P R O T O K O L L

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 21/2016-2021
Sitzung am:	14.06.2017
Sitzungsort:	Riedhalle Dornheim, Am Sportfeld 1, 64521 Groß-Gerau - Dornheim
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr Sitzungsende: 21.30 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
4.2.1 Entwicklungskonzept Scheidgraben-Aue in Dornheim (Unterlagen werden nachgereicht)

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.

Er bittet die Verwaltung darum, die Beratungsunterlagen künftig früher zuzustellen, damit die Möglichkeit der Beratung in den Fraktionen möglich ist. Zu dem Tagesordnungspunkt 4.2.1 kann heute keine Beschlussfassung erfolgen, da die Unterlagen verspätet zugegangen sind.

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 24.05.2017 vorliegen. Somit gilt dieses als genehmigt.

Tagesordnungspunkt 4
Groß-Gerau, 2020, Stadtentwicklung

Tagesordnungspunkt 4.1
Wohnen

Stadtplaner Plattner stellt anhand von Präsentationen eine Zwischenbilanz vor und stellt weitere mögliche Wohnbauflächen vor.
Die Präsentationsunterlagen werden zusammen mit dem Protokoll verschickt.

Nach einer kurzen Aussprache stelle der Ausschuss bei rechtzeitigem Zugang weiterer Unterlagen eine Beschlussfassung im August in Aussicht.

Tagesordnungspunkt 4.2
Umwelt und Energie

Tagesordnungspunkt 4.2.1
Entwicklungskonzept Scheidgraben-Aue in Dornheim
Ergebnisse und weiteres Vorgehen

Sach- und Rechtslage:
Das Entwicklungskonzept Scheidgraben-Aue in Dornheim ist aus dem ‚Stadtentwicklungskonzept Groß-Gerau 2020' abgeleitet.
Als „grüne Mitte" von Dornheim sollte die ehemalige Neckarschleife als landschaftsbezogener Freiraum im Rahmen des Entwicklungskonzeptes qualifiziert und Maßnahmen für die Aufwertung des Areals erarbeitet werden.
Engagierte Bürgerinitiativen und Vereine, die bereits Konzepte entwickelt haben, sollten beteiligt und ggfs. bei der Umsetzung eingebunden werden. Die Einschätzungen von Fachbehörden und Experten sollten ebenfalls während der Konzeptbearbeitung eingeholt und berücksichtigt werden.
Ziel des unter Beteiligung der Bürgerschaft zu erarbeitenden Planungskonzeptes sollte sein, die politischen Gremien der Stadt Groß-Gerau in die Lage zu versetzen, das Projekt umfassend zu beraten und die erforderlichen Haushaltsmittel für die weitere Planung und Umsetzung bereitzustellen. Damit im Anschluss an die Konzepterstellung Maßnahmen aus dem Konzept bereits in 2017 angestoßen werden können, wurden bei der Haushaltsplanung für 2017 100.000 € angemeldet und stehen zur Verfügung.

Für die Erstellung des Entwicklungskonzeptes Scheidgraben-Aue wurde als Ergebnis einer beschränkten Ausschreibung mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb das Mainzer Landschaftsarchitekturbüro Bierbaum.Aichele im Juli 2016 beauftragt.

Die Konzeptausarbeitung erfolgte mit Beteiligung von Bürgerschaft und Politik. Zudem wurden Experteninterviews und –runden durchgeführt. Beispielsweise wurden bei einem Bürgerspaziergang an ausgewählten Haltepunkten die Themenschwerpunkte
- vorhandene und gewünschte Nutzungen und Aufenthaltsplätze,
- vorhandene und gewünschte Wegeverbindungen und Zugänge,
- Bezug und Einbindung von Kultur- und Landschaftsgeschichte,
- Gewässerpflege und –renaturierung

gemeinsam diskutiert und anschließend im Dornheimer Rathaus gewichtet und auf Karten an Pinnwänden stichpunktartig festgehalten.

Bei einer Planungswerkstatt wurden mit Jugendlichen die Themen „Freizeitangebote und Treffpunkte" und „Schulweg; Wege zum Sportplatz" besprochen sowie mit den übrigen Teilnehmern an vier Tischen in Arbeitsgruppen die Themen
- Vertiefungsbereich Kerbeplatz/Bolzplatz,
- Vertiefungsbereich Hölderlinanlage,
- Natur- und Kulturraum Scheidgraben-Aue; der nördliche Raum,
- Wegenetz

bearbeitet.

Neben den Beteiligungsrunden fanden Expertenrunden statt. Zudem hat die Grundschule Dornheim die Konzepterstellung zum Anlass genommen, ein Projekt in 4 Schulklassen

durchzuführen, bei dem Schülerinnen und Schüler textlich und bildlich ihren persönlichen Wunsch-Spielplatz dargestellt haben.

Die Ergebnisse der Beteiligungsrunden wurden dokumentiert und ausgewertet und eine Maßnahmenkarte mit einem Maßnahmenkatalog erarbeitet, in dem Maßnahmen für die Umsetzung des Konzeptes dargestellt und beschrieben sind sowie für deren zeitliche Umsetzung zwischen kurz-, mittel- oder langfristiger Umsetzung differenziert wird.

Am 19.04.2017 wurden die erarbeiteten Maßnahmenvorschläge der Öffentlichkeit in der Riedhalle vorgestellt und mit dem Publikum diskutiert.

Die überarbeiteten Unterlagen (Übersichtskarte Entwicklungskonzept, Maßnahmenkarte, Maßnahmenkatalog) sind dieser Vorlage als Anlagen beigefügt.

Die Verwaltung schlägt vor, in 2017 und in den Folgejahren Maßnahmen, die im Rahmen des Entwicklungskonzeptes erarbeitet wurden, sukzessive zur Umsetzung zu bringen. Für die Umsetzung sollten Maßnahmenbündel für die verschiedenen Schwerpunktbereiche gebildet werden.

Die Verwaltung schlägt folgende Maßnahmenbündel und folgende Schwerpunktbereiche für 2017 und die beiden darauffolgenden Jahre vor:

Maßnahmenbündel 2017 (Beauftragung 2017, teilweise Fertigstellung in 2018) **Schwerpunkt: Hölderlinanlage – Querung Scheidgraben in Richtung Bahnhofstraße** (Aufwertung und Freischnitt Hölderlinanlage, Umbau Bolzplatz Hölderlinanlage, neue Brücke Scheidgraben, Herstellung neuer Treffpunkt Bleichstraße im Bereich aufgegebener Garten)			
Nr.	*Maßnahme*	*Geschätzte Kosten brutto*	*Ggf. Anmerkung*
H1, H2, H5	Freischneiden/ Aufwertung Hölderlinanlage Aufwertung Spielplatz	28.000 € (H1+H2) 16.000 € (H5)	
H6	Gestaltung und Umbau des bisherigen Bolzplatzes in der Hölderlinanlage zu einer offenen Parklandschaft	28.000 €	
H4	Gestaltung und Herstellung des ehemals verpachteten Kleingarten-Eckgrundstückes am Ende der Bleichstraße als Treffpunkt und Entreé, Hinweis auf ehemalige Tuchbleiche in Zusammenarbeit mit Heimat- und Geschichtsverein	23.000 €	
G	Entwicklung eines Katalogs wiederkehrender Gestaltungselemente für andere Platz -, Verweil- oder Treffpunktsituationen im Planungsgebiet (Bänke/ Hinweistafeln/ Bodenbeläge/ Beleuchtung/ Anpflanzungen) und Anwendung des Katalogs bei der Ausführung des neuen Treffpunkts an der Bleichstraße	5.000 €	
H8	Ersatz provisorische Brücke über Scheidgraben durch neue Fußgängerbrücke Bleichstraße-Hölderlinanlage	70.000 €	Finanzierung aus Budget Brückensanierung
K1.1	Impulsprojekt Kerbeplatz: Abgrenzung eines Boulespielfeldes als Gemeinschaftsprojekt mit der Bürgerschaft		
Kosten Maßnahmenbündel 2017 inklusive Baunebenkosten		100.000 € + 70.000 € für Brückenerneuerung	

Maßnahmenbündel 2018 **Schwerpunkt: nördliche Scheidgraben-Aue**			
N1,	Durchführung Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen,	30.000 €	

N3	Herstellung Pflegestreifen hinter den privaten Grundstücken in der Bahnhofstraße		
N4	Gestaltung und Herstellung eines Platzes an der Bahnhofstraße als Treffpunkt und zum kurzzeitigen Verweilen	55.000 €	
K11	Wäldchen gegenüber Friedhof: Freischnitt, Definition von Zukunftsbäumen, Freistellen der Zukunftsbäume		Im Rahmen Waldwirtschafts-plan über Beförsterung abwickeln
Kosten Maßnahmenbündel 2018 inklusive Baunebenkosten		85.000 €	
Maßnahmenbündel 2019/2020 Schwerpunkt: Kerbeplatz/ Querung Scheidgraben			
K2	Verlegung und Ersatz der bisherigen Fußgängerbrücke	90.000 €	Finanzierung aus Budget Brückensanierung
K1,K 2,K8	Verlegung der bisherigen Wegeverbindung zwischen Spielplatz und Bolzplatz	70.000 €	
K5, K6	Aufwertung Spielplatz/ Ergänzung Spielangebote	160.000 €	Ggf. mit Sponsoren
Kosten Maßnahmenbündel 2019/2020 inklusive Baunebenkosten		230.000 € + 90.000 € für Brückenerneuerung	

Im Rahmen der Haushaltsanmeldungen werden ab der Haushaltsplanung für 2018 Mittel für die einzelnen Maßnahmenpakete beantragt und die Mittelbereitstellung in den politischen Gremien beraten.

Beratung:

Herr Aichele vom Planungsbüro geht anhand einer Präsentation auf die den Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellten Unterlagen ein und gibt Erläuterungen dazu.

Die Beschlussfassung zu dieser Vorlage soll in der nächsten Sitzung erfolgen.

Tagesordnungspunkt 5.
Baugesuche

Tagesordnungspunkt 5.1 (1 WE) mit Stellplätzen
Friedrich-Ebert-Straße 21, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 412/1
Bauantrag § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, ein eingeschossiges Einfamilienhaus zu errichten (ca. 88 m² Grundfläche, I+D, Firsthöhe ca. 7,5 m , Traufhöhe ca. 5 m, PKW- Stellplätze im Garten). Das ca. 451 m² große Grundstück liegt im Zentrum der alten Ortslage Dornheim. Es ist gegenwärtig noch mit einem Einfamilienhaus aus der Jahrhundertwende bebaut, das abgebrochen werden soll. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich darüberhinaus ein Einfamilienhaus in zweiter Reihe (21A), dessen Erschließung durch eine Baulast gesichert wird.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte westlich der B44“ aus dem Jahre 1970, der an dieser Stelle ein Dorfgebiet festsetzt (MD, offene Bauweise, max. II Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8). Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes an einer Stelle und kann nur im Wege der Befreiung genehmigt werden:

B1: „Offene Bauweise“
Der geplante Ersatzneubau soll - wie auch das Bestandsgebäude - an der westlichen Nachbargrenze errichtet werden. Diese in den historischen Ortslagen regelmäßig anzutreffende „einseitige Grenzbebauung“ widerspricht der festgesetzten „offenen Bauweise“, bei der davon ausgegangen wird, dass Gebäude zu beiden Nachbargrundstücken einen seitlichen Grenzabstand einhalten.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (MD), die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Durch den Neubau unmittelbar an der Nachbargrenze werden die örtlichen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Vergleich zur Bestandssituation nicht verschlechtert. Angesichts der geringen Breite des Grundstückes (ca. 12 m) ist eine einseitige Grenzbebauung naheliegend. Das geplante Gebäude fügt sich in das umliegende Ensemble ähnlicher giebelständiger Gebäude ein. Die Anwendungsvoraussetzung des § 31 Abs. 2 BauGB sind gegeben, der Befreiung kann zugestimmt werden. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der beantragten Befreiung zu (B1: „offene Bauweise“).

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

Tagesordnungspunkt 5.2
Erdgeschossiger Anbau und Umnutzung von Nutzraum in Wohnraum
Gernsheimer Landstr. 24, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 584/1
Bauantrag § 30 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Die Antragsteller beabsichtigen, ein zweigeschossiges Wohnhaus durch einen eingeschossigen Anbau zu erweitern (Wohnzimmer, ca. 42 m² Grundfläche, Flachdach, ca. 2,9 m Gebäudehöhe). Das ca. 613 m² große Grundstück befindet sich im Süden Dornheims an der Hauptdurchgangsstraße, in der Nähe des Scheidgrabens.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlweg“ aus dem Jahre 1976, der an dieser Stelle ein Mischgebiet festsetzt (MI 16, offene Bauweise, max. III Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,9). Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes an zwei Stellen und kann nur im Wege der Befreiung genehmigt werden:

B1: „Offene Bauweise“
Der erdgeschossige Erweiterungsbau wird unmittelbar an der südlichen Nachbargrenze errichtet. Er schließt an einen ebenfalls eingeschossigen Baukörper des Nachbarn an (Brandwand).

B2: „Grundflächenzahl (GRZ)“
Durch den Erweiterungsbau wird die Grundflächenzahl geringfügig überschritten (0,32 statt 0,3).

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (MI), die Abweichungen sind städtebauliche vertretbar. Die geringfügige Überschreitung der GRZ befindet sich innerhalb des von der Bauaufsicht regelmäßig als verträglich angesehenen 10 % - Rahmens. Der unmittelbar durch den Grenzanbau betroffene südliche Nachbar (Nr. 26, Fl.St.Nr. 587) wird in keiner Weise beeinträchtigt und hat dem Bauvorhaben bereits schriftlich seine Zustimmung erteilt. Die Anwendungsvoraussetzung des § 31 Abs. 2 BauGB sind gegeben, den Befreiungen kann zugestimmt werden.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den beantragten Befreiungen zu (B1: offene Bauweise, B2: Überschreitung der GRZ).

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

Tagesordnungspunkt 7.
Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Es liegen keine Anträge vor.

Tagesordnungspunkt 8.
Anfragen und Mitteilungen

7.1 **Unterführung Jahnstraße**
Bürgermeister Sauer gibt eine kurze Erläuterung zur Reinigung der Unterführung Jahnstraße.

7.2 **Pachterverhältnis „Altes Amtsgericht“**
Bürgermeister Sauer gibt hier einen Sachstandsbericht und führt insbesondere aus, dass der Verwaltung bislang keine Kündigung des Pächters vorliegt.

7.3 **Fluglärm-Messstation Kita Steinstraße**
Seitens der Verwaltung teilt Bürgermeister Sauer mit, dass die Messstation mit Inbetriebnahme der Kita Steinstraße gekoppelt wird.

7.4 **Baumschaden Darmstädter Straße**
Bürgermeister Sauer gibt einen kurzen Sachstandsbericht.

7.5 **Begehung Ortsdurchfahrt Wallerstädten**
Bürgermeister Sauer gibt den Termin und den Teilnehmerkreis für die Begehung bekannt und händigt den Ausschussmitgliedern eine entsprechende Einladung aus.

Tagesordnungspunkt 8.
Verschiedenes

Keine Wortmeldungen

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Karin Lochmann
Schriftführung