

**NIEDERSCHRIFT**

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau	
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 04/2016-2021	
Sitzung am:	15.06.2016	
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, großer Saal Frankfurter Str. 10-12, 64521 Groß-Gerau	
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr	Sitzungsende: 20:54 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 Verkehrssituation in der Innenstadt Groß-Gerau – Bericht des Bürgermeisters
- 4.2 Güterverkehr am Bahnhof Dornberg – Bericht des Bürgermeisters
- 4.3 Rollsportanlage am Hallenbad – Weichenstellung für die Entwurfsplanung  
Grundsätzliche Einschätzung durch die Fraktionen
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**

Es liegt ein Antrag der SPD-Fraktion zur Änderung des Protokolls der letzten PLUS-Sitzung vor. Nach Aussprache wird das Protokoll um folgende Formulierung zu TOP 4.1 ergänzt:

Bürgermeister Sauer weist auf den grundsätzlichen Charakter der Präsentationen hin und begrüßt die offene und grundsätzlich positive Aufnahme des Projektes im Ausschuss. Weiterführende Informationen erfolgen im Rahmen der Projektentwicklung.

**Tagesordnungspunkt 4.**

**Groß-Gerau, 2020, Stadtentwicklung**

**Tagesordnungspunkt 4.1**

**Verkehrssituation in der Innenstadt Groß-Gerau – Bericht des Bürgermeisters**

Bürgermeister Sauer erläutert vor dem Hintergrund steigender Verkehrsbelastungen die Verkehrssituation in der Innenstadt. Er stellt dem Ausschuss das Ergebnis erster Überlegungen vor, die Verkehrssituation zu verbessern.

In der anschließenden Aussprache äußern sich die Fraktionen zu den vorgestellten Vorschlägen.

**Tagesordnungspunkt 4.2  
Güterverkehr am Bahnhof Dornberg – Bericht des Bürgermeisters**

Bürgermeister Sauer nimmt Stellung zu einer Pressemitteilung, bei der es um Überlegungen der DB Cargo geht, die Beladestation Groß-Gerau Dornberg zukünftig nicht mehr zu nutzen.

**Tagesordnungspunkt 4.3  
Rollsportanlage am Hallenbad – Weichenstellung für die Entwurfsplanung  
Grundsätzliche Einschätzung durch die Fraktionen**

Die Ausschussmitglieder berichten über das Ergebnis der Beratungen in ihren Fraktionen. Auf der Grundlage der Planungsvariante C soll eine Lösung gefunden werden, die eine Obergrenze von 150.000,00 € inkl. Planungskosten und Mehrwertsteuer nicht überschreitet. Stadtverordneter Martin will sich für die SPD Fraktion nicht auf eine strikte Obergrenze festlegen, Projektkosten von einer Viertelmillion Euro sind allerdings nicht akzeptabel.

**Tagesordnungspunkt 5.  
Baugesuche**

**Tagesordnungspunkt 5.1  
Umbau Scheune zu Einfamilienwohnhaus  
Rheinstraße 29, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 490  
Bauantrag, § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Antragsteller beabsichtigt, die bestehende Scheune eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens in ein Einfamilienwohnhaus umzubauen. Die Kubatur des Gebäudes wird nicht verändert.

Das ca. 1.559 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte westlich der B 44“ aus dem Jahre 1970, der hier ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO 1968 festsetzt (MD, offene Bauweise, II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8).

Das Bauvorhaben widerspricht der Festsetzung „offene Bauweise“. Durch die beantragte Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Umbau der Scheune zu einem Einfamilienhaus ist im Sinne der Förderung des innerstädtischen Wohnens städtebaulich vertretbar. Das Vorhaben ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen somit vor.

Von Seiten des Fachamtes werden keine Bedenken erhoben.

Das Vorhaben war bereits Gegenstand einer Bauvoranfrage. Sowohl der Magistrat als auch der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss haben dem Bauvorhaben und einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der offenen Bauweise zugestimmt. Der Bauvorbescheid des Kreis Ausschusses des Kreises Groß-Gerau, Bauaufsicht, vom 01.12.2015 stellt eine Befreiung von der festgesetzten offenen Bauweise in Aussicht.

**Kommunale Satzungen**

Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen 2 Pkw - Stellplätze sind nachgewiesen.

**Beschluss:**

**Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der offenen Bauweise zu.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 5.2**

**Nutzungsänderung eines Garagendaches (teilweise) zu einer Dachterrasse  
Alte Darmstädter Straße 103, Gemarkung Dornheim, Flur 8, Fl.St.Nr. 762  
§ 30 und § 31 Abs. 2 BauGB**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem Flachdach einer ca. 5 m breiten Grenzgarage eine Dachterrasse zu errichten, die vom Gästezimmer im 1. OG aus begehbar ist. Das ca. 310 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt im Westen des ehemaligen Komatsu-Geländes, ca. 145 m von der Bahnlinie Mannheim-Frankfurt entfernt. Der Bebauungsplan „Auf die Nachtweide - 1. Änderung“ aus dem Jahre 2013 setzt an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet fest (WA, II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, passiver Lärmschutz).

Die Grenzgarage war seinerzeit als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar an der Nachbargrenze zulässig. Mit der geplanten Dachterrasse verliert sie nun dieses Privileg und benötigt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, weil die Terrasse - als Teil der „Hauptanlage = des Wohnhauses“ - die rückwärtige Baugrenze überschreitet. Dahinter steht die Überlegung, dass von einer Grenzgarage ohne Fenster regelmäßig keine Störungen für den Nachbarn ausgehen, wohingegen bei einer grenzständigen Dachterrasse mit einer Beeinträchtigung der Privatsphäre und mit Ruhestörung gerechnet werden muss.

Der Antragsteller wird - in Abstimmung mit seinem Nachbarn - nur einen Teil des Flachdachs als Terrasse herrichten. Ein ca. 2,5 m breiter Streifen zur Nachbargrenze bleibt ungenutzt. Die Terrasse wird mit einem Geländer eingefasst und muss laut Forderung der Bauaufsicht mit einem 2 m hohen Sichtschutz versehen werden. Die Unterschrift des Nachbarn liegt vor, die Bauaufsicht hat ihre Zustimmung in Aussicht gestellt.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (WA), die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, nachbarliche Belange sind aufgrund des verbleibenden Grenzabstandes von 2,5 m und wegen des geforderten Sichtschutzes (z.B. immergrüne Pflanzen) nicht betroffen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor. Dem Befreiungsantrag kann zugestimmt werden.

Von Seiten des Fachamtes werden keine Bedenken vorgetragen.

**Beschluss:**

**Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der beantragten Befreiung zu (Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch eine Dachterrasse auf einer Grenzgarage).**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 5.3**

**Neubau einer Terrassenüberdachung**

**Am Hohenweg 11, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 26/2**

**sog. „isolierter Befreiungsantrag“ für ein baugenehmigungsfreies Vorhaben nach § 55 HBO (Nr. 1.13, Anlage 2)**

**Sach- und Rechtslage:**

Die Antragstellerin beabsichtigt, eine Terrasse an einem Reihenendhaus zu überdachen (ca. 4,5 x 3 m Grundrissfläche). Das ca. 417 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte westlich der B44“ aus dem Jahre 1970, der an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, maximal zwei Vollgeschosse, GRZ= 0,4, GFZ= 0,8).

Der Bebauungsplan setzt eine Baugrenze im Abstand von 8 m parallel zur Straße „Am Hohenweg“ fest, die allerdings bereits bei der Errichtung der Hausgruppe im Jahre 1991 geringfügig überschritten wurde (Zustimmung Magistrat am 08.08.1990). Auch die jetzt beantragte Überdachung überschreitet diese Baugrenze geringfügig.

Bei der geplanten Überdachung handelt es sich um ein baugenehmigungsfreies Vorhaben. Die Antragstellerin ist bei ihrer eigenverantwortlichen Prüfung der Genehmigungsfähigkeit zu der Erkenntnis gelangt, dass das Bauvorhaben dem Bebauungsplan widerspricht und hat daraufhin einen entsprechenden Befreiungsantrag vorgelegt (sog. „isolierte Befreiung“).

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (WA). Angesichts der Tatsache, dass in dem „Vorgartenbereich“ entlang der Straße „Am Hohenweg“ zahlreiche Nebenanlagen anzutreffen sind (PKW-Stellplätze, Carport, Garage, Gartenhütte, Mülltonnen, Wasserbehälter, Gewächshaus, Trafo, etc.), ist nicht zu befürchten, dass das Ortsbild Dornheims durch die beantragte Terrassenüberdachung in irgendeiner Weise Schaden nehmen wird oder die Belange des Verkehrs beeinträchtigt sein könnten. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, nachbarliche Belange sind nicht betroffen. Das Reihenhaus ist nach WEG geteilt (keine Realteilung), zum nördlich anschließenden Reihenhaus-Nachbarn (Nr. 11A) existiert keine „Nachbargrenze“ im Sinn der Hessischen Bauordnung. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor. Dem Befreiungsantrag kann zugestimmt werden.

Von Seiten des Fachamtes werden keine Bedenken vorgetragen.

**Beschluss:**

**Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der beantragten Befreiung zu (Überschreitung der Baugrenze an der Straße „Am Hohenweg“ durch eine Terrassenüberdachung).**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 5.4**  
**Errichtung einer Infosteile**  
**Breslauer Straße 10, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 21, Fl.St.Nr. 257/4**  
**Bauantrag, § 30 und 31 (2) BauGB**

**Sach- und Rechtslage:**

Die Antragstellerin beabsichtigt, ein 3,15 m hohes und 1 m breites Hinweisschild (Infosteile) im Eingangsbereich des Grundstückes Breslauer Str. 10 zu errichten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Wasserweg“ aus dem Jahre 1984, der an dieser Stelle eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasserwerk“ festsetzt. Die geplante Werbeanlage überschreitet die Baugrenze zur Breslauer Straße. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Gegen die Aufstellung der Infosteile bestehen von Seiten des Fachamtes keine Bedenken. Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Beschluss:**

**Der Planungs-, Umwelt- u. Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 5.5**  
**Errichtung von zwei Wohnhäusern mit jeweils drei Wohneinheiten (insgesamt 6 WE)**  
**Grüner Weg 12A und 14A, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 3, Fl.St.Nr. 58/12**  
**Bauantrag § 34 BauGB**

**Beratung:**

Die Grünen-Fraktion stellt den Antrag, die Beschlussfassung in den nächsten PLUS zu verschieben, da die Unterlagen zu kurzfristig zugestellt wurden und daher in der Fraktion nicht mehr darüber beraten werden konnte.

**Beschluss:**

Der Planungs-, Umwelt- u. Stadtentwicklungsausschuss beschließt über den Antrag in der nächsten PLUS-Sitzung am 06.07.2016 abzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 6.**  
**Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung.**

Es liegen keine Anträge vor.

**Tagesordnungspunkt 7.  
Anfragen und Mitteilungen**

Bürgermeister Sauer berichtet über die konstituierende Sitzung beim Wasserverband Schwarzbachgebiet Ried am 15.06.2016, bei der es um die Vernässungsproblematik in der Gemarkung Groß-Gerau ging. Bürgermeister Sauer fordert vom Wasserverband eine bessere Informationspolitik gegenüber den Bürgern und sucht den Verband auf, im Spätherbst eine Infoveranstaltung zu diesem Thema abzuhalten.

Bezugnehmend zu TOP 7 der Stadtverordnetenversammlung vom 19.04.2016 fragt Stadtplaner Plattner, ob der Ausschuss weiterhin über die Erteilung des Einvernehmens bei Befreiungen für untergeordnete Nebenanlagen befinden möchte, oder dies zukünftig von der Verwaltung entschieden werden kann.

Die Stadtverordneten Martin und Walter erklären, dass diese weiterhin im Ausschuss beschlossen werden sollen.

Stadtverordneter Martin möchte wissen, woraus die Mehrkosten für das Bauvorhaben: „Ausbau des Nordrings und Anbindung Südzuckergelände“ resultieren. Er bittet den Ausschussvorsitzenden um Aufnahme des Themas in den nächsten PLUS.

Stadtverordneter Dewald fragt, weshalb der Fahrradweg Schützenstraße in Fahrtrichtung Fabrikstraße durch einen Blumenkübel gesperrt ist.

Herr Viebahn antwortet, die Radfahrer sollen sich mit dem fließenden Verkehr fortbewegen, damit sie besser wahrgenommen werden können.

**Tagesordnungspunkt 8.  
Verschiedenes**

Keine Wortmeldungen.



Jürgen Schulz  
Ausschussvorsitzender



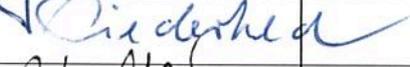
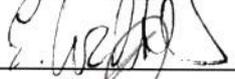
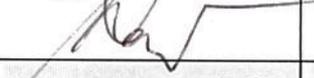
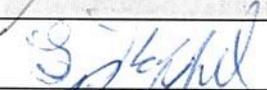
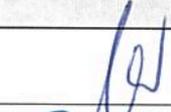
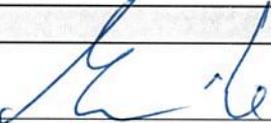
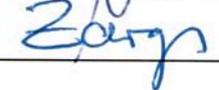
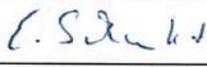
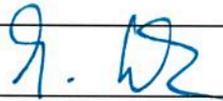
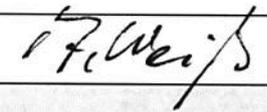
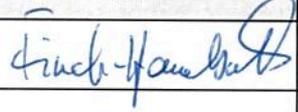
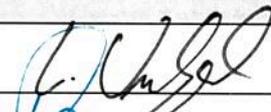
Monika Kerk  
Schriftführung

# ANWESENHEITSLISTE - PLANUNGS-, UMWELT- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSS

Datum: 15.06.2016

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:54 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, Johannes Freiherr von			
Vorsitzender, (CDU) Schulz, Jürgen			
1. stellv. Vors. (GRÜNE) Wahrig-Burfeind, Dr. R.			
Stadtv. (CDU) Walther, Erhard			
Stadtv. (KOMBI) Wamser, Karlheinz			
<b>Mit beratender Stimme</b>			
Stadtv. (Freie Wähler-Bürgerliste) Kappel, Silka			
Stadtv. (LINKE OL) Sturm, Roland			
<b>MAGISTRAT</b>		<b>PRÄSIDIUM</b>	
Bürgermeister Sauer, Stefan		Stadtv.-Vorsteher. (SPD) Meinke, Klaus	
Erster Stadtrat (KOMBI) Zarges, Richard		stellv. Vorst. (GRÜNE) Schweikert, Elisabeth	
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		<b>Schriftführung:</b> Kerk, Monika	
Stadtrat (CDU) Weiß, Albert			
<b>Gäste :</b>		<b>Sachbearbeiter:</b>	
Finke-Hanebutth		Leibredt Viebahn	
		Plattner	