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

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 19/2016-2021
Sitzung am:	10.05.2017
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, Frankfurter Str. 10-12, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr Sitzungsende: 20:00 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
4.3 Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau
4.3.1 Bebauungsplan „Im Schachen – 1.Änderung und Ergänzung“ – Offenlagebeschluss
4.3.2 Bebauungsplan „Am Wasserweg – 1. Änderung“ – Offenlagebeschluss
5. Baugesuche
6. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
7. Anfragen und Mitteilungen
8. Verschiedenes

Tagesordnungspunkt 1.
Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Ausschussvorsitzender Jürgen Schulz eröffnet die Sitzung und stellt den ordnungsgemäßen Zugang der Ladung fest.

Tagesordnungspunkt 2.
Feststellung der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Schulz stellt Beschlussfähigkeit fest.

Tagesordnungspunkt 3.
Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung

Ausschussvorsitzender Schulz stellt fest, dass keine Einwendungen gegen das Protokoll vom 15.03.2017 vorliegen. Somit gilt dieses als genehmigt.

Tagesordnungspunkt 4.
Groß-Gerau, 2020, Stadtentwicklung

Tagesordnungspunkt 4.1
Wohnen

Bürgermeister Sauer teilt mit, dass die Rückmeldung des Regierungspräsidiums Darmstadt bezüglich der Landesplanerischen Anfrage in dieser Woche bei der Stadtverwaltung eingegangen ist. Diese soll in der nächsten Sitzung vorgestellt werden. Außerdem regt er die Fraktionen an, dass Gebiet „Dornheim West“ mit zur Diskussion zu stellen und nicht mehr kategorisch auszuschließen.

Ausschussvorsitzender Schulz regt an den Gesamtkomplex Groß-Gerau zu betrachten und sich nicht auf einzelne Ortsteile zu beschränken.

Tagesordnungspunkt 4.2
Umwelt und Energie

Bürgermeister Sauer informiert den Ausschuss über ein Zertifikat über Emissionseinsparungen für die Riedhalle, welches in der kommenden Stadtverordnetenversammlung an alle Stadtverordneten verteilt werden soll.

Tagesordnungspunkt 4.3
Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau

Tagesordnungspunkt 4.3.1
Bebauungsplan „Im Schachen – 1 Änderung und Ergänzung“ - Offenlagebeschluss

Sach- und Rechtslage:

1. Bisheriges Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 21.07.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Im Schachen“ gefasst, um die äußere Erschließung des Industriegebietes „Im Schachen“ durch den Neubau einer zweiten leistungsfähigen Anbindung an das übergeordnete Hauptstraßennetz zu verbessern. Die Maßnahme trägt auch zu einer Entflechtung der Verkehre rund um die neue Anbindung des ehem. Südzuckergeländes an den Nordring bei.

Nachdem die technische Planung weiter fortgeschritten war, konnte vom 06.02.2017 bis zum 20.02.2017 die sog. „Unterrichtung der Öffentlichkeit“ nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Es liegt eine Stellungnahme aus der Bürgerschaft vor (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 5.1).

2. Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes

Im Nordwesten des Industriegebietes beschreibt die Hans-Böckler-Straße eine 90°-Kurve. In diesem Bereich setzt die geplante, ca. 60 m lange Erschließungsstraße an und stellt über einen Kreisverkehrsplatz den Anschluss an die L 3094 her. Der Bebauungsplan setzt die dazu erforderliche öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Die Ausbaudetails der geplanten Straße sind in Form einer „Darstellung ohne Festsetzungscharakter“ ebenfalls in der Planzeichnung zu erkennen. Für den Straßenbau werden in erster Linie Teile eines brachliegenden Gewerbegrundstückes an der Nordwestecke des Industriegebietes sowie Ackerflächen südwestlich der L 3094 in Anspruch genommen. Auf den Flächen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Im Schachen“ liegen und für die bereits heute Planungsrecht besteht, wurde im Januar 2017 mit der Vorbereitung der Straßenbaumaßnahme begonnen (z.B. Rodung der Gehölze entlang des ehemaligen Grabens).
Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes. Neu hinzugekommen ist der aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) verbindlich zu übernehmende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Betriebswohnungen werden wegen der zu erwartenden Immissionskonflikte ausgeschlossen. Eine 6 m breite und 65 m lange Pflanzfläche im Norden markiert zukünftig den Ortsrand.

Im Kapitel „Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen“ wird auf evtl. problematische äußere Einwirkungen auf das Plangebiet hingewiesen (Grundwasser, Hochwasserschutz, Verkehrslärm, Bauverbotszone entlang der L 3094). Im Kapitel

„Hinweise“ werden schließlich Erkenntnisse zusammengetragen die im Zuge der Planung zu Tage getreten sind (z.B. Hinweise zum Artenschutz, Kampfmittel etc.).

3. Fazit

Das Verfahren dient der Standortsicherung eines etablierten Industriegebietes und der Revitalisierung des ehemaligen Südzuckergeländes. Indem die Stadt Groß-Gerau ihre Altgewerbegebiete sukzessive modernisiert und deren äußere Erschließung an das steigende Verkehrsaufkommen anpasst, wird die Leistungsfähigkeit und Attraktivität dieser Gewerbestandorte langfristig gesichert. Der geringe Leerstand kann als Indiz dafür gesehen werden, dass diese bestandsorientierte Stadtentwicklungsstrategie Wirkung zeigt. Durch konsequente Innenentwicklung kann so verhindert werden, dass ständig neue landwirtschaftliche Flächen für Gewerbeansiedlungen in Anspruch genommen werden müssen.

Beratung:

Sachbearbeiter Herr Frey und Bürgermeister Sauer beantworten die Fragen der Ausschussmitglieder.

Beschluss:

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

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Im Schachen - 1. Änderung und Ergänzung “ nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprechend der Straßenplanung im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss geringfügig verkleinert.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 2 BauGB).

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

Tagesordnungspunkt 4.3.2
Bebauungsplan „Am Wasserweg – 1. Änderung“ - Offenlageschluss

Sach- und Rechtslage:

1. Bisheriges Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 21.07.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Wasserweg“ gefasst, um die unbefriedigende verkehrliche Situation an der Sackgasse am Ende der Breslauer Str. entweder durch den Bau einer neuen Verbindungsstraße von der Breslauer Str. zum Wasserweg (Querspange) oder durch den Bau eines Wendeplatzes zu verbessern. Im Zuge der Planung wurde deutlich, dass die Alternative „Querspange“ an der mangelnden Kooperationsbereitschaft des Grundstückseigentümers zu scheitern droht, so dass sich die weitere Planung auf die Alternative „Wendeplatz“ konzentrierte.

Nachdem die technische Planung weiter fortgeschritten war, konnte vom 06.02.2017 bis zum 20.02.2017 die sog. „Unterrichtung der Öffentlichkeit“ nach § 13a Abs. 3

Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Es liegen zwei Stellungnahmen aus der Bürgerschaft vor (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 5.1).

2. Die wesentlichen Änderungen am Bebauungsplan

Am östlichen Ende der Breslauer Straße wird entsprechend der Straßenplanung eine „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Der zukünftige Wendeplatz mit 21 m Durchmesser nimmt ca. 175 m² des nördlich angrenzenden Betriebsgeländes in Anspruch und macht einige technische Anpassungen erforderlich.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes. Neu hinzugekommen ist der aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) verbindlich zu übernehmende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Betriebswohnungen wegen der zu erwartenden Immissionskonflikte ausgeschlossen.

Im Kapitel „Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen“ wird auf evtl. problematische äußere Einwirkungen auf das Plangebiet hingewiesen (Grundwasser, Hochwasserschutz, Verkehrslärm). Im Kapitel „Hinweise“ werden schließlich Erkenntnisse zusammengetragen die im Zuge der Planung zu Tage getreten sind (z.B. Hinweise zum Artenschutz). Aufgrund einer Forderung des Regierungspräsidiums Darmstadt werden gegenwärtig zwei sog. „Einzelfallrecherchen“ zur Altlastensituation durchgeführt (historische Erkundung, Aktenauswertung, Ortsbesichtigung).

3. Fazit

Die Stadt Groß-Gerau ist bemüht, im Rahmen der Innenentwicklung mögliche Entwicklungshemmnisse in den bestehenden Gewerbegebieten zu beseitigen. Durch die beabsichtigte Änderung wird eine bislang ungeregelte Sackgasse mit einer LKW-tauglichen Wendeanlage ausgestattet.

Beratung:

Frau Finck-Hanebuth meldet für die FDP-Fraktion weiteren Beratungsbedarf an.

Beschluss:

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

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Am Wasserweg - 1. Änderung“ nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	8
Enthaltungen	1

Tagesordnungspunkt 5.
Baugesuche

Tagesordnungspunkt 5.1
Wohnhauserweiterung, Walther-Rathenau-Straße 61, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Fl.St.Nr. 755/2 *Bauantrag, § 30 und 31.2 BauGB, 17.04.2017*

Sach- und Rechtslage:

Die Antragsteller beabsichtigen, ein Einfamilienhaus geringfügig zu erweitern (ca. 5 m² mehr Wohnfläche im EG und 1. OG, ehem. Terrasse bzw. Balkon). Das 406 m² große Grundstück liegt am Rande der Groß-Gerauer Innenstadt, zwischen der Walther-Rathenau-Straße im Westen und der Friedrich-Ebert-Anlage im Osten.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Innenstadt II aus dem Jahre 2002, der an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, II, GRZ = 0,3, GFZ = 0,6). Durch die geringfügige Erweiterung überschreitet das Vorhaben nach Auffassung der Kreisbauaufsicht die festgesetzte GRZ von 0,3 um 0,08 und kann nur im Wege der Befreiung genehmigt werden. Die GRZ-Überschreitung ist städtebaulich irrelevant. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor. 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 Vorhaben zu.

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

Tagesordnungspunkt 5.2
Nutzungsänderung Kellerraum in Wohnung (2 WE), Brüsseler Ring 11, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 6, Fl.St.Nr. 449 *Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB*

Sach- und Rechtslage:

Die Antragstellerin beabsichtigt, einen Hobbyraum im Keller eines Einfamilienhauses zu einer kleinen Wohnung für einen Familienangehörigen umzubauen (ca. 30 m²). Das 432 m² große Grundstück befindet sich im Wohngebiet „Auf Esch II“. Es ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus aus dem Jahre 1977 bebaut.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf Esch II“ aus dem Jahre 1977, der hier ein Reines Wohngebiet festsetzt (WR20, II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,6, offene Bauweise, nicht mehr als zwei Wohnungen). Durch den zusätzlichen Aufenthaltsraum im Untergeschoss überschreitet das Vorhaben die festgesetzte GFZ von 0,6 um 0,05 und kann nur im Wege der Befreiung genehmigt werden. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1977.

Die GFZ-Überschreitung ist städtebaulich irrelevant. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor. Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen PKW-Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen (Mehrbedarf), ein zweiter baulicher Rettungsweg aus dem Untergeschoss ist vorgesehen. 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 Vorhaben zu.

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

Tagesordnungspunkt 5.3
Neubau Einfamilienhaus mit Garage und Carport nach geplanter Neuparzellierung Wilhelm-Leuschner-Str. 33, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 295 und 296/1
IV/1.2-VN-2017-5-uhl-ba - BAUVORANFRAGE -
Bauvoranfrage, § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Die Antragsteller beabsichtigen, ein zweigeschossiges Einfamilienhaus zu errichten (Grundfläche ca. 100 m², Traufhöhe ca. 7 m, Firsthöhe ca. 9,2 m).

Das 493 m² große Grundstück liegt am südlichen Rand der Ortslage Dornheim, gegenüber der Rampe zum Bahnübergang über die Bahnstrecke Mannheim-Frankfurt. Das Baugrundstück entsteht durch Abtrennung von zwei benachbarten Doppelhausgrundstücken, die sich im Familienbesitz befinden und die von Anfang an gemeinschaftlich genutzt worden sind. Die Grundstücke sind mit einem Doppelhaus an der Wilhelm-Leuschner-Straße (Nr. 31 und 33) sowie mit verschiedenen Nebengebäuden bebaut (u.a. ehemalige LKW-Garage und Werkstatt des ursprünglich hier angesiedelten Fuhrunternehmens).

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlweg - 3. Änderung (Neuaufstellung)“ aus dem Jahre 1976, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA2, offene Bauweise, II, GRZ_{1968} = 0,4, GFZ_{1968} = 0,7).

Um möglichst wenig Freifläche in Anspruch zu nehmen und dem westlichen Nachbarn nicht zu nahe zu kommen, soll das Gebäude unmittelbar an die neu zu bildende Grundstücksgrenze und eine bereits bestehende Garage angebaut werden. Für eine solche einseitige Grenzbebauung gibt es in der Umgebung zahlreiche Beispiele, gleichwohl widerspricht das Vorhaben der festgesetzten „offenen Bauweise“.

Darüberhinaus setzt der Bebauungsplan eine hintere Baugrenze in 36 m Abstand zur Wilhelm-Leuschner-Straße fest, die das Vorhaben überschreitet. Das Vorhaben widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes an zwei Stellen und kann nur im Wege der Befreiung genehmigt werden:

B1: Überschreitung der hinteren Baugrenze,
B2: Einseitige Grenzbebauung anstatt „offene Bauweise“.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (WA, Neubaugebiet an der Hölderlinstraße, Sicherung der Grünflächen am Scheidgraben).

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Vorder- und Rückgebäude halten einen angemessenen Sozialabstand ein (ca. 20 m), das benachbarte Wohnhaus Gerhart-Hauptmann-Straße 28 ist ca. 16 m entfernt. Der Mühlweg ist problemlos in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Grundsätzlich ist eine Stärkung der Wohnfunktion in dieser städtebaulich integrierten Lage, ca. 450 m Fußweg vom Bahnhof Dornheim entfernt, zu begrüßen.

Durch die Abtrennung des Teilgrundstückes entstehen auch auf den bereits bebauten Grundstücken keine Verhältnisse, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen (z.B. GRZ). Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Im Interesse einer Gleichbehandlung aller Anlieger sind auch die zahlreichen in der Vergangenheit bereits gewährten Befreiungen in der Nachbarschaft zu berücksichtigen (z.B. Nr. 1A, 5A, 17A, 25A und 29A).

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

Beratung:

Ausschussvorsitzender Schulz informiert die Ausschussmitglieder, dass der Beschlussvorschlag durch den Magistrat ergänzt wurde. Es kommt zu einer kurzen Aussprache mit dem Konsens, dass Wort „einmalige“ durch „günstige“ zu ersetzen.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den beiden beantragten Befreiungen B1 und B2 zu (Überschreitung der hinteren Baugrenze, offene Bauweise). Die zu erwartende Erschließung über den Mühlweg schafft hier eine günstige Konstellation für die Bebauung. Der Sozialabstand von 20 Meter erscheint angemessen.

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

Tagesordnungspunkt 6
Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Es liegen keine Anträge vor.

Tagesordnungspunkt 7.
Anfragen und Mitteilungen

7.1 Bürgermeister Sauer teilt mit, dass die bereits zugesagte Darstellung der einmaligen und widerkehrenden Straßenbeiträge vor der Sommerpause erfolgen soll.

7.2 Bürgermeister Sauer geht auf die Verkehrssituation in der Hans-Böckler-Str. aufgrund der dort parkenden LKW ein.

7.3 Zur Thematik Störche informiert Bürgermeister Sauer, dass in der Umgebung Störche vermehrt Nester in Strommasten bauen, wodurch es Störungen in der Stromversorgung kommen kann.

7.4 Ausschussvorsitzender Schulz berichtet vom Gesprächstermin mit Staatssekretärin Frau Dr. Tappeser bezüglich der Thematik Vernässung.

7.5 Ausschuss Mitglied Walther berichtet von einer ungünstigen Verschwenkung, aufgrund der derzeitigen Bauarbeiten an der L3094. Der Straßenverlauf teilweise ist teilweise sehr schmal und der Untergrund in einem schlechten Zustand. Die Ausführende Firma wird um Prüfung gebeten.

Tagesordnungspunkt 8.
Verschiedenes

Keine Wortmeldungen.

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Sven Wiewicke
Schriftführung