

**NIEDERSCHRIFT**

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau	
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 06/2016-2021	
Sitzung am:	03.08.2016	
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, großer Saal Frankfurter Str. 10-12, 64521 Groß-Gerau	
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr	Sitzungsende: 20:40 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
    - 4.1.1 Wohnflächen Dornheim und Wallerstädten  
Erste Einschätzungen der Fraktionen
  - 4.2 Grün- und Freiraum
    - 4.2.1 Umsetzungsstand von Grünflächen- und Umweltschutzprojekten in Folge des Bebauungsplans „Südzucker“  
Referent Jens Tauchert, Beratungsgesellschaft NATUR
    - 4.2.2 Pflegewerk Fasanerie – Rückmeldung der Fraktionen zur Prioritätenliste
5. Anträge (Erneute Beschlussfassung wegen Einzelabstimmung)
  - Antrag Nr. 05/2016-2021, Ortsumgehung Dornheim als fester Tagesordnungspunkt
  - Antrag Nr. 06/2016-2021, Umweltschutz und Energie als fester Tagesordnungspunkt
6. Baugesuche (nachträglich aufgenommen)
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.

Er teilt mit, dass zwischenzeitlich noch zwei Baugesuche vorliegen und bittet, den Tagesordnungspunkt „Baugesuche“ noch zur Beratung als TOP 6. aufzunehmen. Die weiteren Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.

Dem vorgeschlagenen Verfahren wird einstimmig zugestimmt.

**Tagesordnungspunkt 2.**

**Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Ausschussvorsitzender Schulz stellt Beschlussfähigkeit fest.

**Tagesordnungspunkt 3.**

**Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung**

Zum Protokoll der letzten Sitzung wird angemerkt, dass die Anträge Nr. 5 und 6 in der heutigen Sitzung erneut zur Abstimmung stehen, da diese einzeln abzustimmen sind.

Unter diesem Aspekt gilt das Protokoll der Sitzung vom 6. Juli 2016 als genehmigt.

Vor Eintritt in die Tagesordnung weist Ausschussvorsitzender Schulz gemäß § 11 Abs. 1 der Geschäftsordnung darauf hin, dass Ton- und Filmaufnahmen nur mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung erlaubt sind und bittet um Beachtung.

**Tagesordnungspunkt 4.  
Stadtentwicklung 2020  
Tagesordnungspunkt 4.1 - Wohnen**

**Tagesordnungspunkt 4.1.1 – Wohnflächen Dornheim und Wallerstädten  
Erste Einschätzungen der Fraktionen**

Für die CDU-Fraktion teilt Stadtv. Walther mit, dass noch keine offizielle Rückmeldung gegeben werden kann, da seine Fraktion, bedingt durch die Sommerpause noch nicht beraten hat. Man stehe der Entwicklung aber positiv gegenüber.

Stadtv. Schweikert führt aus, dass die GRÜNE-Fraktion ebenfalls noch nicht beraten hat und somit keine Einschätzung gegeben werden kann.

Seitens der FDP-Fraktion teilt Stadtv. Mougoui mit, dass man die privaten Flächen in Wallerstädten auf Grund der Grundstücksgröße vorerst ausgeklammert hat. Eine Möglichkeit sehe man in der Bebauung des Sportplatzes. Der Vorschlag „Berkacher Weg“ wird begrüßt. Auf Anfrage teilt Bürgermeister Sauer mit, dass die Hochspannungsleitung keine Auswirkung auf die Bebauung hat.

In Dornheim sehe man die Grundstücke Lessingstraße und den Mittelweg für sozialen Wohnungsbau als zu klein an. Als geeignet erscheint das Grundstück an der Riedhalle, da hier auch das Umfeld der Riedhalle belebt würde.

Stadtv. Martin gibt seitens der SPD-Fraktion zu bedenken, dass es zwei Kategorien von Wohnraumschaffung gibt. Zum einen den frei finanzierten und zum anderen den öffentlich geförderten Wohnraum. Die Entwicklung in Wallerstädten habe keine Priorität und werde eher kritisch gesehen. Zu dem Thema insgesamt müsse die Stadtverordnetenversammlung sich mit der Entwicklung des Regionalen Flächennutzungsplanes befassen, um mittel- und langfristig weitere Flächen auszuweisen und die planerischen Voraussetzungen zu schaffen. Auch dürfe man die soziodemografische Entwicklung nicht aus den Augen verlieren. Eine Bebauung des Sportplatzes in Wallerstädten sieht er als nicht umsetzbar.

Für die LINKE-Fraktion teilt Stadtv. Sturm mit, dass man der aufgezeigten Entwicklung positiv gegenüber stehe. Zur Bebauung des Sportplatzes in Wallerstädten schließt er sich der Meinung der SPD-Fraktion an.

Stadtv. Kappel teilt mit, dass die Freien Wähler – Bürgerliste noch nicht beraten haben.

Stadtv. Wamser führt für die KOMBI-Fraktion aus, dass man in Wallerstädten den Berkacher Weg zur Entwicklung sieht. Die Ausweisung von weiterem Wohngebiet für Dornheim sollte in Richtung Groß-Gerau – Berkach erfolgen.

Insgesamt kommt man zu dem Fazit, das es Ziel sein muss, junge Familien anzusiedeln.

**Tagesordnungspunkt 4.2 – Grün- und Freiraum**

**Tagesordnungspunkt 4.2.1**

**Umsetzungsstand von Grünflächen- und Umweltschutzprojekten in Folge des Bebauungsplans „Südzucker“ (Referent Jens Tauchert, Beratungsgesellschaft NATUR)**

Seitens der Verwaltung führt Frau Gräf als Umweltschutzbeauftragte in das Thema ein.

Anhand einer Präsentation stellt Herr Tauchert die aktuelle Situation auf dem ehemaligen Südzuckergelände und den ehemaligen Zuckerteichen dar. Die Umsiedlung der Eidechsen war erfolgreich.

Die Maßnahme bei den Zuckerteichen zeigt in den schon abgeschlossenen Bereichen erste Erfolge bei der Ansiedlung von Vögeln. Mit der Umsetzung der jetzigen Maßnahmen an den Zuckerteichen ist die Grundlage für die Renaturierung der restlichen Fläche geschaffen.

Die Fragen der Ausschussmitglieder werden beantwortet.

In diesem Zusammenhang wird auch die Überpopulation der Störche angesprochen. Bürgermeister Sauer teilt hierzu mit, dass er bereits mit Herrn Petri in Kontakt getreten ist und auf eine Terminbestätigung warte. Dies wird vom Ausschuss unterstützt.

Frau Gräf zeigt anhand einer Präsentation die erforderlichen Maßnahmen zur Lärmsanierung auf und erläutert die weitere Vorgehensweise.

Die Präsentation wird als Anlage zum Protokoll genommen.

**Tagesordnungspunkt 4.2.2****Pflegewerk Fasanerie – Rückmeldung der Fraktionen zur Prioritätenliste**

CDU-Fraktion:

Stadtv. Walther teilt mit, dass sich seine Fraktion noch nicht mit einzelnen Maßnahmen befasst hat. Dennoch sollen die erforderlichen Pflegemaßnahmen durchgeführt werden.

GRÜNE-Fraktion

Stadtv. Schweikert teilt mit, dass ihre Fraktion noch Beratungsbedarf hat, spricht sich aber ebenfalls für die Durchführung der erforderlichen Pflegemaßnahmen aus. Auf Anfrage teilt Frau Sander mit, dass es sich bei den Maßnahmen zur Verkehrssicherung nur um die Entfernung von toten Ästen im Bereich der Wege handele.

SPD-Fraktion

Stadtv. Martin spricht sich dafür aus, dass nicht über Einzelmaßnahmen sondern nach der Sommerpause über das gesamte Papier beraten und abgestimmt werden soll, damit sich der Ausschuss nicht ständig wieder mit dem Thema befassen muss. Er verweist in diesem Zusammenhang auch auf das „Forsteinrichtungswerk“.

FDP-Fraktion

Stadtv. Mougouli teilt mit, dass ihre Fraktion auf die Fachlichkeit der Verwaltung verlässt und die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Sie regt an, im Eingangsbereich und neben den Sitzbänken die Brennesseln zu entfernen. Die vorgelegte Liste wird als zustimmungsfähig erachtet.

**Beschluss:**

**Der Ausschuss stimmt der Umsetzung der erforderlichen Pflegemaßnahmen und der Verkehrssicherungsmaßnahmen entlang der Wege zu. Die Beratung der weiteren Punkte der Prioritätenliste soll nach der Sommerpause erfolgen.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 5.**

**Anträge (Erneute Beschlussfassung wegen Einzelabstimmung)**

**Antrag 05/2016-2021, Ortsumgehung Dornheim als fester Tagesordnungspunkt**

(wird vom Büro vergeben)

**Antragsteller:**

Antrag Nr. 05/2016-2021

Linke oL

**Betreff:**

Fester Tagesordnungspunkt auf der Agenda des PLUS (Bauausschuss)

**Antragstext:**

Wir beantragen die Ortsumgehung Dornheim als festen Tagesordnungspunkt auf der Agenda des PLUS (Bauausschuss) aufzunehmen.

**Begründung:**

Seit sechsundfünfzig Jahren gibt es Planungen, Prüfungen, Änderungen zur Dornheimer Ortsumgehung, die alles andere als transparent und zielführend bisher waren. Trotz nahezu abgeschlossener Planfeststellung ist wieder eine restliche Planungsdauer von 8 Jahren im Gespräch.

Aufgrund dieser Erfahrungen ist es notwendig, dass bei jeder Sitzung des Bauausschuss die restlichen Abstimmungsarbeiten aufgelistet, in einem vernünftigen Zeitplan konstruktiv begleitet werden.

Sollten Verzögerungen auftreten, so haben Parlament / Verwaltung zeitnah die Info und können eventuell unterstützend eingreifen oder auch nähere Gründe für die Verzögerung erfahren.

Die einstimmige Resolution vom 03.05. war schon ein gutes Signal für die Umgehung, ist aber lediglich eine Willenserklärung, mehr nicht.

Ein enger, regelmäßiger Kontakt / Zusammenarbeit von Verwaltung und Parlament mit den zuständigen Stellen auf Landes – und Bundesebene signalisiert dauerhaft, dass die Verantwortlichen in GG die Umgehung wirklich wollen, dadurch kann man das Verfahren zeitlich verkürzen.

**Beratung HuFA:**

Die Mehrheit der Anwesenden sieht keinen Mehrwert darin in jeder Sitzung über dieses Thema zu diskutieren. **Der Antrag wird einstimmig (8 Ja, 1 Enthaltung) abgelehnt.**

**Beratung StvV:**

**Der Antrag wird zur Beratung in den Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss verwiesen, da der Ausschussvorsitzende für die Festlegung der Tagesordnung verantwortlich ist.**

**PLUS 03.08.2016:**

**Beschluss:**

**Der Antrag wird einstimmig abgelehnt.**

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

**Antrag 06/2016-2021, Umweltschutz und Energie als fester Tagesordnungspunkt**

(wird vom Büro vergeben)	<b>Antragsteller:</b>
Antrag Nr. 06/2016-2021	Bündnis 90/Die Grünen

**Betreff:**  
TOP „Umweltschutz und Energie“

**Antragstext:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Festsetzung des TOP „Umweltschutz und Energie“ als ständigen Tagesordnungspunkt im PLUS.

Unter Leitung der Umweltberaterin der Kreisstadt Groß-Gerau, Frau Burger, sollen die folgenden Themen beraten bzw. regelmäßig im Ausschuss vorgestellt werden:

- Umweltjahresbericht
- Lärmmessungen / Auswerten umweltrelevanter Daten
- Entwicklung eines Freiraumkonzeptes für die Kreisstadt Groß-Gerau
- Pflege der Fasanerie
- Baumschutzsatzung
- Ufer- und Gewässerschutz in der Kreisstadt Groß-Gerau

**Begründung:**  
Die genannten Themen sollen in den kommenden Jahren verstärkt fortentwickelt werden, um Umwelt- und Klimaschutz in unserer Kommune zu fördern und kommunale Lebensqualität sowie ein gesundes Stadtklima zu unterstützen.  
Eine Beratung des Antrags im PLUS am 01.06.2016 ist gewünscht.

**Beratung HuFA:**  
Stadtv. Schweikert bittet um Beratung in der Stadtverordnetenversammlung da ihre Fraktionskollegin Wahrig-Burfeind Sinn und Zweck des Antrags eingehend erläutern soll.

**Beratung StvV:**  
**Der Antrag wird zur Beratung in den Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss verwiesen, da der Ausschussvorsitzende für die Festlegung der Tagesordnung verantwortlich ist.**

**PLUS 03.08.2016:**

**Beschluss:**  
Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

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

**Tagesordnungspunkt 6. - Baugesuche.****Tagesordnungspunkt 6.1****Anbau und Nutzungsänderung Verkaufsfläche in Postverteilzentrum  
Darmstädter Straße 123, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 2, Fl.St.Nr. 169/28  
IV/1.2-VV-2016-15-uhl-ba***Bauvoranfrage, § 30 Abs. 3 und § 34 BauGB, Ausnahme von der Veränderungssperre***Sach- und Rechtslage:**

Der Antragsteller beabsichtigt, ein Lager- und Ausstellungsgebäude für Möbel als Postverteilzentrum umzunutzen (Deutsche Post DHL Group).

Das ca. 7.000 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in der Nähe des Dornberger Bahnhofes, im Gewerbegebiet „Odenwaldstraße“. Es ist an allen Seiten von gewerblichen Nutzungen umgeben (Straßenmeisterei, Karosserie- und Fahrzeugbau, Asiatische Lebensmittel, Spielhalle, Imbiss, Arztpraxis). Im nordöstlich angrenzenden „Gambrinus“ (Wohn- und Geschäftshaus Darmstädter Straße 121) befindet sich darüberhinaus eine Wohnung.

Das Gebäude wurde im Jahre 1988 als ALDI-Markt errichtet, stand längere Zeit leer und dient seit 2012 als Ausstellungsfläche (Himolla Sesselwelt). Da das Bestandsgebäude alleine zu klein für das geplante Postverteilzentrum ist, soll der ehemalige ALDI-Markt an der Nordseite verlängert werden (zusätzlich ca. 225 m<sup>2</sup> Grundfläche, eingeschossige Halle).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Odenwaldstraße“ aus dem Jahre 2007, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt. 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.

Die Stadtverordnetenversammlung hat ebenfalls in der Sitzung am 02.02.2016 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen, die zunächst jede Bautätigkeit im Gebiet untersagt (Abbruch, Umbau, Neuerrichtung, Wertsteigerung). Die Veränderungssperre kennt jedoch eine Ausnahmeregelung (§ 14 Abs. 2 BauGB), 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.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

**Beschluss:**

**Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der Ausnahme von der Veränderungssperre zu.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 6.2****Nutzungsänderung von Büros in Fahrschule und Neubau einer Außentreppe  
Odenwaldstraße 23, Gemarkung Dornberg, Flur 2, Fl.St.Nr. 175/3  
IV/1.2-BS-2016-51-uhl-ba***Bauantrag, § 30 Abs. 3 und § 34 BauGB, Ausnahme von der Veränderungssperre*

**Sach- und Rechtslage:**

Der Antragsteller beabsichtigt, das leerstehende zweigeschossige Bürogebäude auf dem ehemaligen „Cummins-Gelände“ im Gewerbegebiet Odenwaldstraße als Fahrschule umzunutzen (Empfang, Büro, Schulungsräume, Archiv, Aufenthaltsraum, Umkleidemöglichkeiten und sanitäre Anlagen für die Fahrlehrer etc.).

Das ca. 11.678 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich am östlichen Rand des Gewerbegebietes „Odenwaldstraße“, unmittelbar am Bahnhof Dornberg.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Odenwaldstraße“ der lediglich Vorschriften zur Nutzung enthält (Gewerbegebiet, Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels etc.). Die geplante Nutzung „Fahrschule“ ist nach Nr. 2 der textlichen Festsetzungen allgemein zulässig (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude).

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.

Die Stadtverordnetenversammlung hat ebenfalls in der Sitzung am 02.02.2016 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen, die zunächst jede Bautätigkeit im Gebiet untersagt (Abbruch, Umbau, Neuerrichtung, Wertsteigerung). Die Veränderungssperre kennt jedoch eine Ausnahmeregelung (§ 14 Abs. 2 BauGB), 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.

Das Bauvorhaben ist nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB zu beurteilen. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

**Beschluss:**

**Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der Ausnahme von der Veränderungssperre 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. – Anfragen und Mitteilungen**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Tagesordnungspunkt 8. - Verschiedenes**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Jürgen Schulz  
Ausschussvorsitzender

Karin Lochmann  
Schriftführung