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

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 16/2016-2021
Sitzung am:	15.02.2017
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, Frankfurter Str. 10-12, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr Sitzungsende: 20:05 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 Bebauungsplan „Kleingartengelände Nachtweide“
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

5.2 Bebauungsplan „Kleingartengelände Bleichstraße“
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

6. Ausrichtung Abfallwirtschaft 2020
7. Baugesuche
8. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
9. Anfragen und Mitteilungen
10. 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.

Tagesordnungspunkt 4.
Groß-Gerau, 2020, Stadtentwicklung

Tagesordnungspunkt 4.1
Wohnen

Hierzu gibt Herr Plattner einen aktuellen Sachstandsbericht und teil mit, dass die Flächen in einem gemeinsamen Termin mit dem RP dem Regionalverband vorgestellt wurden.

Tagesordnungspunkt 4.2
Umwelt und Energie

Keine Vorlage.

Tagesordnungspunkt 5.
Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau

Tagesordnungspunkt 5.1
Bebauungsplan „Kleingartengelände Nachtweide“
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

Sach- und Rechtslage:

1. Ziel und Zweck der Planung
Die gegenwärtig 18 Gartenparzellen auf dem ca. 4.000 m² großen städtischen Grundstück an der Alten Darmstädter Straße werden als „Private Grünfläche - Kleingärten“ festgesetzt (Mindestgröße 200 m², eine Gartenhütte/Laube pro Garten zulässig mit einer max. Grundfläche von 12 m², Angaben zu Einfriedungen, Erhalt des Baumbestandes etc.).

Unmittelbar an der Alten Darmstädter Straße wird ein 1 m breiter Streifen als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt, um hier ggf. nach Fertigstellung des Neubaugebietes „Auf die Nachtweide“ einen Gehweg anzulegen.

Parallel zum Kühbruchgraben dient ein vier Meter breiter Wiesenstreifen als Zuwegung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen weiter westlich. Dieser Bereich ist ausschließlich für eine Wiesennutzung vorgesehen, er darf nicht eingezäunt oder gärtnerisch genutzt werden (Öffentliche Grünfläche - Wiese).

Die wichtigsten Ziele der Bauleitplanung im Einzelnen:

- planungsrechtliche Sicherung und nachträgliche Legalisierung der seit Jahrzehnten bestehenden Gärten entlang der Alten Darmstädter Straße,
- Beschränkung der Versiegelungsgrades auf ein verträgliches Maß und Erhaltung des überwiegend grünen Gebietscharakters,
- geringfügige Aufweitung des Straßenraums an der Alten Darmstädter Straße, um einen Gehweg anlegen zu können.

2. Bisheriges Verfahren
Die Stadtverordnetenversammlung hatte in ihrer Sitzung am 27.05.1997 insgesamt neun Aufstellungsbeschlüsse zu bestehenden Außenbereichsnutzungen gefasst; darunter auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleingartengelände Nachtweide“, 1. und 2. Teilbereich. Die Gärten im Teilbereich 2 an der Bahnhofstraße werden wegen ständiger Vernässung aufgegeben. Somit ist nur noch die im ehemaligen Teilbereich 1 an der Alten Darmstädter Straße gelegene Kleingartenanlage durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleingartengelände Nachtweide“ planungsrechtlich zu legalisieren. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes hätte die Gefahr bestanden, dass die illegalen Nutzungen von den zuständigen Behörden - Kreisbauaufsicht und Untere Naturschutzbehörde - untersagt worden wären.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wurde im Februar / März 2015 durchgeführt. Hierbei wurden keine Argumente vorgetragen, die gegen eine planungsrechtliche Absicherung des Kleingartengeländes Nachtweide (ehemaliger Teilbereich 1) sprechen.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.07.2016 über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen entschieden. In der gleichen Sitzung wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Die Offenlage wurde vom 19.09.2016 bis zum 19.10.2016 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden mit Schreiben vom 12.09.2016 zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

3. Ergebnis der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft abgegeben.

Von den insgesamt 31 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) haben sich 14 Dienststellen an dem Verfahren beteiligt. Insgesamt haben 6 Behörden Anregungen vorgetragen. In Anlage 2 wurden alle während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zusammengestellt.

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau macht deutlich, dass durch den Bebauungsplan nicht alle Gartenhütten/Lauben legalisiert werden können. Größere bauliche Anlagen müssen langfristig entfernt werden (über 12 m² Grundfläche und über 2,50 m Höhe). Dies entspricht der Planungsabsicht der Stadt Groß-Gerau (siehe Nr. 3c u. 3j des Abwägungsvorschlags). Ebenfalls regt der Kreisausschuss an, die äußere Gestaltung der Gerätehütten durch geeignete bauordnungsrechtliche Festsetzungen verbindlich vorzugeben. Die Stadt Groß-Gerau greift diese Anregung nicht auf. Vom äußeren Erscheinungsbild der max. 12 m² großen Gartenhütten innerhalb einer intensiv begrünten Kleingartenanlage gehen keine schädlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aus, daher kann auf weitergehende Regelungen verzichtet werden (Übermaßverbot, Prinzip der planerischen Zurückhaltung, siehe Nr. 3d des Abwägungsvorschlages).

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken. Artenschutzrechtliche Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Nr. 3e und 3g des Abwägungsvorschlages).

Von Seiten des Fachdienstes Immissionsschutz des Kreisausschusses wird mit Rücksicht auf den benachbarten Garten- und Landschaftsbaubetrieb die Frage des Lärmschutzes aufgeworfen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Betrieb durch Schutzansprüche der angrenzenden Gartennutzer möglicherweise eingeschränkt werden könnte. Die Stadt Groß-Gerau teilt diese Sorge nicht. Auch die für Fragen des Gewerbelärms zuständige Behörde, der RP Darmstadt, hatte keine Bedenken angemeldet. Die festgesetzten „Kleingärten“ können sich nicht auf einen Schutzanspruch berufen, wie sie z.B. bei einem Wohngebiet zu erwarten wären. Gartenhütten und Lauben mit einer Grundfläche von max. 12 m² ohne Abort und Feuerstätte eignen sich nicht für eine Wohnnutzung. Darüber hinaus ist der Betrieb bereits heute durch die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude und das Seniorenhaus Dornheim in seinem Emissionsverhalten begrenzt (siehe Nr. 3k des Abwägungsvorschlages).

4. Änderungen nach der Offenlage

Es wurden nach der Offenlage keine inhaltlichen Veränderungen an dem Bebauungsplan vorgenommen. Es wurde lediglich der § 4 (Nachrichtliche Übernahme) ergänzt und im § 5 (Hinweise und Empfehlungen) Ergänzungen und Korrekturen vorgenommen. Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend den Ergebnissen der Offenlage und der Behördenbeteiligung fortgeschrieben. Eine erneute Offenlage i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

5. Fazit

Kleingärten sind traditionelle Bestandteile des Orts- und Landschaftsbildes und spielen eine wichtige Rolle für die Naherholung (individuelle Freizeitgestaltung, Selbstversorgung durch Obst-und Gemüseanbau). Darüber hinaus nehmen diese strukturreichen Grünflächen ökologische und klimatische Ausgleichsfunktionen wahr (z.B. Lebensraum für Vögel und Fledermäuse). Der Stadtteil Dornheim mit derzeit ca. 4.500 Einwohnern verfügt insgesamt nur über drei funktionsfähige Gartenanlagen (Alte Darmstädter Straße, Bleichstraße, bei der Gärtnerei Metzger). Diese sollen in Übereinstimmung mit den Zielen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes GG 2020“ und den Leitlinien des „Entwicklungskonzeptes Scheidgraben-Aue“ erhalten werden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind keine Stellungnahmen eingegangen, die sich gegen eine planungsrechtliche Legalisierung der Kleingartenanlage wenden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Nachtweide“ ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zum gegenwärtigen Zeitpunkt erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

6. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den *bauplanungsrechtlichen* Festsetzungen nach § 9 BauGB enthält der Bebauungsplan auch *bauordnungsrechtliche* Festsetzungen nach § 81 HBO (hier: Regelungen zu Einfriedungen). Diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (oft auch: „gestalterische Festsetzungen“ genannt) sind separat als eigenständige Satzung zu beschließen. Im Baugenehmigungsverfahren unterliegen sie nicht den Regularien zur Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB). Die Gemeinde kann ihr Einvernehmen nicht auf die Einhaltung der gestalterischen Festsetzungen stützen. Im Rahmen des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach § 57 HBO werden bauordnungsrechtliche Regelungen nicht geprüft. Die Gemeinde wird die Bauaufsicht auf evtl. Verstöße aufmerksam machen. Die Bauaufsicht entscheidet abschließend.

Beratung:

Bürgermeister Sauer erläutert die Vorlagen. Zusammen mit den Vertretern des Fachamtes werden Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet. Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind geht auf den Zustand einzelner Anlagen ein und spricht sich dafür aus, bestehende Biotope möglichst zu erhalten und den Betroffenen selbst den Rückbau zu ermöglichen. Anhand von Bildern, die von Stadtv. Walther zur Verfügung gestellt wurden, wird der der Zustand der Anlagen nochmals deutlich dargelegt.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

1. **Über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wird gemäß den Beschlussvorschlägen der Verwaltung entschieden.**

2. **Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan „Kleingartengelände Nachtweide“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und billigt die vorgelegte Begründung.**

3. **Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung als Satzung.**

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	6
Nein-Stimmen	3
Enthaltungen	0

Tagesordnungspunkt 5.2
Bebauungsplan „Kleingartengelände Bleichstraße“
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

Für die Dauer der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt verlässt Stadtv. Naduvilezhath den Sitzungssaal.

Sach- und Rechtslage:

1. Ziel und Zweck der Planung
Die gegenwärtig 45 Gartenparzellen auf dem ca. 20.000 m² großen Grundstück an der Bleichstraße werden als „Private Grünfläche - Freizeitgärten“ festgesetzt (Mindestgröße 100 m², eine Gerätehütte pro Garten zulässig mit einer max. Grundfläche von 12 m², Angaben zu Einfriedungen, Erhalt des Baumbestandes etc.).

Parallel zum Scheidgraben dient ein 5 m breiter Wiesenstreifen dem Gewässerunterhalt. Dieser Bereich wird als „Private Grünfläche - Extensivwiese“ festgesetzt und darf nicht eingezäunt oder gärtnerisch genutzt werden. Die südöstliche Grenze der heute bis an den Scheidgraben heranreichenden Gärten wird um 5 m zurückverlegt. Die dort vorhandenen Zäune und Hütten sollen entfernt werden. Zukünftig ist hier unmittelbar am Gewässer nur eine Wiese zulässig. Diese Maßnahme dient u.a. der laufenden Gewässerunterhaltung durch den Wasserverband.

Innerhalb der so verkleinerten Gärten sind Einfriedungen und bauliche Anlagen nach Maßgabe dieses Bebauungsplanes zulässig. In einem 5 m breiten Streifen entlang der neuen südöstlichen Gartenbegrenzung muss allerdings bei jeder baulichen Maßnahme die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Groß-Gerau eingeholt werden.
Die wichtigsten Ziele der Bauleitplanung im Einzelnen:

- planungsrechtliche Sicherung und nachträgliche Legalisierung der seit Jahrzehnten bestehenden Gärten entlang der Bleichstraße,
- deutliche Beschränkung der baulichen Nutzung in den Gartengrundstücken, um eine schleichende Entwicklung hin zu einem Ferienhaus/Wochenendhausgebiet von vorneherein zu unterbinden und den überwiegend grünen Charakter des Gebietes zu erhalten,
- Berücksichtigung übergeordneter wasserwirtschaftlicher Belange entlang des Scheidgrabens (Freihalten bzw. Freimachen eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens, Genehmigungsvorbehalt in einem 10 m breiten Streifen).

2. Bisheriges Verfahren
Die Stadtverordnetenversammlung hatte in ihrer Sitzung am 27.05.1997 insgesamt neun Aufstellungsbeschlüsse zu bestehenden Außenbereichsnutzungen gefasst; darunter auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleingartengelände Bleichstraße“. Die Aufstellung des Bebauungsplanes war notwendig, um die dortige Kleingartennutzung planungsrechtlich zu legalisieren. Ansonsten hätte die Gefahr bestanden, dass die illegalen Nutzungen von

den zuständigen Behörden - Kreisbauaufsicht und Untere Naturschutzbehörde - untersagt worden wären.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wurde im August / September 2015 durchgeführt. Hierbei wurden keine Argumente vorgetragen, die gegen eine planungsrechtliche Absicherung des Kleingartengeländes in der Bleichstraße sprachen.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.07.2016 über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen entschieden. In der gleichen Sitzung wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Die Offenlage wurde vom 19.09.2016 bis zum 19.10.2016 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden mit Schreiben vom 12.09.2016 zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

3. Ergebnis der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft abgegeben.

Von den insgesamt 31 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) haben sich 15 Dienststellen an dem Verfahren beteiligt. Insgesamt haben 7 Behörden Anregungen vorgetragen. In Anlage 2 wurden alle während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zusammengestellt.

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau macht noch einmal deutlich, dass durch den Bebauungsplan nur Gerätehütten bis zu 12 m² Größe legalisiert werden können. Größere bauliche Anlagen müssen langfristig entfernt werden. Dies entspricht der Planungsabsicht der Stadt Groß-Gerau (siehe Nr. 3c des Abwägungsvorschlags). Der Kreisausschuss regt ebenfalls an, die äußere Gestaltung der Gerätehütten durch geeignete bauordnungsrechtliche Festsetzungen verbindlich vorzugeben. Die Stadt Groß-Gerau befürchtet keine schädlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und verzichtet auf weitergehende Regelungen (Übermaßverbot, Prinzip der planerischen Zurückhaltung, siehe Nr. 3e des Abwägungsvorschlages).

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken. Verschiedene artenschutzrechtliche Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Nr. 3f und 3g des Abwägungsvorschlages).

4. Änderungen nach der Offenlage

Es wurden nach der Offenlage keine inhaltlichen Veränderungen an dem Bebauungsplan vorgenommen. Es wurde lediglich der § 4 (Nachrichtliche Übernahme) ergänzt und im § 5 (Hinweise und Empfehlungen) Ergänzungen und Korrekturen vorgenommen. Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend den Ergebnissen der Offenlage und der Behördenbeteiligung fortgeschrieben. Eine erneute Offenlage i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

5. Fazit

Kleingärten sind traditionelle Bestandteile des Orts- und Landschaftsbildes und spielen eine wichtige Rolle für die Naherholung (individuelle Freizeitgestaltung, Selbstversorgung durch Obst-und Gemüseanbau). Darüberhinaus nehmen diese strukturreichen Grünflächen ökologische und klimatische Ausgleichsfunktionen wahr (z.B. Lebensraum für Vögel und Fledermäuse). Der Stadtteil Dornheim mit derzeit ca. 4.500 Einwohnern verfügt insgesamt nur über

drei funktionsfähige Gartenanlagen (Alte Darmstädter Straße, Bleichstraße, bei der Gärtnerei Metzger). Diese sollen in Übereinstimmung mit den Zielen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes GG 2020“ und den Leitlinien des „Entwicklungskonzeptes Scheidgraben-Aue“ erhalten werden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind keine Stellungnahmen eingegangen, die sich gegen eine planungsrechtliche Legalisierung der Kleingartenanlage wenden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Bleichstraße“ ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zum gegenwärtigen Zeitpunkt erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

6. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den *bauplanungsrechtlichen* Festsetzungen nach § 9 BauGB enthält der Bebauungsplan auch *bauordnungsrechtliche* Festsetzungen nach § 81 HBO (hier: Regelungen zu Einfriedungen).

Diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (oft auch: „gestalterische Festsetzungen“ genannt) sind separat als eigenständige Satzung zu beschließen. Im Baugenehmigungsverfahren unterliegen sie nicht den Regularien zur Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB). Die Gemeinde kann ihr Einvernehmen nicht auf die Einhaltung der gestalterischen Festsetzungen stützen. Im Rahmen des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach § 57 HBO werden bauordnungsrechtliche Regelungen nicht geprüft. Die Gemeinde wird die Bauaufsicht auf evtl. Verstöße aufmerksam machen. Die Bauaufsicht entscheidet abschließend.

Beratung:

Fragen der Ausschussmitglieder werden durch Bürgermeister Sauer und die Vertreter des Fachamtes beantwortet.

Der Ausschuss empfiehlt, den Rückbau des Zaunes nach Möglichkeit Zug um Zug umzusetzen.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

1. **Über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wird gemäß den Beschlussvorschlägen der Verwaltung entschieden.**

2. **Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan „Kleingartengelände Bleichstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und billigt die vorgelegte Begründung.**

3. **Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung als Satzung.**

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	5
Nein-Stimmen	3
Enthaltungen	0

Tagesordnungspunkt 6.
Ausrichtung Abfallwirtschaft 2020

Sach - und Rechtslage:

Die Einsammlung der Abfälle in der Stadt Groß-Gerau steht auf zwei Säulen.

Die Kernstadt wird durch eigenes Personal und Fahrzeuge gesammelt. In den Stadtteilen Dornheim und Wallerstädten basiert die Einsammlung auf Dienstleistungsverträgen mit der Firma SUED Umwelt- und Entsorgungsdienste Südhessen GmbH, Gernsheim. Die vertragliche Grundlage geht auf den ehemaligen Müllabfuhrzweckverband (MZV), Nachfolge Abfallwirtschaftsverband Kreis Groß-Gerau (AWV), zurück. Diese Vereinbarungen enden zum 31.12.2019.

Bisher konnten die in der städtischen Abfallsatzung Groß-Geraus ausgewiesenen Leistungen in unseren beiden Sammelgebieten, adäquat abgestimmt, in gleicher Qualität zu günstigen Konditionen erbracht werden.

Ab dem 01.01.2020 will der AWV die Einsammlung der Abfälle mit einer eigenen verbandsweiten Abfallsatzung und mit einem zu heute geänderten Sammelkonzept wieder federführend vornehmen. Dazu soll eine Geschäftsstelle mit den erforderlichen Mitarbeitern und Einrichtungen aufgebaut werden. Die Sammelleistungen werden durch Ausschreibungen an externe Unternehmen vergeben.

Es steht nunmehr zur Entscheidung an, wie sich die Stadt Groß-Gerau ab dem 01.01.2020 ihre Abfallentsorgung vorstellt. Dazu legt das Fachamt das beiliegende **„Abfallkonzept Ausrichtung Abfallwirtschaft 2020“** als Diskussionsgrundlage vor.

Beratung

Bürgermeister Sauer führt in die Thematik ein und erläutert die Vorlage. Fragen der Ausschussmitglieder werden von Bürgermeister Sauer und Herrn Glaß beantwortet.

Für die CDU-Fraktion bittet Stadtv. Walther um Vertagung der Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung, da sich in dieser Angelegenheit ein größerer Beratungsbedarf abzeichnet. Insbesondere werden die Punkte Satzung, Kostendeckung, Lagerflächen, Stimmenproporz, Müllhoheit und Müllgebühren angesprochen.

Aus der Diskussion geht hervor, dass die Ausschussmitglieder einer Mitgliedschaft im „neuen“ AWV“ unter den derzeitigen Sachlage eher kritisch gegenüber stehen, für eine Zukunftsweisende Entscheidung aber noch Beratungsbedarf besteht.

Bürgermeister Sauer empfiehlt, zumindest eine Entscheidung dahingehend zu treffen, dass unter den jetzigen Voraussetzungen keine weitere Mitgliedschaft im AWV vorstellbar ist.

Auf Grund des noch bestehenden Beratungsbedarfs erfolgt keine Beschlussfassung. Diese wird an den Haupt- und Finanzausschuss verwiesen.

Tagesordnungspunkt 7.
Baugesuche

Tagesordnungspunkt 7.1
Errichtung eines Schweinestalls für 60 Tiere, Erweiterung einer Mistplatte und Aufstellung von drei mobilen Futtersilos im Außenbereich
Außerhalb (Im Rübgarten), Gemarkung Dornheim, Flur 4, Fl.St.Nr. 59
IV/1.2-BV-2016-708-ba-ba
Bauantrag § 35 BauGB

Sach - und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, die bereits seit vielen Jahren bestehenden Stallungen/Gehege zur Haltung von Schweinen und Geflügel zu ergänzen (Schweinestall, drei mobile Futtersilos, Jauchetank, überdeckter Mistplatz etc.).

Das 4 ha. große Grundstück liegt ca. 750 m südöstlich von Dornheim, unmittelbar an der Grenze zu Riedstadt-Wolfskehlen. Es kann über befestigte Wirtschaftswege aus der Ortslage Dornheim heraus erreicht werden (Überführung über die Bahnstrecke, Verlängerung Mühlweg).

Der landwirtschaftliche Betrieb ist nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert. Das Unternehmen erfüllt die einschlägigen umwelt- und tierschutzrechtlichen Anforderungen (z.B. Lüftung der Ställe, wasserundurchlässige Betonplatte im Schweinestall, Auffangen des Reinigungswassers in einem doppelwandigen Jauchetank, betonierte Mistplatte, ggf. Abfuhr von Schweinemist zur Biogasanlage, Eingrünung etc.).
Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) beinhaltet in diesem Bereich u.a. ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“. Diese regionalplanerische Festlegung berücksichtigt ein ca. 30 ha. großes abbauwürdiges Kies-/Sandvorkommen auf Dornheimer Gemarkung. Ca. 500 m weiter südöstlich, auf Wolfskehlener Gemarkung, betreibt die Sandwerke Wolfskehlen GmbH ein Kieswerk neben dem Weilerhof (Nassauskiesung, Baggersee). Für die o.g. Kies-/Sandvorkommen auf Groß-Gerauer Gemarkung existieren nach Aussage des Unternehmens keine Abbaurechte. Das Unternehmen verfügt über große zusammenhängende Reserveflächen südlich des Baggersees.

Das Bauvorhaben ist nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Von Seiten SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.

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

Tagesordnungspunkt 7.2
Neubau eines Wohnhauses (3 WE)
Hauptstraße 18, Gemarkung Dornberg, Flur 2, Fl.St.Nr. 51/4
IV/1.2-BV-2016-711-uhl-ba
Bauantrag § 30 und 31.2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Planung und Bestand
Die Antragstellerin beabsichtigt, das leerstehende und stark sanierungsbedürftige Wohnhaus „Hauptstraße 18“ in Dornberg abzubrechen und ein Dreifamilienhaus zu errichten (Drei- und Vierzimmerwohnungen, 153 m² Grundfläche, 6,7 m Traufhöhe, 11 m Firsthöhe, sechs PKW-Stellplätze auf dem Grundstück, Fahrradkeller). Das 422 m² große Grundstück liegt an einer städtebaulich exponierten Stelle, an einer Wegekreuzung im Zentrum des alten Ortskerns von Dornberg. Gegenüber stand das ehemalige Rathaus Dornberg.

Der Bebauungsplan „Im Hain“ aus dem Jahre 1971, setzt an dieser Stelle ein „Dorfgebiet“ nach Baunutzungsverordnung 1968 fest (MD, II, offene Bauweise, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8).

Das bestehende Gebäude kann nicht durch ein gleichartiges Gebäude an alter Stelle ersetzt werden. Der Bebauungsplan nimmt die südöstliche Bauflucht an der Hauptstraße um ca. 5 m zurück, um eine noch aus dörflicher Zeit stammende Engstelle zu beseitigen. Auch wenn man unter heutigen städtebaulichen Leitvorstellungen einen solch massiven Eingriff in die ehemals dörfliche Baustruktur vermeiden würde, steht doch außer Frage, dass zumindest ein funktionsfähiger Gehweg an dieser Stelle erforderlich ist. Die Antragstellerin wird - über die Forderungen des Bebauungsplanes hinaus - in enger Abstimmung mit der Stadt Groß-Gerau die Voraussetzungen für eine Verbreiterung des Gehweges schaffen (Baulast).

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes an einer Stelle:

B1: Das Bauvorhaben überschreitet die festgesetzte GFZ um 0,073. Die Überschreitung geht im Wesentlichen auf die Anwendung der Baunutzungsverordnung 1968 zurück. Anders als bei aktuellen Bebauungsplänen müssen hier auch die Bruttogrundflächen der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss mit angerechnet werden (Nicht-Vollgeschoss, 62 m²). Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (MD, II). Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Dorfplatz Dornberg, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 16.12.2014 beschlossen, an dieser Wegekreuzung in der Ortsmitte Dornbergs eine kleinen Aufenthaltsmöglichkeit zu schaffen („Neugestaltung im Bereich der Bushaltestelle in Dornberg“. Das geplante Gebäude errichtet sein nach Nordosten gerichtetes Zwerchhaus unmittelbar an der Grenze zu der zukünftigen Platzfläche und steht damit einer evtl. Platzgestaltung nicht im Wege.

Unmaßstäbliche Skizze im Vorfeld der Planung zur Verdeutlichung der Platz-Idee, stimmt im Detail nicht mit der Planung überein.

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

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der beantragten Befreiung B1 (Überschreitung GFZ) zu.

In der Zustimmung ist darauf hinzuweisen, dass bei einem Projekt dieser Größe eine Ebene barrierefrei zu gestalten ist.

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

Tagesordnungspunkt 8
Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Keine Vorlagen.

Tagesordnungspunkt 9.
Anfragen und Mitteilungen

9.1 Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind berichtet aus der Sitzung des Wasserverbandes und teilt mit, dass die Umsetzung des EU-Wasserahmenrichtlinien bis 2027 ausgesetzt wurde.

Weiterhin gibt sie den Hinweis, dass diesbezüglich Fördergelder bereitgestellt werden. Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob diese im Rahmen der Maßnahme Scheidgraben beantragt werden können.

9.2 Auf Grund eines Vortrages von Dr. Peter Seel zum Thema Grundwasser weist Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind auf die Belastung des Grundwassers in Südhessen hin, der nur eine Modernisierung der Kläranlagen entgegen wirken könne.

Weitere Informationen stehen unter folgenden links zur Verfügung:

http://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/fliessgewaesser/chemie/spurenstoffe/150910_Bericht_HLNUG_LC-HRMS-Screening_inkl_Zusatzauswertung.pdf

http://www.hlnug.de/themen/wasser/grundwasser/berichte/projektbericht-spurenstoffe.html

9.3 Bürgermeister Sauer teilt mit, dass er die Fraktionen zur Anfrage der CDU-Fraktion zu dem Objekt in Wallerstädten im Anschluss an den Haupt- und Finanzausschuss informieren wird.

Tagesordnungspunkt 10.
Verschiedenes

Keine Wortmeldungen.

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Karin Lochmann
Schriftführung