

PROTOKOLL

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 25/2016-2021
Sitzung am:	23.08.2017
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, Frankfurter Straße 10-12, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:15 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
Rückmeldung der Fraktionen zu den Eckpunkten eines Grundsatzbeschlusses Wohnungsbau 2016 (Wallerstädten und Dornheim)
 - 4.2 Umwelt und Energie
5. 1. Nachtragssatzung 2017 mit Haushaltsplan und Anlagen – Bereich Planung, Umwelt und Stadtentwicklung
 - Anträge der Fraktionen
 - Beschlussfassung
6. Baugesuche
7. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
8. Antrag Nr. 62/2016-2021, FDP-Fraktion, Bereits vorhandenen Wohnraum in Groß-Gerau optimal nutzen
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**

Das Protokoll vom 02.08.2017 gilt somit als genehmigt.

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

**Tagesordnungspunkt 4.1
Wohnen**

**Rückmeldung der Fraktionen zu den Eckpunkten eines Grundsatzbeschlusses Wohnungsbau 2016 (Wallerstädten und Dornheim)
Tagesordnungspunkt 4.2
Umwelt und Energie**

Stadtv. Martin betont für die SPD-Fraktion, dass der in Teilen noch erhaltende dörfliche Charakter Wallerstädtens bei allen Entscheidungen zum Wohnungsbau besondere Beachtung verdient. Die Entscheidung der SPD-Fraktion im Einzelnen:

Wallerstädten

(W7) Berkacher Weg positiv, Priorität 1

(W5) Im Rheinfeld prüfen, zunächst zurückstellen

Dornheim

(D11) Neckarring positiv, Priorität 1

(D7) Riedhalle positiv, Priorität 2

(D6) Lessingstraße positiv, Priorität 3

Die große Stadterweiterungsreserve „Dornheim West“ (D8) wird ebenso wie die Projekte „Alte Darmstädter Straße“ (D9) und „Große Kreisingasse“ (D10) von der SPD-Fraktion abgelehnt.

Stadtverordnete Wahrig-Burfeind erläutert die Entscheidung der Grünen Fraktion.

Wallerstädten

(W7) Berkacher Weg positiv

(W3) Feuerlöschweg positiv

(W4) Friedhof Wallerstädten positiv

Eine Erweiterung auf den Rheinfelder Hof zu (W5, Im Rheinfeld) lehnt die Grüne Fraktion ab. Stadtverordnete Wahrig-Burfeind weist auf die zu erwartenden Folgen einer Neubautätigkeit für die soziale Infrastruktur hin (KITA, Schule), die bei jeder Planung mit berücksichtigt werden müssen.

Dornheim

Eine mögliche Bebauung westlich der Lessingstraße (D6) wird wegen der zu befürchtenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft kritisch gesehen (Biotopverbund). Auch eine mögliche Bebauung auf Ackerflächen am nordöstlichen Ortsrand und im alten Neckarbett wird von der Grünen Fraktion abgelehnt (D9 Alte Darmstädter Straße und D11 Neckarring). Kritisch wird auch die Stadterweiterung „Dornheim West“ (D8) gesehen.

(D7) Riedhalle positiv

Berkach

Stadtverordnete Wahrig-Burfeind regt an, die Abrundung am nördlichen Ortsrand von Berkach ggf. vorzuziehen.

Stadtverordnete Mougoui erläutert die Entscheidung der FDP:

Wallerstädten

(W7) Berkacher Weg positiv

Dornheim

(D7) Riedhalle positiv

(D6) Lessingstraße positiv

Stadtverordneter Walther meldet noch Beratungsbedarf für die CDU-Fraktion an. Es zeichnet sich aber ab, dass eine Bebauung am Berkacher Weg befürwortet werden kann. Auch eine maßvolle Erweiterung auf den Rheinfelder Hof hin wäre ggf. vorstellbar. Er regt eine Nachverdichtung mit Augenmaß an. Die Besonderheiten der Stadtteile dürfen dadurch nicht in Mitleidenschaft gezogen werden (Grenze des Wachstums). Auch sollte die Stellplatzsatzung

in Teilen kritisch hinterfragt werden, um mögliche Entwicklungshemmnisse zu beseitigen. Bis zur nächsten PLUS-Sitzung kann eine abschließende Beurteilung vorliegen.

Stadtverordnete Kappel erläutert die Entscheidung der Fraktion Freie Wähler – Bürgerliste:

Wallerstädten

(W7) Berkacher Weg positiv

Dornheim

(D7) Riedhalle positiv

(D8) Dornheim West in einzelnen Entwicklungsschritten denkbar

Stadtverordneter Sturm meldet für die LINKE-Fraktion ebenfalls weiteren Beratungsbedarf an. Es zeichnet sich jedoch folgende Entscheidung ab:

Wallerstädten

(W7) Berkacher Weg positiv

(W5) Im Rheinfeld: Denkbar wäre eine etwas kleinere Erweiterung (z.B. lediglich eine Häuserzeile), die den bereits bestehenden Straßenanschluss nutzt

Dornheim

Bei der Stadterweiterungsfläche „Dornheim West“ ist allen Beteiligten die mögliche Verlärmung durch die Ortsumgehung bekannt. Die Fraktion Die Linke wird diese Maßnahme nicht von vorneherein ausschließen

Stadtverordneter **Kabey** meldet für die KOMBI-Fraktion ebenfalls noch Beratungsbedarf an. Es zeichnet sich jedoch folgende Entscheidung ab:

Wallerstädten

(W7) Berkacher Weg positiv

(W3) Feuerlöschweg positiv

Die möglichen Abrundungsflächen am Rheinfelder Hof (W5) und am Friedhof Wallerstädten (W4) sind nicht überzeugend.

Dornheim

(D7) Riedhalle positiv

(D8) Dornheim West löst noch Diskussionsbedarf aus angesichts der zu erwartenden Lärmvorbelastung

(D6) Lessingstraße: hier ist die Beurteilung auch noch unklar.

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind bittet, heute zumindest über den Bereich Berkacher Weg abzustimmen. Stadtv. Martin spricht sich ebenfalls für eine heutige Abstimmung über diesen Bereich Weg aus, da in der Beratung Einvernehmen erkennbar ist. Er bittet die anderen Fraktionen um zügige Beratung, damit auch für die anderen Bereiche zeitnah eine Beschlussfassung erfolgen kann.

Ausschussvorsitzender Schulz greift den Vorschlag auf und stellt den Bereich Berkacher Weg zur Abstimmung.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Vorbereitungen für eine maßvolle Erweiterung östlich des Berkacher Weges im Stadtteil Wallerstädten zu treffen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8

Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	0
Enthaltungen	0

Tagesordnungspunkt 5.

1. Nachtragssatzung 2017 mit Haushaltsplan und Anlagen – Bereich Planung, Umwelt und Stadtentwicklung

- Anträge der Fraktionen
- Beschlussfassung

Sach- und Rechtslage:

Der Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau stellte gemäß § 98 HGO am 18.05.2017 den Entwurf der 1. Nachtragssatzung 2017 mit Haushaltsplan und Anlagen fest und brachte ihn am 27.06.2017 in die Stadtverordnetenversammlung ein.

Der Entwurf der Haushaltssatzung mit ihren Anlagen war in der Zeit vom 07.07.2017 bis 19.07.2017 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt, die öffentliche Auslegung gemäß § 6 der Hauptsatzung im Groß-Gerauer Echo am 06.07.2017 angekündigt und im Internet bekannt gemacht.

Außerdem werden die Anträge berücksichtigt.

Beratung:

Ausschussvorsitzender Schulz stellt fest, dass für den Bereich Planung, Umwelt und Stadtentwicklung keine Änderungsanträge vorliegen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt gemäß § 98 HGO die 1. Nachtragssatzung 2017 mit Haushaltsplan und Anlagen für den Bereich Planung, Umwelt und Stadtentwicklung.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 6.

Baugesuche

Tagesordnungspunkt 6.1

**Umnutzung eines ehemaligen REWE Marktes in ein Restaurant
Odenwaldstraße 18, Gemarkung Dornberg, Flur 2, Fl.St.Nr. 169/29
Bauvoranfrage, § 30 (3), § 34 BauGB, Veränderungssperre**

Sach- und Rechtslage:

Hintergrund

2015

Es bestand zunächst die Absicht, den ehemaligen REWE-Markt als soziales und religiöses Kulturzentrum zu nutzen. Den Bauantrag hierfür hat der PLUS in seiner Sitzung am 30.09.2015 abgelehnt (Rücknahme Bauantrag 12.01.2016)

2016

In einem zweiten Anlauf im Dezember 2016 war die Nutzungsänderung des ehemaligen REWE-Marktes in ein Restaurant, eine Betriebswohnung und Büroflächen vorgesehen. Aufgrund der wenig aussagefähigen und in Teilen widersprüchlichen Unterlagen konnte die Vermutung nicht entkräftet werden, dass hier zwar augenscheinlich eine „Gaststätte“ mit zuschaltbarer „Mietfläche“ beantragt wird (insgesamt ca. 760 m² Gastraumfläche, z.B. für Familienfeste und Familienfeiern), die jedoch tatsächlich eine Halle für Großveranstaltungen darstellt (z.B. „Hochzeithalle“) und die als weitere Vergnügungsstätte im Plangebiet nicht genehmigungsfähig ist. Der Fachausschuss wandte sich auch gegen die beantragte Betriebswohnung, weil dafür kein betriebliches Erfordernis gesehen wird. Das Vorhaben wurde einstimmig abgelehnt (PLUS am 21.12.2016, Rücknahme Bauantrag 23.01.2017).

2017 – erste Bauvoranfrage

Mit der ersten im Jahr 2017 vorgelegten Bauvoranfrage sollte lediglich die Genehmigungsfähigkeit einer Gaststätte abgefragt werden. Gemäß dieser Voranfrage waren folgende Teilflächen vorgesehen:

- Küche mit Kühlraum, Personalraum, Spülküche, Theke und WC,
- Gastraum des Restaurants (487 m² Gastraumfläche),
- zuschaltbare Mietfläche (ca. 290 m² Gastraumfläche), zusätzliche Toiletten.

In der Diskussion im Fachausschuss am 24.05.2017 wurde deutlich, dass aufgrund der zu erwartenden Immissionskonflikte erhebliche Vorbehalte gegen die Gesamtgröße der Gastraumfläche und gegen eine Fremdvermietung bestehen. Der PLUS hat daher der Nutzungsänderung mit der Maßgabe zugestimmt, dass die Betriebszeiten der Gaststätte auf den Tagzeitraum beschränkt werden. Weiterhin soll die Gastraumfläche auf 487 m² beschränkt bleiben und eine Erweiterung durch die zuschaltbare Mietfläche nicht zugelassen werden.

2017 – zweite, aktuelle Bauvoranfrage

Die jetzt vorliegende Bauvoranfrage erfüllt nunmehr die vorgenannten Voraussetzungen:

- nach der vorgelegten Betriebsbeschreibung werden die täglichen Öffnungszeiten auf den Zeitraum von 10:00 bis 22:00 Uhr und damit auf den Tagzeitraum begrenzt. Veranstaltungen nach 22:00 Uhr sind damit ausgeschlossen,
- die Gastraumfläche des Restaurants wird auf 487 m² beschränkt,
- der bisher als „zuschaltbare Mietfläche“ bezeichnete Bereich (290 m²) soll künftig als Lagerfläche für den Feinkostladen genutzt werden.

Planungsrecht, Veränderungssperre, Kommunale Satzungen

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Odenwaldstraße. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Art der baulichen Nutzung. Nach dessen Festsetzungen ist das geplante Restaurant allgemein zulässig. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.02.2016 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes gefasst, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und die Wohnnutzung im Gebiet zu stabilisieren und zu fördern (MI). Das geplante Restaurant steht diesen Zielen nicht entgegen. Im Übrigen ist das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Gegen die geplante Nutzungsänderung bestehen nunmehr keine Bedenken.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 02.02.2016 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen, die zunächst jede Bautätigkeit im Gebiet untersagt. Die Veränderungssperre kennt jedoch eine Ausnahmeregelung, die immer dann zum Tragen kommt, wenn das betreffende Vorhaben nach aktuellem Planungsrecht genehmigungsfähig ist und den Zielen der beabsichtigten Änderung nicht entgegensteht. Dies ist hier der Fall.

Durch die beantragte Nutzungsänderung des ehemaligen REWE-Marktes wird kein Mehrbedarf an PKW-Stellplätzen ausgelöst.

Beratung:

Zu diesem Antrag kommt zu einer Aussprache, in der das Abstimmungsverhalten begründet wird.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Nutzungsänderung und einer Ausnahme von der Veränderungssperre zu.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	6
Nein-Stimmen	1
Enthaltungen	1

**Tagesordnungspunkt 7.
Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung**

Es liegen keine Anträge vor.

**Tagesordnungspunkt 8.
Antrag Nr. 62/2016-2021, FDP-Fraktion, Bereits vorhandenen Wohnraum in Groß-Gerau optimal nutzen**

(wird vom Büro vergeben)	Antragsteller: FDP-Fraktion
Antrag Nr. 62/2016-2021	
Betreff: Bereits vorhandenen Wohnraum in Groß-Gerau optimal nutzen	
<p>Antragstext: Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Förderung von Maßnahmen zur Förderung von Wohnraum in Groß-Gerau. Eine Auswahl von Möglichkeiten wird hier vorgeschlagen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prämien für den Umzug von einer größeren in eine kleinere Wohnung. 2. Untervermietung "Wohnen für Hilfe" Quelle: https://www.wohnenfuerhilfe-bremen.de/ 3. Beratung zum Ausbau von Dachgeschosswohnungen. Quelle: Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) iwd-Dienst 18/2016 4. Beratung von Eigentümern über Fördergelder, vorhandenen Wohnraum zu modernisieren und sanieren. Beispiel: InnovationCity Bottrop http://www.icruhr.de 5. Kauf leerer Häuser fördern. Zuschüsse für Gutachten und Umzug in alte Häuser. Beispiel: Projekt "Jung kauft alt" Hiddenhausen Beispiel: http://www2.hiddenhausen.de/Hiddenhausen/Wohnen/Jung-kauft-Alt <p>Weitere Möglichkeiten sind zu finden.</p> <p>Begründung: Der Wohnungsbedarf in Groß-Gerau ist größer als das Angebot. Wohnungsneubau ist nur</p>	

eine Möglichkeit, der Wohnungsknappheit zu begegnen. Die oben genannten Beispiele zeigen, wie Wohnungen und Häuser aus dem Bestand besser genutzt werden können und vorhandene Bausubstanz in Groß-Gerau erhalten bleibt. So können Straßenzüge und Stadtquartiere neu belebt und gleichzeitig das Stadtbild erhalten werden. Damit kann auch vorhandene Infrastruktur wie z.B. Kindertagesstätten, Straßen oder Parkplätze genutzt werden. Das zieht kaum Folgekosten so wie Neubauten nach sich. Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, den täglichen Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag zu verringern (aktuell 69 ha pro Tag). Die oben beschriebene Vorgehensweise ist ein beachtlicher Beitrag zu diesem Vorhaben.

Beratung:

Die Antragstellerin beantwortet Fragen zu dem Antrag. Es kommt zu einer Aussprache, unter anderem darüber, dass es hier nicht um Aufgaben einer Kommune geht.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	8
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	1
Nein-Stimmen	7
Enthaltungen	0

**Tagesordnungspunkt 9.
Anfragen und Mitteilungen**

- 9.1 Teich in der Fasanerie
Auf Anfrage von Stadtv. Schweikert teilt Bürgermeister Sauer mit, dass die Feuerwehr bereits vor Ort war, die Algenblüte aber auch durch diese Maßnahmen nicht aufgehalten werden kann. Hinweisschilder, die Enten nicht zu füttern, sind bereits aufgestellt.
- 9.2 Zufahrt ehemaliges Südzuckergelände
Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind weist darauf hin, dass die Baustelle auch über die Mainzer Straße angefahren wird und fragt nach, ob dies laut Bebauungsplan rechtens ist. Bürgermeister Sauer teilt mit, dass dies in der Bauphase möglich ist.

**Tagesordnungspunkt 10.
Verschiedenes**

Keine Wortmeldungen.

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Karin Lochmann
Schriftführung

Nach Niederschrift abwesend
F. d. R.