NIEDERSCHRIFT

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 17/2016-2021
Sitzung am:	02.03.2017
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, Frankfurter Str. 10-12, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:50 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. Population der Störche in Groß-Gerau
6. Baugesuche
7. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
8. Anfragen und Mitteilungen
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**

Über den Änderungswunsch von Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind kommt man überein, das Thema „Wohnen“ entsprechend in der nächsten Sitzung zu behandeln.

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

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

**Tagesordnungspunkt 4.1
Wohnen**

Keine Vorlage.

Tagesordnungspunkt 4.2
Umwelt und Energie

Keine Vorlage.

Tagesordnungspunkt 5.
Population der Störche in Groß-Gerau

Bürgermeister Sauer führt in das Thema ein und stellt die ihm angetragenen Bedenken aus der Bevölkerung dar.

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Herr Petri als Vertreter des NABU anwesend. Er geht anhand einer Präsentation auf die aktuelle Situation ein und beantwortet Fragen der Ausschussmitglieder.

Während der Diskussion übernimmt stellv. Ausschussvorsitzende kurzzeitig die Sitzungsleitung, damit sich Stadtv. Schulz an der Beratung beteiligen kann.

Tagesordnungspunkt 6.
Baugesuche**Tagesordnungspunkt 6.1****Umbau und Erweiterung Laden in Restaurant****Frankfurter Straße 8, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Fl.St.Nr. 194****IV/1.2-BV-2017-15-to-ba***Bauantrag, § 30 und 31.2 BauGB, Stellplatzsatzung, Gestaltungssatzung, Einvernehmen***Sach- und Rechtslage:**Vorbemerkung

Das Vorhaben wurde als informelle Bauvoranfrage im Magistrat am 20.10.2016 vorgestellt und abschließend im Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 16.11.2016 befürwortet. Der Beschluss lautete:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt die informelle Bauvoranfrage zur Kenntnis und stimmt der geplanten Umnutzung zu einem Restaurant mit einer maximalen Gastraumfläche von ca. 30 m² zu.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stellt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ in Aussicht, um eine gewerbliche Nutzung der rückwärtigen Gebäudeteile zu ermöglichen.

Sollte es dem Antragsteller nicht gelingen, den fehlenden Kfz-Stellplatz auf einem nahegelegenen Privatgrundstück nachzuweisen (Baulast), stellt der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss seine Zustimmung zur Ablösung des fehlenden Kfz-Stellplatzes in Aussicht.

Auf der Grundlage dieser Richtungsentscheidung wurde das Vorhaben weiterentwickelt und liegt nun als Bauantrag vor.

Planung und Bestand

Die Antragsteller beabsichtigen, die leerstehende Ladenfläche sowie die ebenfalls leerstehenden Teile der Inhaberwohnung im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Frankfurter Straße 8 zu einem Restaurant umzubauen (ehemals Juwelier/Uhrengeschäft Böhm).

Die eigentliche Gastraumfläche beträgt 32,4 m². Die Nutzflächen im Einzelnen:

Gastraum Raum 1, zur Straße hin 25 m², Raum 2, im hinteren Gebäudeteil 7,4 m²
Nebenträume Flur 1,7 m², Gäste-WC 2,5 m²
Personal Bar 12 m², Küche 12,4 m², Personal-WC 0,8 m²

Das Restaurant wird hauptsächlich Suppen, Salate und Burger anbieten. Die Küche sowie das Büro/Lager sollen im rückwärtigen Grundstücksteil untergebracht werden. Das Grundstück ist innenstadttypisch dicht bebaut und mit einer Mauer eingefriedet. Die Wohnung im Obergeschoss bleibt erhalten. Sie ist nicht Gegenstand dieses Bauantrages.

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für die geplante Umnutzung ist ein Bauantrag erforderlich. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ aus dem Jahre 2002, der hier ein Mischgebiet festsetzt (MI, II, GRZ = 0,6, GFZ = 1,2). Die überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen entlang der Außenwände des denkmalgeschützten Vorderhauses. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes an zwei Stellen und kann nur im Wege der Befreiung genehmigt werden.

B1: Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze

Das ungewöhnlich kleine Grundstück (139 m²) in der Groß-Gerauer 1a-Lage ist mit einem zweigeschossigen Vorderhaus und ein- bis zweigeschossigen Nebengebäuden bebaut. Um in dieser beengten Situation überhaupt die für eine Gastronomie erforderlichen Nutzflächen schaffen zu können, ist es zwingend erforderlich, die Nebengebäude in das Gesamtkonzept einzubeziehen.

Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist in diesem Fall städtebaulich vertretbar, weil hier lediglich bereits bestehende Gebäudeteile saniert und umgenutzt werden (kein Neubau, keine zusätzliche Versiegelung) und die Maßnahme dem Erhalt eines lange leerstehenden Baudenkmals an einer herausgehobenen Stelle in der Historischen Altstadt Groß-Geraus dient. Nachbarliche Belange werden nicht berührt, der Umbau erfolgt in denkmalgerechter Art und Weise in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde. Der Befreiung kann zugestimmt werden.

B2: Überschreitung der GRZ

Das Gebäude überschreitet bereits im Bestand die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6. Zusätzliche Anbauten oder Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Zur städtebaulichen Vertretbarkeit siehe B1.

Stellplatznachweis

Das Innenstadtgrundstück verfügt über eine Hofeinfahrt an der Frankfurter Straße, die allerdings für einen PKW zu schmal ist. Somit können auf dem Grundstück selbst keine Fahrzeuge untergebracht werden. Für die ca. 25 m² große (ehemalige) Einzelhandelsfläche waren entsprechend der Stellplatzsatzung zwei PKW-Stellplätze erforderlich (Ziffer 3.1, ein Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche, mindestens jedoch zwei Stellplätze).

Das geplante Restaurant verfügt über eine Gastraumfläche von 32,4 m² (Ziffer 6.1, ein Stellplatz je 10 m² Gastraumfläche, $32,4 : 10 = 3,2$, abgerundet: 3 Stellplätze, siehe § 4 Abs. 5 der Stellplatzsatzung). Es entsteht somit ein „Mehrbedarf“ von einem Stellplatz, der nicht auf dem Grundstück untergebracht werden kann. Die Antragsteller werden diesen fehlenden Stellplatz ablösen.

Gestaltungssatzung Innenstadt

Die niedrigen Sockel im Bereich der heute vorhandenen Schaufenster rechts und links der Eingangstür sollen im Zuge der Umgestaltung auf die EG-Ebene abgesenkt werden (ca. 15 cm über Straßenniveau). Die Gestaltungssatzung fordert im Gegensatz dazu einen mindestens 20 cm hohen Sockel. Die Stadt Groß-Gerau ist mit dieser Abweichung einverstanden,

sofern von Seiten der Unteren Denkmalbehörde Bedenken hinsichtlich des Denkmalschutzes nicht bestehen.

Fazit

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Umnutzung eines seit Jahren leerstehenden Gebäudes in der 1a-Lage der Innenstadt zu begrüßen. Das Restaurant ergänzt das vorhandene Gastronomieangebot, trägt zur Belebung des Stadtzentrums bei und schafft eine wirtschaftliche Grundlage zum Erhalt eines Baudenkmals unmittelbar neben dem Historischen Rathaus. Angesichts der geringen Größe des Restaurants und der tagsüber angespannten Parkplatzsituation in der Innenstadt ist nicht damit zu rechnen, dass dieses Restaurant einen überregionalen Kundenkreis anspricht und nennenswerten Kfz-Verkehr auslöst. Im Umkreis von 200 m befinden sich zahlreiche öffentliche Parkplätze (u.a. Schützenstraße, Marktplatz).

Der planungsrechtliche Konflikt mit den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) entsteht hauptsächlich durch die Nutzung bereits vorhandener Nebengebäude. Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft - insbesondere auf das denkmalgeschützte Historische Rathaus - sind nicht zu befürchten.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den Befreiungen B1 (Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze) und B2 (Überschreitung der GRZ) zu.

Gegen die Abweichung von der Gestaltungssatzung (Sockelhöhe 15 cm statt 20 cm) bestehen keine Bedenken.

Der fehlende PKW-Stellplatz muss abgelöst werden.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	6
Nein-Stimmen	3

Tagesordnungspunkt 6.2

***Neubau eines Einfamilienhauses (Doppelhaushälfte) mit Garage
Szamotuly Straße 29, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 7, Fl.St.Nr. 429
IV/1.2-VN-2017-19-uhl-ba
Bauantrag, 20.01.2017, § 30 und § 31. 2 BauGB***

Sach- und Rechtslage:

Vorbemerkung

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des PLUS am 24.08.2016 im Rahmen einer Bauvoranfrage vorgestellt und mit allen erforderlichen Befreiungen und Abweichungen positiv beschieden. Ein entsprechender Bauvorbescheid liegt vor (08.12.2016). Die Antragsteller reichen nun den Bauantrag ein.

Planung und Bestand

Der Antragsteller beabsichtigt, eine Doppelhaushälfte zu errichten (118 m² Grundfläche, zwei Vollgeschosse, Traufhöhe ca. 6,5 m, Firsthöhe ca. 8,9 m, eine Wohneinheit). Das ca. 546 m² große Grundstück am östlichen Rand des Neubaugebietes „Auf Esch III“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ - 1. Änderung“ aus dem Jahre 1999, der an dieser Stelle ein Reines Wohngebiet festsetzt (WR1, II, GRZ = 0,35, GFZ = 0,7, 1 WE, max. 30° Dachneigung, TH_{max} = 6,5 m, maximale Kniestockhöhe im zweiten Geschoss: 1,5 m).

Das Vorhaben widerspricht dem Bebauungsplan an vier Stellen.

B1: Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hier: Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)
- bereits im PLUS am 24.08.2016 positiv beschieden -

Ein ca. 3,7 m breiter Anbau (Erker) auf der rückwärtigen Gartenseite ragt etwa 50 cm über die hintere Baugrenze hinaus. Auch die geplante Terrasse - die nach überwiegender Auffassung als Teil der Hauptanlage „Wohnhaus“ aufzufassen ist - liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die geringfügige Überschreitung der hinteren Baugrenze durch den Erker und die Terrasse ist angesichts der Randlage städtebaulich unerheblich.

B2: Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- bereits im PLUS am 24.08.2016 positiv beschieden -

Die beantragte Garage an der Grundstücksgrenze zum Fuß-/Radweg hin (wie beim Nachbarn Haus Nr. 31) ist städtebaulich unproblematisch.

A1: Abweichung von gestalterischen Festsetzungen. Hier: Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe von 1,5 m.
- bereits im PLUS am 24.08.2016 positiv beschieden -

Die Gebäude am nördlichen Rand des Neubaugebietes „Auf Esch III“ werden durch verschiedene Festsetzungen in ihrer Höhenentwicklung beschränkt, u.a. um die damals bereits bestehenden Wohngebäude am Rande von „Auf Esch II“ nicht über Gebühr zu beeinträchtigen. Neben den auch sonst anzutreffenden Festsetzungen z.B. zur Traufhöhe, werden hier Vorgaben zur Dachneigung (30°) und zur Höhe des Kniestocks über dem zweiten Geschoss gemacht.

Das geplante Gebäude hält die städtebaulich maßgebenden Festsetzungen zur Gebäudehöhe ein (Traufhöhe 6,0 m, Dachneigung 30°). Damit fügt sich die äußere Kubatur des Gebäudes in die Umgebung ein. Einer Abweichung von dieser ergänzenden gestalterischen Vorschrift (Kniestock) kann zugestimmt werden.

A2: Abweichung von gestalterischen Festsetzungen. Hier: Dachfarbe grau statt rot/rotbraun

Die beantragten „Dachsteine, Farbe grau“ widersprechen der gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2.3. Hier werden rote bzw. rotbraune Dacheindeckungen gefordert. Im Wohnquartier an der Szamotulystraße herrschen rote Dacheindeckungen vor. Städtebauliche Gründe, die eine Abweichung rechtfertigen würden (z.B. herausgehobene Lage im Stadtgrundriss, Sonderlösung an einer Blockecke etc.), sind nicht erkennbar. Dieser Abweichung kann nicht zugestimmt werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben, sofern die Farbe der Dacheindeckung nach Maßgabe des Bebauungsplanes erfolgt.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben sowie der beantragten Befreiung (Überschreitung der hinteren Baugrenze, Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) und der beantragten Abweichung von gestalterischen Vorschriften (Kniestockhöhe) zu. Die Dacheindeckung in grauer Farbe wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 7

Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Keine Vorlagen.

Tagesordnungspunkt 8.

Anfragen und Mitteilungen

Keine Wortmeldungen.

Tagesordnungspunkt 9.

Verschiedenes

Keine Wortmeldungen.

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Karin Lochmann
Schriftführung