

**PROTOKOLL**

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 29/2016-2021
Sitzung am:	18.10.2017
Sitzungsort:	Dorfgemeinschaftshaus Berkach, Dornheimer Str. 10, 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. Revitalisierung Dorfgemeinschaftshaus Berkach  
Vorstellung eines Konzepts durch den Verein
5. Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung
- 5.1 Wohnen - Wohnungsbau  
Rückmeldung der Fraktionen zu den Gebieten Berkach, Dornberg und Esch
- 5.2 Umwelt und Energie
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**

Es liegen keine Einwendungen gegen das Protokoll vom 27.09.2017 vor. Somit gilt dieses als genehmigt.

**Tagesordnungspunkt 4.**

**Revitalisierung Dorfgemeinschaftshaus Berkach  
Vorstellung eines Konzepts durch den Verein**

Herr Lochmann vom Verein geht in seiner Präsentation auf den derzeitigen Zustand des Dorfgemeinschaftshauses ein. Im Anschluss stellt er das erarbeitete Konzept des Vereines, sowie eine erste Planung eines Architekten vor. Das komplette Konzept wurde den Ausschussmitgliedern, dem Magistrat und interessierten Gästen im Anschluss ausgehändigt.

Erster Stadtrat Zarges teilt mit, dass bevor man sich mit dem strukturellen Umbau befasst zunächst der bauliche Status (Dach, Fenster, etc.) betrachtet werden sollte.

Ausschussmitglied Martin kündigt die Unterstützung des Vorhabens seitens der SPD-Fraktion an. Gleichzeitig merkt er an, dass das Einzugsgebiet beachtet werden müsse und es für Gastronomen daher kein Selbstläufer werden wird. Auch soll geprüft werden, ob das Dorfgemeinschaftshaus nachhaltig zukunftsfähig ist.

Ausschussmitglied Walther gibt zu bedenken, dass zunächst eine genaue Planung erfolgen müsse, damit die Kosten im Nachhinein nicht unnötig in die Höhe getrieben werden. Insbesondere die Technik (Strom, Wasser, Licht etc.) müsse ebenfalls betrachtet werden, da unter anderem Toilettenräume verlegt werden sollen. Außerdem benötige der derzeitige Pächter eine Sicherheit, da bei einer Sanierung das Geschäft nicht vorgeführt werden kann.

Ausschussmitglied Martin regt an die Vorentwurfsplanung des Vereins durch das Bauamt prüfen zu lassen und anschließend dem Ausschuss erneut vorzulegen.

Für die Verwaltung kündigt Frau Schad-Walther eine Prüfung des Konzeptes durch das Fachamt an. Anschließend soll eine komplette Planung erfolgen um eine belastbare Zahl der Kosten für die Sanierung zu erhalten. Auch soll geprüft werden, ob die Möglichkeit besteht Fördermittel zu erhalten.

## **Tagesordnungspunkt 5. Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung**

### **Tagesordnungspunkt 5.1 Wohnen - Wohnungsbau Rückmeldung der Fraktionen zu den Gebieten Berkach, Dornberg und Esch**

In der Sitzung des PLUS am 14.06.2017 wurden im Rahmen der Initiative „Wohnungsbau 2016“ die Potentialflächen in Berkach, Dornberg und im Neubaugebiet „Auf Esch“ dargestellt. Die Fraktionen haben sich eingehend mit den Unterlagen befasst und geben dazu folgende Rückmeldung:

Ausschussmitglied Walther trägt die Rückmeldung der CDU-Fraktion vor.

#### Berkach:

Baulücken 1 und 2 (zweite Reihe nördlich der Büttelborner Str.): Ja

Baulücken 3 (zweite Reihe an der Wallerstädter Str.): Ja, aber Parkplatzsituation beachten, Tuchbleiche: Nein, wegen der bereits heute angespannten Verkehrssituation in der Ortslage, enge Ortsdurchfahrt,

Erweiterung südlich der Büttelborner Str: ja, behutsame Nachverdichtung denkbar, Rücksicht auf vorhandenes Gewerbe nehmen (Aust).

Im Aulengraben: Ja, Teilflächen denkbar, ggf. von Osten aus erschließen.

#### Dornberg:

Baulücken: ja

Im Hain: Ja, behutsamer Ansatz im Grundsatz denkbar, ggf. alten B-Plan überarbeiten

Odenwaldstraße: Ja, Mischgebiet denkbar (Bahnhofsviertel), vorhandene Wohnnutzung absichern, Rücksicht auf die Gewerbebetriebe nehmen

#### Auf Esch:

Kleinere Baulücken 1 und 2: Ja, privat, kein Handlungsbedarf

Große Baulücken: Auf der Fläche „A“ hinter dem Seniorenheim soll „U3 + Wohnen“ umgesetzt werden (B-Plan Änderung)

Mehrfamilienhaus-Standorte 1 - 4: keine Nachverdichtungsmöglichkeiten

Mehrfamilienhausstandort 5, Europaring 17 - 21: ja, bereits erledigt, Bauantrag liegt vor.

Paracelsusweg: ja, im Grundsatz denkbar

Ausschussmitglied Martin trägt die Rückmeldung der SPD-Fraktion vor.

Berkach:

Baulücken 1 - 3 (auch in der zweiten Reihe): ja, erste Priorität

Tuchbleiche: eher kritisch aufgrund der Erschließungsproblematik

Im Aulengraben: denkbar aber mit ausreichend Abstand zum Dorfgemeinschaftshaus (Lärmschutz, Biergarten) und nur eine Teilfläche bebauen. Nachverdichtung soll sich grundsätzlich auf die Kernstadt konzentrieren.

Dornberg:

Im Hain: Nein, unzeitgemäße Planung, zu viele WE für den kleinen Ortsteil, Lärmschutzwand gestalterisch inakzeptabel,

grünen Ortsrand erhalten, den spezifischen Charakter der Ortsteile bewahren.

Odenwaldstraße: der Bebauungsvorschlag gegenüber dem Bahnhof Dornberg ist kritisch (Lärm), suboptimale Lage

Auf Esch:

Mehrfamilienhausstandort 1, Quartierszentrum Süd: ist nahezu vollständig bebaut

Mehrfamilienhausstandort 5, Europaring 17 - 21: ja, bereits erledigt, Bauantrag liegt vor.

Ausschussmitglied Mougoui trägt die Rückmeldung der FDP-Fraktion vor.

Berkach:

Baulücken 1 - 3 (auch in der zweiten Reihe): ja, Initiative bei den privaten Grundstückseigentümern

Tuchbleiche: Ja, als Wohnstandort für junge Familien ideal, Vernässungsproblematik wird gesehen,

ist aber in Groß-Gerau allgegenwärtig

Im Aulengraben: Ja, aber maximal 1/3 der Fläche bebauen, Abstand zum Dorfgemeinschaftshaus,

die Kommune soll Flächen erwerben, um sie zum Selbstkostenpreis an junge Familien zu vergeben.

Dornberg:

Im Hain: Im Grundsatz denkbar, Priorität noch unklar, Lärmschutzwand im Grundsatz aber unproblematisch

Odenwaldstr. Ja, Mischgebiet, entspricht in großen Teilen dem Bestand

Wohnen in der Nähe des Bahnhofes vorteilhaft, ggf. Appartements für Studenten

Auf Esch:

Kleinere Baulücken 1 und 2: Ja, die Initiative liegt bei den privaten Grundstückseigentümern

Große Baulücken: U3 + Wohnen auf der Fläche „A“ hinter dem Seniorenheim positiv

Mehrfamilienhausstandort 1, Quartierszentrum Süd: erledigt

Mehrfamilienhausstandort 2 und 3: keine weitere Nachverdichtungsmöglichkeit, nicht zwischen die Hochhäuser bauen

Paracelsusweg: Nein, nicht den Klinikpark bebauen, grüne Lunge erhalten.

Für die GRÜNE-Fraktion trägt Ausschussmitglied Dr. Wahrig-Burfeind die Rückmeldung vor.

Sie merkt an, dass auch die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur bei einer Ausweitung der Wohnbebauung berücksichtigt werden muss.

Schon heute erreicht die Stadt Groß-Gerau an manchen Stellen ihre Kapazitätsgrenzen (z.B. Verkehr, KITA, Schule).

Berkach:

Baulücken 1- 3 (auch in der zweiten Reihe) : Ja, Bauen in der zweiten Reihe im Grundsatz denkbar, aber vorher Eigentümersammlung einberufen.

Hier soll die Frage geklärt werden, ob sich die Eigentümer eine Bebauung in zweiter Reihe vorstellen können.

An der Tuchbleiche: nein, Verkehrssituation problematisch. Evtl. Vernässungsproblematik und Konflikt mit Naturschutz.

Im Aulengraben: Begrenzt, maximal 1/3 bebauen.

Dornberg:

Im Hain: Nein, Lärmwand ist gestalterisch nicht akzeptabel

Odenwaldstraße: Ja, Mischgebiet, um das Gebiet zu stabilisieren und den Wohnungsbestand zu sichern.

Auf Esch:

Große Baulücken: U3 + Wohnen auf der Fläche „A“ hinter dem Seniorenheim positiv

Paracelsusweg: Nein, Grünfläche belassen.

Für die Fraktion KOMBI trägt Ausschussmitglied Kabey die Rückmeldung vor.

Berkach:

Im Aulengraben: Ja, in Abschnitten denkbar, ggf. von Osten aus erschließen

Dornberg:

Im Hain: Weiterer Beratungsbedarf, aber keine massive Wohnbebauung denkbar

Odenwaldstraße: Bedenken

Auf Esch:

Zustimmung zur Rückmeldung der CDU-Fraktion

Für die Fraktion Freie Wähler – Bürgerliste trägt Ausschussmitglied Kappel die Rückmeldung vor:

Berkach:

Baulücken 1- 3 (auch in der zweiten Reihe) : Ja,

Erweiterung südlich der Büttelborner Str: ja,

An der Tuchbleiche: Vorsichtige Wohnbebauung im Grundsatz denkbar

Im Aulengraben: kleinere Teilfläche entwickeln, Abstand zum Dorfgemeinschaftshaus wahren

Dornberg:

Im Hain: Vorsichtige Wohnbebauung im Grundsatz denkbar

Odenwaldstraße: Die Entwicklung zum „Bahnhofsviertel“ wird kritisch gesehen, aufgrund der bereits heute zu beobachtenden Immissionskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe (z.B. Hochzeitshallen)

Auf Esch:

Kleinere Baulücken 1 und 2: Ja, schließen

Große Baulücken: auf der Fläche „A“ hinter dem Seniorenheim prüfen, ob eine U3-Einrichtung überhaupt gebraucht wird.

Mehrfamilienhausstandort 5, Europaring 17 - 21: ja, wird von der Baugenossenschaft Ried bereits umgesetzt.

**Tagesordnungspunkt 5.2  
Umwelt und Energie**

Ausschussvorsitzender Schulz teilt mit, dass der Waldwirtschaftsplan aufgrund des Wechsels der Beförderung erst im Januar vorliegen wird.

**Tagesordnungspunkt 6.  
Baugesuche**

Es liegen keine Baugesuche vor.

**Tagesordnungspunkt 7.  
Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung**

Es liegen keine Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigungen vor.

**Tagesordnungspunkt 8.  
Anfragen und Mitteilungen**

Keine Wortmeldungen.

**Tagesordnungspunkt 9.  
Verschiedenes**

Keine Wortmeldungen.

Jürgen Schulz  
Ausschussvorsitzender

Sven Wiewicke  
Schriftführung