

NIEDERSCHRIFT

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau	
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 12/2016-2021	
Sitzung am:	19.10.2016	
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, großer Saal Frankfurter Str. 10-12, 64521 Groß-Gerau	
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr	Sitzungsende: 20:25 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. Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau
- 5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kfz-Aufstellfläche Lausböhl“
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
6. Baugesuche
7. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
8. Anfragen und Mitteilungen
- 8.1 ICE-Neubaustrecke Rhein-Main – Rhein-Neckar
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.

Tagesordnungspunkt 3.

Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung

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

Zum Protokoll vom 28.09.2016 soll folgende Ergänzung aufgenommen werden:

„Anschließend fasst Ausschussvorsitzender Schulz die Beratung zusammen. Als Konsens der beiden Ausschüsse aus Büttelborn und Groß-Gerau steht die Entwicklung eines gemeinsamen Grundwasserbewirtschaftungskonzeptes an. Dazu wird ein Arbeitskreis aus den Bürgermeistern, Ausschussvorsitzenden und Vertretern der Verwaltung gebildet. Zum Schluss bedankt sich der Ausschussvorsitzende für den Vortrag und die guten Diskussionsbeiträge“.

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

Keine Themen der Verwaltung

**Tagesordnungspunkt 4.1
Wohnen**

Keine Themen der Verwaltung

**Tagesordnungspunkt 4.2
Umwelt und Energie**

Keine Themen der Verwaltung

**Tagesordnungspunkt 5.
Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau****Tagesordnungspunkt 5.1
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kfz-Aufstellfläche Lausböhl“
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)****Sach- und Rechtslage:****1. Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Jahre 2010**

Die Firma ARS Altmann AG, Automobillogistik mit Sitz in Wolnzach (im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt) hatte mit Schreiben vom 01.02.2010 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt, um ihr ca. 10 ha großes Betriebsgelände am Neuweg in westliche Richtung um ca. 2 ha zu erweitern (Kfz-Aufstellfläche für ca. 600 Neuwagen, Langzeitlager, begrünter Sichtschutzwahl, Versickerungsmulden, asphaltierte Fahrgassen). Sämtliche Planungskosten werden, wie beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan üblich, vom Vorhabenträger übernommen.

Die betreffenden Grundstücke waren seinerzeit im Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Gerau als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt, um ortsansässigen Gewerbebetrieben einen angemessenen Erweiterungsspielraum einzuräumen. Auch im seit 2010 gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.06.2010 den Einleitungsbeschluss nach § 12 Abs. 2 BauGB gefasst. Für die Stadt Groß-Gerau bietet sich im Rahmen der Bauleitplanung nun die Gelegenheit, evtl. Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und ein erhöhtes Maß an Rücksichtnahme gegenüber der Wohnbevölkerung einzufordern (z.B. Beleuchtung, z.B. Abstellflächen für LKW etc.).

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Jahre 2011 gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Durch Bekanntmachung im Groß-Gerauer Echo am 06.10.2011 wurde die Öffentlichkeit über den o.g. Einleitungsbeschluss informiert und auf die Frühzeitige Beteiligung hingewiesen. Die Planunterlagen lagen vom 17.10.2011 bis zum 31.10.2011 im Stadthaus Groß-Gerau aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.10.2011 aufgefordert. Die Ergebnisse im Einzelnen.

Stellungnahmen aus der Bürgerschaft (2011, § 3 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des Offenlagezeitraums gingen lediglich 3 schriftliche Stellungnahmen ein. Vor und nach dem formalen Beteiligungszeitraum vom 17.10. - 31.10.2011 wandten sich betroffene Bürgerinnen und Bürger an die Stadt Groß-Gerau. Auch diese Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. In den Stellungnahmen wurden zahlreiche Belange angesprochen, die auch in der späteren Offenlage im Jahre 2015 vorgetragen werden (Zusammenfassung siehe dort, Kapitel 3). Die Anregungen aus der Bürgerschaft konnten teilweise berücksichtigt werden (z.B. Vorgaben zur Beleuchtung, Erarbeitung zusätzlicher Gutachten).

Stellungnahmen der Behörden und TÖB (2011, § 4 Abs. 1 BauGB)

Mit Schreiben vom 10.10.2011 wurden insgesamt 13 Behörden und Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme bis zum 31.10.2011 gebeten. 3 Behörden haben sich an dem Verfahren beteiligt, lediglich 2 Behörden haben Anregungen zum Verfahren vorgetragen. Die Ergebnisse im Einzelnen:

Behörde	Stellungnahme (2011, § 4 Abs. 1 BauGB) Wesentliche Anregungen und Kritikpunkte
RP-Darmstadt	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht. - Hinweise zum benachbarten Wasserschutzgebiet, zum Gewässerrandstreifen am Herrnfeldgraben sowie zum Hochwasserschutz. - Das Entwässerungskonzept soll detailliert dargestellt werden. - Ein Hinweis zu möglichen Altlasten soll aufgenommen werden. - Ein Schallgutachten wird verlangt, das die Vorbelastung durch die zahlreichen Gewerbebetriebe in der Umgebung mit berücksichtigt.
Kreis Groß-Gerau	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bedenken von Seiten der Regionalentwicklung / Bauaufsicht. - Die Belange von Natur und Landschaft sollen mit gutachterlicher Unterstützung dargestellt werden (u.a. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Eingriffs-/Ausgleichsregelung etc.). - Betriebsbeschreibung und Entwässerungskonzept werden angemahnt, Hinweis auf die illegale Verrohrung des Herrnfeldgrabens auf dem Betriebsgelände. - Hinweise zum Brandschutz.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange nehmen das Planungskonzept im Grundsatz zustimmend zur Kenntnis und mahnen ausstehende Gutachten an.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahre 2015 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Seit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen im Jahre 2011 war der Vorhabenträger an einer Weiterführung des Verfahrens nicht interessiert. Das Bebauungsverfahren ruhte. Erst im Frühjahr 2015 ist der Vorhabenträger mit der Bitte an die Stadt herangetreten, das Verfahren zu Ende zu führen. Mittlerweile lagen auch die erforderlichen Gutachten vor.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 16.06.2015 die ergänzten und angepassten Planunterlagen gebilligt, über die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung entschieden und die Verwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung bzw. der TÖB-Beteiligung beauftragt.

Durch Bekanntmachung im Groß-Gerauer Echo am 25.06.2015 wurde die Öffentlichkeit auf die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen. Die Planunterlagen lagen vom 06.07.2015 bis zum 06.08.2015 im Stadthaus Groß-Gerau aus.

Stellungnahmen aus der Bürgerschaft (2015, § 3 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb des Offenlagezeitraums vom 06.07. bis 06.08.2015 gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein. Verspätet eingegangene Stellungnahmen wurden in der Abwägung ebenfalls berücksichtigt. An dieser Stelle soll eine kurze Zusammenstellung der planungsrelevanten Argumente den Einstieg in den Abwägungsprozess erleichtern. Die vollständigen Stellungnahmen können dem Abwägungsvorschlag entnommen werden (siehe Anlage 2).

Themenbereich	Bedenken und Anregungen
1) Verkehr, Verkehrssicherheit	<ul style="list-style-type: none"> - Die Angaben des Vorhabenträgers zum Verkehrsaufkommen sind unvollständig, zu unbestimmt und nicht plausibel. - Der LKW-Verkehr wird zunehmen. Der Straßenzug Neuweg/Dornberger Pforte ist heute schon überlastet, das Unfallrisiko steigt, die Straßenzüge und Kreuzungen sind nicht ausreichend leistungsfähig und müssen dem Verkehr angepasst werden. - Es soll ein Verkehrskonzept entwickelt werden (LKW-Fahrverbote, Mitbenutzung der Bahn-Flächen am Bahnhof Dornberg, Verlagerung der Verkehre). - Busse werden durch illegal abgestellte LKW behindert. - Schulkinder werden durch den LKW-Verkehr gefährdet, insbesondere auch im Umfeld des Bahnhofes Dornberg. - Das Plangebiet ist nur über eine gepachtete Fläche anfahrbar und liegt nicht an einer öffentlichen Straße (Wegerecht?). - Der Bahnanschluss am Dornberger Bahnhof wird seit Jahren nicht genutzt. Er ist auch gar nicht benutzbar, da er völlig verbaut ist.
2) Lärm, Luftverschmutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelastung und Luftverschmutzung nehmen zu (Ladevorgänge, Rangierfahrten, Rußpartikel und Abgase), die Nachtruhe ist gefährdet, die Zunahme des Verkehrs belastet auch Anwohner der weiter entfernten Hauptverkehrsstraßen (z.B. B44 in Berkach). - Die angrenzenden Wohngebiete sind bereits jetzt durch Bahn- und Fluglärm stark beeinträchtigt, eine Gesamtlärmbetrachtung fehlt. - Der geplante Wall ist zu niedrig. Es fehlen Angaben zu aktiven Schallschutzmaßnahmen. - Die Angaben zu den erwarteten Verkehrsbewegungen sind unvollständig und irreführend. Das Lärmschutzgutachten geht von falschen Voraussetzungen aus. - Der Einfluss der Windrichtung auf die Lärmbelastung wird vernachlässigt, ebenso die veränderte Lärmausbreitung über versiegelten Flächen (anstelle von Ackerland). - Die enorme Lärmvorbelastung des Gebietes wird nicht berücksichtigt (Bahn, Fluglärm, Gewerbe). Die Lärmbelastung durch die Bahn wird bei wachsendem Güterverkehr zukünftig noch ansteigen. - Das Schallgutachten muss um Messungen ergänzt werden. - Das Schallgutachten macht deutlich, dass sich die Lärmbelastung für die Bewohner durchaus im Grenzbereich des Zulässigen bewegt. Angesichts der Prognoseunsicherheit muss damit gerechnet werden, dass diese Grenzwerte auch überschritten werden. - Anwohner haben Lärmmessungen vorgenommen, die zu höheren Belastungen kommen. - Durch die Planung rückt das Gewerbe dem Wohnen zu nahe

(„Bannfläche“ wird halbiert).

- Es sollte eine Nachtruhe für den Betrieb festgelegt werden.
- Der Motorlärm von parkenden LKW ist zu berücksichtigen (Heizung, Kühlung).
- Die Sportler auf dem Gelände des TC Rot-Weiß Groß-Gerau sehen sich einer erhöhten Luftverschmutzung ausgesetzt. Wildes Parken und Verschmutzung des TC-Geländes sind zu beklagen.

Themenbereich	Bedenken und Anregungen
3) Wasser, Entwässerung, Hochwasserschutz, Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Seit der Errichtung des Helvetiaparcs kommt es vermehrt zu Wasserschäden im Keller und zu Rissbildung an den benachbarten Wohngebäuden. Jede weitere Versiegelung wird diese Situation noch verschlechtern. - Auch die geplante großflächige Aufschüttung und Verdichtung kann u.U. Schäden an den Gebäuden verursachen. - Die Aussagen zur Regenwasserversickerung sind nicht plausibel, Sickermulden sind nicht sachgerecht, nördlich der geplanten Abstellfläche fehlt ein Wall. Hier kann Niederschlagswasser unkontrolliert in den Herrfeldgraben ablaufen. - Das Plangebiet ist Retentionsraum im Hochwasserfall. Die geplante Abstellfläche soll angehoben werden und steht dann als Auffangfläche für das Hochwasser nicht mehr zur Verfügung, die Anwohner sind dem Hochwasser ausgeliefert. - Die Entwässerungsgräben in der Umgebung werden unzureichend gepflegt, das Wasser kann nicht ablaufen. Mit zunehmender Versiegelung werden hier die Probleme zunehmen. Eine weitere Vernässung des Gebiets muss verhindert werden. - Drohende Verschmutzung des Grundwassers durch z.B. austretendes Motoröl, beim Betanken oder auch bei möglichen Unfällen. - Die Kfz-Stellplätze sollen wasserdurchlässig hergestellt werden.
4) Natur und Landschaft, Klima Umweltschutz Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Die Angaben zur Fauna sind unvollständig, es leben Tiere im Plangebiet, die nicht erwähnt werden (Feldhase, Storch, Eisvogel etc.). - Es werden negative Auswirkungen der Beleuchtung auf die Tierwelt befürchtet, auch im benachbarten Vogelschutzgebiet (Nistverhalten). - Wenn die Vögel verdrängt werden, nimmt die Stechmückenplage zu. - Es droht Verlust des Lebensraums, intakte und schützenswerte Natur wird zerstört, Nahrungsgrundlage für die Vögel entfällt. - Es fehlen Betrachtungen zum Artenschutz und zur Pflanzenwelt. - Der Zaun und die Beleuchtungsmasten werden nicht in den Unterlagen erwähnt, beides stört das Landschaftsbild (Hochsicherheitstrakt, innerdeutsche Grenze), es fehlen Regelungen zur Höhe der Lichtmasten. - Die großflächige Versiegelung zerstört die Landschaft (heiß, staubig, trocken und öde). - Die Bedeutung der Fläche für die Naherholung wird unterschätzt. - Wertvolles Ackerland darf nicht versiegelt werden (Getreide und Gemüse für hiesige Märkte), Ackerland ist knapp, die kulturelle und ökonomische Bedeutung der Landwirtschaft wird

- nicht gewürdigt.
- Die kleinklimatischen Auswirkungen der großen Asphaltfläche und der abgestellten Autos werden unterschätzt (Wärmeabstrahlung, Bedeutung der Fläche als Kaltluftkorridor, Windhosen?)
- 5) Erforderlichkeit der Erweiterung, Alternativen
 - Das Betriebsgelände ist nicht ausgelastet, das Parkhaus steht leer, die Erweiterung ist nicht erforderlich, die Dringlichkeit der Erweiterung zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht nachgewiesen.
 - Das vorhandene Parkhaus soll modernisiert oder ein weiteres Parkhaus gebaut werden.
 - Die Firma Altmann soll auf Gewerbebrachen in der Umgebung (z.B. Cummins) oder ins Südzuckergelände ausweichen.
 - Die Planung widerspricht dem Primat der Innenentwicklung.
- 6) Gutachten, Überwachung
 - Der Untersuchungsbereich bei den Gutachten muss vergrößert werden und muss auch die Umgebung mit einbeziehen (z.B. Grabensystem). Die Gutachten müssen z.T. aktualisiert werden.
 - Die zum Schutz der Anwohner dienenden Maßnahmen sollen vertraglich festgeschrieben und von der Stadt überwacht werden (Zahl der Fahrzeugbewegungen, Beschränkung der Beleuchtung, Funktionsfähigkeit und Wartung der Versickerung).

Themenbereich	Bedenken und Anregungen
7) Wertverlust der Immobilien	- Durch die befürchtete Verschlechterung der Lebensbedingungen droht ein Wertverlust der Immobilien der Anwohner.
8) Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Groß-Gerau	- Kommunale Folgekosten für die erforderliche Sanierung und Umbau des Grabensystems und den Ausbau der Verkehrsknoten beachten. - Es werden ggf. Schadenersatzansprüche für feuchte Keller und Gebäudeschäden geltend gemacht. - Durch die Vergrößerung des Betriebsgeländes ist keine zusätzliche Gewerbesteuer zu erwarten.
9) Beleuchtung ☞	- Durch die Parkplatzbeleuchtung wird der Lichtpegel insgesamt ansteigen. Schon heute führt die nächtliche Platzbeleuchtung zu Belästigungen der Anwohner (indirekte Einflüsse beachten, Nebel, Regenwetter, Reflexion an Gebäuden). Das ist bereits heute an Sportplätzen mit Flutlichtanlagen zu beobachten. - Es fehlen konkrete Aussagen zur Höhe der Lichtmasten, zur Beleuchtungsstärke und zu den geplanten Überwachungsmaßnahmen. - Der Einsatz von Bewegungsmeldern soll geprüft werden.
10) Sicherheit und Ordnung ☞	- Es fehlen sanitäre Anlagen und Übernachtungs-Stellplätze für die LKW-Fahrer (Notdurft am Straßenrand, Entsorgung, Hygiene).
☞ Berücksichtigung im Durchführungsvertrag..	

Stellungnahmen der Behörden und TÖB (2015, § 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 26.06.2015 wurden insgesamt 48 Behörden und Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme bis zum 06.08.2015 gebeten. 30 Behörden haben sich an dem Verfahren beteiligt, insgesamt 6 Behörden haben Anregungen zum Verfahren vorgetragen. Die Ergebnisse im Einzelnen:

Behörde	Stellungnahme, Wesentliche Anregungen und Kritikpunkte
RP-Darmstadt	- Zentrenrelevanter Einzelhandel soll ausgeschlossen werden, Hinweis zum Bodenschutz aufnehmen. - Keine Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht.

- | | |
|---|--|
| Kreis
Groß-Gerau | <ul style="list-style-type: none"> - Die Belange des Bodenschutzes sind hinreichend berücksichtigt. - Keine grundsätzlichen Bedenken zu den Themen „Grundwasser“ und Oberflächengewässer“. - Keine Bedenken zum Immissionsschutz. - Keine Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht. - Ausgleichsmaßnahmen sollen räumlich konkretisiert werden, Hinweis zu den verwendeten Gehölzlisten. - Keine Bedenken zum Immissionsschutz. - Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. - Allgemeine Hinweise zur Licht-Emission, Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper. |
| Hessen-archäologie
Landesamt für
Denkmalpflege
Polizeipräsidium
Südhessen | <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf zu erwartende archäologische Befunde, vor Bauausführung wird eine vorbereitende Untersuchung gefordert. - Anregung zur weitergehenden Betrachtung der landschaftsplanerischen Auswirkungen. - Es soll ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knoten an der Dornberger Pforte vorgelegt werden. - Angaben zum Verkehrsaufkommen sollen ergänzt werden. |
| Deutsche Telekom | <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Hinweise zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationseinrichtungen. |

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange stimmen dem Vorhaben im Grundsatz zu. Bedenken wegen des Immissionsschutzes oder wegen evtl. schädlicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft bestehen nicht.

4. Abschließende Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen

4.1 Prämissen der Stadtentwicklung

Das Plangebiet im Spiegel der Flächennutzungsplanung

Das Ackerland zwischen der Wohnbebauung an der Jakob-Hess-Straße im Westen und dem Gewerbegebiet an der Bahn ist seit langem Gegenstand der Stadtentwicklungspolitik.

FNP 1981:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Groß-Gerau aus dem Jahre 1981 sieht vor, diese landwirtschaftlich genutzte Distanzfläche zwischen Wohnen und Arbeiten langfristig zu schließen und die landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben. Angrenzend an das Wohngebiet wurde damals eine „Gemischte Baufläche“ vorgesehen, im Osten eine „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Auch das hier zur Diskussion stehende Plangebiet liegt bereits in dieser „Gewerblichen Baufläche“. Seit nunmehr 35 Jahren.

FNP 2002:

Bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2002 wurde an der grundsätzlichen Schließung der grünen Fuge festgehalten. Die bisherige „Gemischte Baufläche“ wurde lediglich in eine „Wohnbaufläche“ und eine „Gemischte Baufläche“ differenziert. Diese Herangehensweise entsprach einer traditionellen Planungspraxis an Nahtstellen zwischen Wohnen und Arbeiten und sollte dazu beitragen, Immissionskonflikte zu vermeiden. Seit vielen Jahren treten allerdings die Nachteile dieser auf den ersten Blick einleuchtenden Konfliktlösungsstrategie immer deutlicher zu Tage, so dass in der Planungspraxis andere Wege gesucht werden. So auch hier.

RegFNP 2010:

Mit Übergang vom Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Gerau zum Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) verändern sich nun die Ziele der Stadtentwicklung in Dornberg. Auf eine Erweiterung der Ortslage Dornberg nach Osten wird verzichtet, an

der seit 1981 vorhandenen Erweiterungsfläche für das Gewerbe jedoch festgehalten. Es verbleibt eine ca. 90 - 100 m breite, landwirtschaftlich genutzte Distanzfläche zwischen Wohnen und Arbeiten. Dieselbe Konfliktvermeidungs-Strategie wird gegenwärtig auch bei der Entwicklung des ehemaligen Südzuckergeländes angewendet (im kleineren Maßstab auch im Gewerbegebiet Am Hermannsberg Ost).

Innenentwicklung

Um die weitere Inanspruchnahme der Kulturlandschaft und der wenigen noch intakten naturnahen Flächen zu begrenzen, konzentriert sich die Stadtentwicklung seit Jahrzehnten auf die Nachnutzung brachgefallener Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche oder an deren Rändern. In Groß-Gerau lassen sich viele Beispiele für diese Entwicklung benennen (Fabrikstraße, Fagro, Komatsu, REAL-Markt, Südzucker, Alter Feuerwehrhauptstützpunkt etc.).

Der Primat der Innenentwicklung wird auch in den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes deutlich. Die Stadt Groß-Gerau verzichtet auf die Neuausweisung großer gewerblicher Flächen „auf der Grünen Wiese“. Größere Reserveflächen werden lediglich am Rande der bestehenden Gewerbegebiete vorgesehen (Procter & Gamble, Münchener Straße). Gleichzeitig werden Entwicklungshemmnisse in den bestehenden Gewerbegebieten Schritt für Schritt abgebaut, Brachflächen revitalisiert und Wohnquartiere nachverdichtet. Im Ergebnis führt dies unvermeidlich dazu, dass die Menschen in der „Stadt der kurzen Wege“ enger zusammenrücken.

An den grundsätzlich immer konfliktbehafteten Nahtstellen von Wohnen und Arbeiten ist deshalb besondere Sorgfalt bei der planerischen Ausgestaltung erforderlich. Gleichzeitig muss aber auch von den Nachbarn ein erhöhtes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme eingefordert werden. Das Gewerbe hat sich auf zusätzliche Investitionen beim Immissionsschutz einzustellen, Betriebsabläufe und Betriebszeiten müssen angepasst werden. In den angrenzenden Wohngebieten werden die gewerblichen Aktivitäten deutlicher als bisher wahrgenommen, selbstverständlich im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Immissionsschutz.

Schließlich geht mit der herausgehobenen Lage der Kreisstadt Groß-Gerau innerhalb der wachsenden Metropolregion Frankfurt RheinMain auch eine enorme Belastung durch Verkehrslärm einher (Fluglärm, Bahn- und Straßenverkehr). Im Plangebiet ist in diesem Zusammenhang an die stark befahrene Bahnlinie Mannheim-Frankfurt zu erinnern, die etwa 400 m östlich der Ortslage Dornberg verläuft, sowie an die B44.

4.2 Bewertung der Stellungnahmen nach Themengruppen (1) bis (10)

An dieser Stelle erfolgt eine kurze Würdigung der wesentlichen Anregungen. Die Stellungnahmen aus der Bürgerschaft und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung können in Anlage 2 eingesehen werden.

1) Verkehr, Verkehrssicherheit

Für die äußere Erschließung des Betriebsgeländes bieten sich zwei Alternativen an:

- a) Nach Südwesten zur Dornberger Pforte. Hier steht ein leistungsfähiger, ampelgeleiteter Knoten zur Verfügung, der alle gewerblichen Verkehre problemlos bewältigen kann (kein Unfallhäufungspunkt). Unmittelbar vom Verkehrslärm betroffen sind nur das Wohnhaus auf dem Grundstück des Autohauses Arscholl und einige wenige Wohnungen im Gewerbegebiet selbst.
- b) Über die Odenwaldstraße nach Westen zur B44 (hier kann nur rechts abgebogen werden) oder nach Osten zur Darmstädter Straße. Beide Alternativen sind wegen der Streckenführung und der eingeschränkten Abbiegemöglichkeiten weniger attraktiv aber gleichwohl ausreichend leistungsfähig.

Eine weitere Straßenverbindung in Richtung Nordosten zum Dornberger Bahnhof steht nur dem Busverkehr zur Verfügung, für alle anderen Kfz ist die Durchfahrt gesperrt. Dies ist aufgrund der beengten Verhältnisse in der 90° Kurve an der ehemaligen Cummins-Halle auch nicht anders möglich. Selbst die Busse können diese Strecke nur jeweils in eine Richtung befahren. Auch Sicherheitsüberlegungen sprechen gegen eine Öffnung dieser Trasse für den Schwerlastverkehr (Bushaltestellen am Bahnhof, spitzwinklige Einmündung nördlich des Bahnhofes etc.). Auch hier würden Anlieger in Mitleidenschaft gezogen (Darmstädter Straße 94 und 121).

Die äußere Erschließung des hier zu betrachtenden Gewerbestandortes am Neuweg ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht zu beanstanden. In den Spitzenstunden lassen sich gewisse Stauungen und Behinderungen nicht vermeiden. ☹ Die Stadt Groß-Gerau ist bemüht, die Verkehrsgefährdungen durch unsachgemäß und verkehrswidrig abgestellte LKW im öffentlichen Straßenraum abzustellen. Im Durchführungsvertrag werden dazu entsprechende Regelungen getroffen.

Der Vorhabenträger steht aktuell in Verhandlungen mit der DB-Netz AG, um die Rahmenbedingungen einer evtl. Bahnverladung zu prüfen.

2) Lärm, Luftverschmutzung

Nördlich und östlich der Ortslage Dornberg mit ca. 400 Einwohnern liegen ausgedehnte Gewerbeflächen (Gewerbegebiet Odenwaldstraße, Gewerbegebiet und Einkaufszentrum Helvetia-Parc, Gewerbegebiet Lausböhl). Unmittelbar westlich der Ortslage liegt die Bundesstraße B44, im Osten verläuft die ebenfalls stark belastete Bahnstrecke Mannheim-Frankfurt (S-Bahn, Regionalexpress, ICE, Güterverkehr). Dornberg liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes um den Flughafen Frankfurt Rhein/Main.

a) Gewerbelärm:

Weder im Gewerbegebiet Odenwaldstraße noch im Helvetiaparc findet man besonders geräuschintensive Anlagen, die generell auch eher in Industriegebieten anzutreffen sind. Die Betriebe werden in ihrem Emissionsverhalten auch durch die zahlreichen Wohngebäude in der Nachbarschaft eingeschränkt, sei es durch ins Gewerbegebiet eingestreute Wohnungen (Odenwaldstraße) sei es durch die benachbarten Wohnquartiere (z.B. Dornberg).

Auf dem Betriebsgelände der ARS Altmann AG finden die besonders lauten Anliefer- und Verladevorgänge ganz im Norden, am Neuweg statt. Durch die Erweiterung ist dort mit zusätzlich 10 LKW-Bewegungen im Einfahrtsbereich am Tag und 2 LKW in der Nacht zu rechnen (Rangiervorgänge, Be- und Entladung, Druckluftbremsen, Türenschiagen etc.). Diese lärmintensiven Bereiche liegen ca. 300 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung in Dornberg entfernt.

Der große Rest des Betriebsgeländes dient überwiegend dem Abstellen von PKW. Nach Angaben der ARS Altmann AG sollen auf der geplanten Erweiterungsfläche ca. 600 Fahrzeuge abgestellt werden. Da die Masse der Fahrzeuge dort länger abgestellt werden soll, rechnet der Vorhabenträger maximal mit 80 PKW-Bewegungen am Tag und 16 PKW-Bewegungen in der Nacht. Ein mathematischer Zusammenhang zwischen der Zahl der Anliefer-LKW und der Zahl der zu bewegendenden PKW auf dem Erweiterungsgelände besteht nicht.

Das Schallschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Gewerbelärm aus den angrenzenden Gewerbegebieten (bei angenommener Vollausslastung des Gewerbegebietes) die verbindlichen Grenzwerte der TA Lärm an allen Wohngebäuden in der Ortslage

Dornberg deutlich unterschritten werden. Dies war angesichts der großen Entfernung von der lauten Anlieferzone am Neuweg auch zu erwarten.

Es muss an dieser Stelle noch einmal betont werden, dass die Grenzwerte der TA Lärm unabhängig von Festsetzungen kommunaler Bauleitplanung überall gelten und bei heranrückender Gewerbebebauung - wie in diesem Fall - auch nur wenig Interpretationsspielraum verbleibt. Anders als in „gewachsenen“ Gemengelagen, anders vor allem als beim Verkehrslärm.

Die Gewerbelärmbelastung, die hier nur im Wege der Prognose anhand von Eingangsdaten des Vorhabenträgers ermittelt werden kann, ist später im Betrieb auch einer Überprüfung durch Messung zugänglich. Sollten die Grenzwerte der TA Lärm überschritten werden, wird der RP Darmstadt als zuständige Überwachungsbehörde gegen den Betrieb einschreiten.

b) Verkehrslärm:

Wohnquartiere an stark befahrenen Verkehrsstrassen werden überall in Groß-Gerau und in der gesamten Region durch Verkehrslärm belastet (Fabrikstraße, Am Hermannsberg, Springberg, Südzucker- und Komatsugelände etc.). Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005, die regelmäßig für eine Ersteinschätzung der Schallsituation herangezogen wird, deutlich überschritten.

Der östliche Rand der Ortslage Dornberg ist ca. 400 m von der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt entfernt (zum Vergleich: WA im Südzuckergelände ca. 180 m, WA Fabrikstraße ca. 30 m). Auf die Wohnbebauung an der Jakob-Hess-Str. und am Wagenweg wirkt außerdem noch der Straßenverkehrslärm von der ca. 180 - 200 m entfernten B44 ein. Auch hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten, ohne jedoch die Schwellen zur Gesundheitsgefahr zu erreichen. Dies war angesichts der großen Abstände auch nicht zu erwarten.

Nach Erweiterung des Betriebsgeländes werden nach Angabe des Vorhabenträgers insgesamt bis zu 60 LKW am Tage und bis zu 20 LKW in der Nacht das Gelände anfahren. Dazu kommen die Fahrzeuge der Mitarbeiter und Anlieferer. Selbst wenn in Spitzenzeiten auch einmal mehr Fahrbewegungen zu verzeichnen sein sollten, wird dennoch deutlich, dass dieses „Verkehrsaufkommen“ angesichts der enormen Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Erschließungs- und Hauptverkehrsstraßen zu vernachlässigen ist. Durch die Erweiterung ist mit zusätzlich 10 LKW am Tag und 2 LKW in der Nacht zu rechnen.

3) Wasser, Entwässerung, Hochwasserschutz, Grundwasser

Die Planung sieht den wasserrechtlich geforderten Gewässerrandstreifen zum Herrnfeldgraben vor. Sonst sind keine Oberflächengewässer betroffen. Das Plangebiet liegt auch nicht im Überschwemmungsgebiet des Landgrabens.

Der wechselnde und z.T. sehr hohe Grundwasserstand führt im gesamten Hessischen Ried immer wieder zu Schäden an Gebäuden und in der Feldflur. Da das Niederschlagswasser im Plangebiet - wie bisher auch - an Ort und Stelle in den Untergrund eingeleitet wird, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnquartiere zu befürchten. Im Rahmen der nachgeordneten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren werden die technischen Details der Entwässerung durch die Untere Wasserbehörde beim Kreis Groß-Gerau festgelegt.

In den Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird auf den Verlust von Retentionsflächen im Falle eines besonders schweren Rhein-Hochwassers hingewiesen. Es wird befürchtet, dass durch die Anhebung des Betriebsgeländes der Schaden in den angrenzenden Wohnquartieren noch verstärkt würde. In einem solch außergewöhnlichen

Katastrophenfall steht nahezu das ganze Stadtgebiet Groß-Geraus unter Wasser (Dammbruch am Rhein, zuletzt aufgetreten Ende des 19. Jahrhunderts). Der Einfluss der ca. 2 ha großen Plangebietsfläche kann hierbei vernachlässigt werden.

Das Grundwasser im Plangebiet ist u.a. wegen der geringen Deckschicht als grundsätzlich verschmutzungsgefährdet anzusehen. Durch die Anhebung des Geländes kann der für Versickerungsanlagen geforderte Mindestabstand zum Grundwasserhorizont eingehalten werden. Die technische Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlagen wird im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung sichergestellt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Der bisherige Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln durch die Landwirtschaft entfällt.

Die zuständigen Fachbehörden haben das Entwässerungskonzept geprüft und dem Bebauungsplan zugestimmt. Bedenken hinsichtlich der Entwässerung bestehen nicht.

4) Natur und Landschaft, Klima, Umweltschutz, Landwirtschaft

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden sachgerecht erhoben und im Umweltbericht, der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie einer artenschutzrechtlichen Beurteilung umfassend dargestellt. Die zuständigen Fachbehörden waren eng in das Planverfahren einbezogen und haben dem Bebauungsplan zugestimmt.

Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft bestehen nicht. Auswirkungen auf das ca. 100 m entfernte Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“ werden ausgeschlossen.

Für die Erweiterung des Betriebsgeländes werden ausschließlich strukturarme, nach landwirtschaftlichen Kriterien optimierte Ackerflächen in Anspruch genommen. Es erfolgt kein Eingriff in angrenzendes Grün- oder Brachland. Mit Gehölzen bewachsene Randstreifen oder Gräben sind nicht vorhanden. Der geplante begrünte Sichtschutzwall wird zusätzlichen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bereitstellen.

Die Ackerfläche trägt zur Kaltluftentstehung bei. Dieser lokal sehr begrenzte Effekt auf einer vergleichsweise kleinen, von Wohn- und Gewerbegebieten umgebenen Freifläche geht durch die Bebauung endgültig verloren. Mit einer großflächigen Versiegelung geht darüberhinaus eine Erwärmung bei starker Sonneneinstrahlung einher. Angesichts der umgebenden windoffenen Landschaft werden sich die Auswirkungen jedoch auf die Fläche selbst beschränken. Die geplante Gehölzreihe auf dem Sichtschutzwall und die Versickerungsflächen werden sich dämpfend auf Temperaturspitzen auswirken. Der für Groß-Gerau durchaus auch klimatisch beachtliche Grünzug entlang des Landgrabens wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche ist angesichts der hohen Ertragszahl bedauerlich, aber aufgrund der verinselten Lage zwischen dem Landgraben im Süden und den umgebenden Gewerbe- und Wohngebieten vertretbar. Die Stadt Groß-Gerau hat die Abwägung zugunsten einer gewerblichen Entwicklung an dieser Stelle bereits im Jahre 1981 getroffen und seitdem zweimal bestätigt.

5) Erforderlichkeit der Erweiterung, Alternativen

Der Vorhabenträger begründet die geplante Erweiterung mit Kapazitätsproblemen auf dem Betriebsgelände. Der ebenfalls mögliche Neubau eines zusätzlichen Parkhauses scheidet aus Gründen des Betriebsablaufes und aus Kostenerwägungen aus (siehe Anlage 4). Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Vergleichbar große Flächen in der Umgebung stehen nicht zur Verfügung. Das Betriebsgelände ist an drei Seiten von Barrieren umgeben (Neuweg, Bahngelände, Landgraben), die eine Erweiterung dort unmöglich machen.

Die einzige Gewerbebrache in unmittelbarer Nähe des Betriebsgeländes, die lange Zeit leerstehende Cummins-Halle, wird gegenwärtig revitalisiert (u.a. Möbellager und -verkauf). Das zur Realisierung anstehende ehemalige Südzuckergelände kommt schon wegen der Entfernung zum Betriebsgelände und den damit verbundenen Fahrbewegungen innerhalb des Stadtgebietes nicht in Frage.

6) Gutachten, Überwachung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und der angefertigten Gutachten wurden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Angaben des Vorhabenträgers sind auch nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörden plausibel. Die Überwachung der getroffenen Regelungen im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag obliegt den Unteren Behörden beim Kreis (Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde) sowie in Teilen den Fachämtern der Stadt Groß-Gerau.

7) Wertverlust der Immobilien

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau hat sich im Rahmen der Flächennutzungsplanung im Jahre 1981 nach Abwägung aller beachtlichen Belange zur Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ im Plangebiet entschieden. Diese Grundsatzentscheidung wurde seitdem nicht in Frage gestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan beruft sich auf diese sorgfältig abgewogene Planungsentscheidung und bereitet eine angemessene Betriebserweiterung der seit langem ortsansässigen ARS Altmann AG vor. Durch geeignete Festsetzungen und Vereinbarungen im Durchführungsvertrag werden die möglichen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung auf ein zumutbares Maß begrenzt (Distanzfläche, begrünter Sichtschutzwall, angepasste Beleuchtungsanlage, geringe Nutzungsintensität durch unabhängig vom Bebauungsplan geltendes Immissionsschutzrecht etc.).

Anhaltspunkte dafür, dass die Anwohner einen unzumutbaren Wertverlust ihrer Immobilien hinnehmen müssten, sind nicht ersichtlich.

8) Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Groß-Gerau

Ein Ausbau des Grabensystems bzw. eine Verbreiterung der Erschließungsstraßen ist derzeit nicht vorgesehen. Durch das Vorhaben entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Groß-Gerau.

9) Beleuchtung

☞ Die Kfz-Aufstellfläche muss nach Angaben des Vorhabenträgers nachts beleuchtet werden (Diebstahlschutz). Da es bereits in der Vergangenheit häufig zu Beschwerden aus der Nachbarschaft gekommen ist, steht zu befürchten, dass sich diese Konfliktsituation bei verringerter Distanz noch verstärkt. Anders als dies z.B. bei der öffentlichen Straßenbeleuchtung der Fall ist, werden gewerbliche Beleuchtungsanlagen als Verursacher möglicher Beeinträchtigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes angesehen. Ähnlich wird bei Flutlichtanlagen an Sportplätzen verfahren.

Im Durchführungsvertrag wurden geeignete Regelungen zur Beleuchtungsanlage aufgenommen, die eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung so weit wie möglich vermeiden. Im Rahmen des Bauantrages wird ein entsprechender Nachweis nach den Bestimmungen der einschlägigen technischen Regelwerke zu führen sein (z.B. Licht Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz, LAI).

10) Sicherheit und Ordnung

☞ Die Stadt Groß-Gerau wird durch Vereinbarungen im Durchführungsvertrag dafür Sorge tragen, dass für die LKW ausreichende Abstellmöglichkeiten eingerichtet und für die Fahrer sanitäre Einrichtungen auf dem Betriebsgelände bereitgestellt werden.

4.3 Zusammenfassung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine angemessene Erweiterung des Betriebsgeländes eines ortsansässigen Gewerbebetriebes. Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet, es werden insgesamt ca. 2 ha Ackerflächen in Anspruch genommen. Durch geeignete Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vereinbarungen im Durchführungsvertrag werden Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung an der Jakob-Hess-Str. und Am Wagenweg so weit wie möglich vermieden. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Gewerbelärm werden eingehalten.

Nach Auswertung der Gutachten und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Fachbehörden teilt die Stadt Groß-Gerau nicht die vorgetragenen Bedenken zur äußeren Erschließung (1) und zu den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (3) (4).

Die Wohnquartiere in der Ortslage Dornberg sind starken Lärmbelastungen durch die B44 und die Bahnstrecke Mannheim - Frankfurt ausgesetzt (2). Die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 werden deutlich überschritten, ohne jedoch die Schwelle zur Gesundheitsgefahr zu erreichen. Der projektbedingte Verkehrszuwachs auf öffentlichen Straßen - den der Vorhabenträger zu verantworten hat - kann angesichts der bestehenden Verkehrsmengen vernachlässigt werden. Die Grenzwerte der TA Lärm zum Gewerbelärm werden in der Ortslage Dornberg auch bei Berücksichtigung der Vorbelastung aus den angrenzenden Gewerbegebieten Odenwaldstraße und Helvetiaparc eingehalten. Durch die geplante Betriebserweiterung verändert sich die Lärmsituation am Rande der Ortslage Dornberg nur unwesentlich, da die lärmintensiven Betriebsbereiche nach wie vor an der Grundstückszufahrt am Neuweg konzentriert sind. Die Verkleinerung der landwirtschaftlich genutzten Distanzzone auf ca. 90 - 100 m ist aus der Sicht des Immissionsschutzes vertretbar (zum Vergleich: Distanz zwischen WA und GE im Südzuckergelände: 50 - 60 m).

Die vorgelegten Gutachten sind plausibel (6), die betriebswirtschaftlichen Beweggründe der ARS Altmann AG sind nachvollziehbar, andere geeignete Flächen in unmittelbarer Nähe des Betriebsgeländes stehen nicht zur Verfügung (7). Die Planung zieht keine kommunalen Infrastrukturmaßnahmen nach sich und hat keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Groß-Gerau (8).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, ausreichende Abstell-/Übernachtungsplätze für LKW auf dem Betriebsgelände einzurichten, sanitäre Anlagen für die LKW-Fahrer bereitzuhalten und die Beleuchtung des Platzes so zu ordnen, dass Beeinträchtigungen der Nachbarschaft so weit wie möglich vermieden werden (9), (10).

Die Planung ist nach umfassender Abwägung aller beachtlichen Belange zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB) und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

5. Änderungen nach der Offenlage

Es wurden nach der Offenlage keine inhaltlichen Veränderungen an der Planzeichnung und an den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Eine erneute Offenlage i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich. Die Hinweise - die formal nicht Bestandteil der Satzungsunterlagen sind - wurden entsprechend der Stellungnahmen der Behörden ergänzt. Auch die Begründung und der Umweltbericht wurden fortgeschrieben.

Das Abwägungsmaterial wurde ergänzt durch ein zusätzliches Schallgutachten (Gesamtverkehrslärmbetrachtung), eine archäologische Untersuchung, eine ergänzende fachliche Einschätzung zur Versickerung von Niederschlagswasser und eine Stellungnahme der ARS Altmann AG zum Parkdeck (siehe Anlage 4). Im Durchführungsvertrag wurden die Ergebnisse der archäologischen Untersuchung aufgenommen und die Anforderungen zur Parkplatzbeleuchtung konkretisiert (gutachterliche Stellungnahme im Rahmen der Baugenehmigung).

Beratung:

Bürgermeister Sauer führt in das Thema ein und erklärt, die Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 8. November 2016 in der Stadtverordnetenversammlung vornehmen zu wollen. Die Beschlussfassung im Magistrat soll am kommenden Donnerstag (20.10.2016) erfolgen. Er fordert die Ausschussmitglieder auf, Rückmeldungen zum Thema „Gleisanschluss“ zu geben, damit die Fraktionen genügend Zeit haben, darüber zu beraten.

In der anschließenden Aussprache erklärt Stadtverordneter Martin, dass die SPD-Fraktion sich nicht an der Beschlussfassung der heutigen Sitzung beteiligen wird, da diese noch nicht im Magistrat behandelt wurde.

Außerdem werde sich die SPD-Fraktion den Anträgen der Grünen Fraktion und der Kombi-Fraktion anschließen und abwarten, wie sich die Firma Altmann dazu positioniert.

Stadtv. Martin erklärt, dass die von der Firma Altmann vorgelegten Zahlen bezüglich der Auslastung des Geländes zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr aktuell seien.

Für die CDU-Fraktion weist Stadtv. Walther darauf hin, dass die Stadtverordneten bei Ihrer Entscheidung die Interessen aller Bürger und der ansässigen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen haben. Ebenso wie Stadtv. Wamser von der Kombi-Fraktion kann sich Stadtv. Walther eine Zustimmung auch ohne Gleisanschluss vorstellen.

Bürgermeister Sauer fordert die Grünen-Fraktion auf, den vorgelegten Antrag zu modifizieren, bzw. zu konkretisieren damit es zu keinen weiteren Verzögerungen kommt und die Beschlussfassung am 8. November in der StVV gewährleistet ist.

Nach einer kurzen Diskussion wird der Antrag gestellt, die Sitzung zu unterbrechen, um den Antragstext der Grünen-Fraktion mit den anwesenden Ausschussmitgliedern neu zu formulieren.

Nach Wiederaufnahme der Sitzung trägt Stadtverordneter Walther einen Formulierungsvorschlag vor, der den Durchführungsvertrag ergänzen und von der Firma Altmann unterschrieben werden soll. Dieser Formulierungsvorschlag erhält die Zustimmung aller anwesenden Fraktionen.

Der geänderte Antrag der Grünen-Fraktion sowie der Antrag der Kombi-Fraktion werden als Anlage zum Protokoll genommen.

Die Beschlussfassung wird in die Stadtverordnetenversammlung am 8. November 2016 vertagt.

**Tagesordnungspunkt 6.
Baugesuche**

**Tagesordnungspunkt 6.1
Anbau für die Erweiterung der Laden- und Lagerfläche
An der Pforte 48, Gemarkung Wallerstädten Flur 1, Fl.St.Nr. 352
Bauvoranfrage § 34 Abs. 3a BauGB**

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, die Verkaufsfläche (VK) des bestehenden „Nahkauf-Lebensmittelmarktes“ in Wallerstädten um ca. ein Viertel zu erweitern, von heute 384 m² VK auf ca. 476 m² VK. Der Anbau soll neben der eigentlichen Markterweiterung auch Lagerflächen aufnehmen, die heute in Nebengebäuden oder im Freien untergebracht sind (Garagen, Schuppen etc.). Der Markt unterschreitet auch in Zukunft deutlich die Grenze zur Großflächigkeit i.S.d. § 11 BauNVO und ist damit z.B. in Wohn- und Mischgebieten allgemein zulässig. Das Gebäude wird zukünftig bis an die Nebenanlagen der benachbarten Wohnbebauung heranreichen, die ebenfalls dem Antragsteller gehört. Hier muss auch der Verlauf der Grundstücksgrenze neu geordnet werden.

- Bestand Bruttogrundfläche Einzelhandel im Erdgeschoss (BGF/EG)	ca. 530 m ²
- Planung Erweiterung BGF/EG, Markterweiterung und Lager	<u>ca. 150 m²</u>
- Gesamt BGF/EG	ca. 680 m ²
- Bestand Verkaufsfläche Einzelhandel im EG (VK/EG)	ca. 384 m ²
- Planung Erweiterung VK/EG	<u>ca. 92 m²</u>
- Gesamt VK/EG	476 m ²

Das ca. 1.500 m² große Grundstück liegt an der Hauptdurchgangsstraße in Wallerstädten, Es ist mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut, die um einen gemeinsamen Hof gruppiert sind (Eisdiele, Friseur, Transportkoffer-Bau/-Veredelung, zwei Wohnungen). Das für Wallerstädter Verhältnisse durchaus bedeutende „Quartierzentrum“ liegt inmitten von Wohnbebauung, in die einzelne Gewerbebetriebe (z.B. Kfz-Werkstatt), eine Bäckerei sowie landwirtschaftliche Hofstellen eingebettet sind. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle „An der Pforte“ der Buslinie 28 (Trebur - Rüsselsheim).

Der „Nahkauf“ stellt für die ca. 2.700 Einwohner Wallerstädtens - neben einem Hofladen und der o.g. Bäckerei - die wichtigste Nahversorgungsmöglichkeit dar, die auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad problemlos erreicht werden kann. Aus der Sicht der Stadtentwicklung kommt diesem Einzelhandelsbetrieb deshalb eine besondere Bedeutung zu.

§ 34 Abs. 3a BauGB

Die Kreisbauaufsicht kommt bei ihrer planungsrechtlichen Vorprüfung vom 16.09.2016 zu dem Ergebnis, dass sich das geplante Gebäude wegen der Grundstücksausnutzung und der Bautiefe nicht einfügt, erkennt aber die besonderen Umstände dieses Vorhabens und stellt eine Ausnahme nach § 34 Abs. 3a BauGB in Aussicht. Diese Regelung existiert seit 2007 und erlaubt es der Baugenehmigungsbehörde, im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens abzusehen, wenn es um die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes geht. Die Maßnahme muss städtebaulich vertretbar sein und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. In der Literatur wird der Ausnahmecharakter dieser Regelung betont.

Die Stadt Groß-Gerau ist im Rahmen der Innenentwicklung bemüht, die Nahversorgung in den Stadtteilen zu sichern und weiterzuentwickeln. An dem Erhalt dieses alteingesessenen Marktes besteht besonderes öffentliches Interesse. Die Stadt Groß-Gerau sieht die Anwendungsvoraussetzungen des § 34 Abs. 3a BauGB als gegeben an.

Stellplatzsatzung

Auch wenn der Antragsteller im Rahmen der Bauvoranfrage nicht den Stellplatznachweis thematisiert, muss doch gleichwohl an dieser Stelle bereits deutlich gemacht werden, dass die einschlägigen Anforderungen der Stellplatzsatzung hier nicht erfüllt werden können. Auf dem Hof lassen sich inkl. der beiden Garagen etwa 14 PKW-Stellplätze anordnen, ohne dass dadurch die Anlieferung behindert oder Rettungswege der Feuerwehr beeinträchtigt würden.

Augenscheinlich ist dieses verringerte Stellplatzangebot seit Jahrzehnten ausreichend. Verkehrsgefährdungen sind nicht bekannt, auch wildes Parken in zweiter Reihe entlang der Haupt-Durchfahrtsstraße kann nicht beobachtet werden. Dies mag in erster Linie mit der geringen Größe des Marktes und seiner geringen Attraktivität für Kunden aus größerer Entfernung zusammenhängen. Lediglich in Spitzenstunden (z.B. am Samstag Vormittag) nutzen Kunden den Parkplatz im Hof. Über den Tag verteilt kommen die meisten Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Auch die Bushaltestelle unmittelbar vor dem Haus trägt zur Erreichbarkeit bei. Die Stadt Groß-Gerau stellt daher im Interesse einer gesicherten Nahversorgung in den Stadtteilen und in Kenntnis der tatsächlichen Umstände des Einzelfalls bereits an dieser Stelle eine Abweichung von den Vorschriften der Stellplatzsatzung in Aussicht.

Das Bauvorhaben ist nach § 34 Abs. 3a BauGB zu beurteilen. Von Seiten SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Bauvoranfrage zu und stellt seine Zustimmung zu einem verringerten Stellplatzangebot auf dem Grundstück in Aussicht (Abweichung von den Vorschriften der Stellplatzsatzung).

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 6.2

**Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE und Garage
Lahnstraße 28, Gemarkung Dornheim, Flur 8, Fl.St.Nr. 147/1
Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB**

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, ein zweigeschossiges Zweifamilienhaus zu errichten (Grundfläche ca. 84 m², Traufhöhe 7,5 m, Firsthöhe ca. 8,75 m, Wohnung 1 im EG: 64 m², Wohnung 2 im OG und DG: 106 m². Wohnung 2 im OG wird über eine außenliegende Treppe erschlossen. Die erforderlichen PKW-Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet.

Das ca. 338 m² große Grundstück liegt im Nordosten der Ortslage Dornheim; im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Biet“ aus dem Jahre 1979, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA4, offene Bauweise, GRZ₁₉₆₈ = 0,4, GFZ₁₉₆₈ = 0,8). Das geplante Gebäude überschreitet die nördliche Baugrenze um 70 cm und kann nur im Wege der Befreiung genehmigt werden.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (WA). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da trotz der geringfügigen Überschreitung ein mehr als ausreichender Abstand von der Straße bzw. vom nächsten Wohngebäude eingehalten werden kann (z.B. über 20 m Abstand zu den Reihenhäusern jenseits der Moselstraße) und die Dichtwerte des Bebauungsplanes unterschritten werden (GRZ = 0,24 < 0,4; GFZ = 0,7 < 0,8). Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die

Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor. Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Das Bauvorhaben ist nach § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Von Seiten SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der beantragten Befreiung zu (Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 70 cm).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	1

Tagesordnungspunkt 6.3

**Errichtung einer Dachterrasse mit Stahl-Außentreppe
Mainzer Landstraße 48, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 24/1
Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB**

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, einen Balkon im 1. OG eines Wohnhauses durch eine Dachterrasse über einer Garage zu ersetzen. Zum südlichen Nachbarn hin ist ein 2 m hoher Sichtschutz vorgesehen. Das ca. 689 m² große Grundstück befindet sich im Norden Dornheims, an der Mainzer Landstraße. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte westlich der B44“ aus dem Jahre 1970, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, offene Bauweise, II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8). Die geplante Dachterrasse an der Nachbargrenze widerspricht der Festsetzung „offene Bauweise“.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (WA). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, entspricht doch die angestrebte „geschlossene Bauweise“ der ortstypischen Baustruktur im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Wohngebäude in erster Reihe an der Mainzer Landstraße wurden nahezu alle in einseitiger Grenzbebauung errichtet, wie es in den alten Ortslagen der Region typisch ist. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der südliche Nachbar hat der Planung zugestimmt. Das Bauvorhaben ist nach § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Von Seiten SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der beantragten Befreiung von der offenen Bauweise zu.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 7.

Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung.

Es liegen keine Anträge zu diesem Tagesordnungspunkt vor.

Tagesordnungspunkt 8. Anfragen und Mitteilungen

In der Augustsitzung des PLUS wurde seitens der Verwaltung eine Präsentation zum Thema Umgebungslärm in Groß-Gerau vorgestellt. Stadtv. Schweikert fragt nach dem aktuellen Bearbeitungsstand.

Auf Nachfrage beim zuständigen Fachamt wurde mitgeteilt, dass eine Beschlussvorlage für die Erstellung eines Lärminderungskonzeptes erarbeitet wird. Das Fachamt schlägt in diesem Zusammenhang vor, die Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung 2017, die momentan vom Hessischen Landesamt für den Straßenverkehrslärm erarbeitet werden, abzuwarten um auf den Ergebnissen der Umgebungslärmkartierung 2017 aufbauen zu können.

Stadtv. Martin erinnert daran, dass in einer der nächsten PLUS-Sitzungen das Thema: „Verkehre „Auf Esch III“ auf die Tagesordnung genommen wird.

Weiterhin informiert Stadtv. Martin darüber, dass die AG Wald zum letzten Mal zusammen gekommen ist und mit überwältigender Mehrheit beschlossen hat, den Weg der Forstbetriebsgemeinschaft (FBG) zu gehen.

Tagesordnungspunkt 8.1 ICE-Neubaustrecke Rhein-Main – Rhein-Neckar

Bürgermeister Sauer berichtet über eine Bürgerinformationsveranstaltung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie Verkehr und Landesentwicklung und der DB AG. Bei dieser Veranstaltung wurde ein gemeinsames Positionspapier der Südhessischen Bürgermeister/-innen und Landräte unterzeichnet. Bürgermeister Sauer stellt die wesentlichen Inhalte vor, unter anderem soll ein zukunftsfähiger Lärmschutz eingefordert und ein Projektbeirat etabliert werden. Das Positionspapier wird elektronisch zugestellt.

Auf Nachfrage von Ausschussvorsitzenden Schulz, welche Auswirkungen die geplante ICE-Neubaustrecke auf die Stadt Groß-Gerau hat, verweist Bürgermeister Sauer auf beigefügten Link der IHK Darmstadt Rhein Main Neckar.

https://www.darmstadt.ihk.de/blob/daihk24/produktmarken/standortpolitik/branchen/verkehr_logistik/downloads/2544560/e90a98d542bddbf28e8c19fe35c7898a/Anlage_TOP_4_ICE-Positionspapier-data.pdf

Tagesordnungspunkt 9. Verschiedenes

Bürgermeister Sauer informiert, dass eine Dame zur Kreisklinik anwesend ist, die nach Ende der Sitzung Unterschriften zum Erhalt der Kreisklinik sammelt.

Stadtverordnete Mougoui erkundigt sich danach, wann das Fachamt eine Zusammenstellung der Wohnungsbaupotentiale für Gerau und die Stadtteile Berkach und Dornberg vorstellt. Herr Plattner teilt mit, dass dies noch in diesem Jahr sein wird, sobald die Beschlussfassung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kfz-Aufstellfläche Lausböhl“ abgeschlossen ist.

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Monika Kerk
Schriftführung