 m² große Eckgrundstück liegt im Westen des Stadtteils Dornheim und grenzt sowohl an die Rheinstraße als auch an die Taunusstraße.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte, westlich der B 44“ aus dem Jahre 1970, der an dieser Stelle ein Dorfgebiet festsetzt (MD, „o“ offene Bauweise, II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8).

Das Bauvorhaben widerspricht der Festsetzung „offene Bauweise“, weil die umzubauende Scheune direkt an der Nachbargrenze zu dem Anwesen Forststraße 2 liegt und somit kein seitlicher Grenzabstand besteht (einseitige Grenzbebauung).

Durch die beantragte Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Umbau der Scheune zu einem Dreifamilienhaus ist im Sinne der Förderung des innerstädtischen Wohnens städtebaulich vertretbar, zumal in dem umliegenden Bereich bereits in nicht unerheblichem Umfang einseitige Grenzbebauungen bestehen. Das Vorhaben ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen somit vor.

Die nach der Stellplatzsatzung herzustellen Pkw-Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Von Seiten SB werden keine Bedenken zu dem Bauvorhaben erhoben.

Beratung:

Da sich Stadtv. Schulz an der Diskussion beteiligt, gibt er kurzzeitig die Sitzungsleitung an den stellv. Ausschussvorsitzenden Dewald ab.

Er weist darauf hin, dass die bereits vorhandenen Stellplätze zurzeit verpachtet sind. Die Bauaufsicht soll darauf hingewiesen werden.

Beschluss:

Der Planungs- Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der beantragten Befreiung (offene Bauweise) zu.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	8

Tagesordnungspunkt 7.

Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Es liegen keine Anträge vor.

**Tagesordnungspunkt 8.
Anfragen und Mitteilungen**

8.1 **Stellplätze**

Auf Anfrage von Stadtv. Naduvilezhath wird mitgeteilt, dass für Stellplätze grundsätzlich ein Zweckentfremdungsverbot besteht. Zuständig ist hier die Bauaufsicht.

8.2 **Straßenbau Nordring**

Auf Anfrage von Stadtv. Schweikert teilt Erster Stadtrat Zarges mit, dass die Maßnahme erst im Herbst beendet sein soll.

8.3 **Parken in der Darmstädter Straße – Höhe Shisha Bar**

Es wird darauf hingewiesen, dass hier Fahrzeuge auf dem Bürgersteig parken, so dass keine Durchgangsmöglichkeit mehr besteht.

Erster Stadtrat Zarges sagt zu, diese Information an das Fachamt weiterzuleiten.

**Tagesordnungspunkt 9.
Verschiedenes**

Keine Themen

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Karin Lochmann
Schriftführung