

## **NIEDERSCHRIFT**

|                 |                                                                               |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Körperschaft:   | Kreisstadt Groß-Gerau                                                         |
| Gremium:        | Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss<br>Nr. 11/2016-2021        |
| Sitzung am:     | 05.10.2016                                                                    |
| Sitzungsort:    | Historisches Rathaus, großer Saal<br>Frankfurter Str. 10-12, 64521 Groß-Gerau |
| Sitzungsbeginn: | 19:00 Uhr                                                                     |
|                 | Sitzungsende: 20:45 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. Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau
  - 5.1 Bebauungsplan „Am Hermannsberg Ost – 2. Änderungen und Ergänzung“
    - Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
    - Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung
  - 5.2 Bebauungsplan „Fabrikstraße – 2. Änderung“
    - Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
    - Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung
  - 5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kfz-Aufstellfläche Lausböhl“  
Beratung mit Vertretern der Firma Altmann und den Ingenieurbüros
6. Baugesuche
7. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
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**

Da zum Protokoll keine Änderungen beantragt sind, gilt dieses als genehmigt.

#### **Tagesordnungspunkt 4.**

##### **Stadtentwicklung 2020**

#### **Tagesordnungspunkt 4.1**

**Wohnen**

Keine Themen.

**Tagesordnungspunkt 4.2  
Umweltschutz und Energie**

Keine Themen.

**Tagesordnungspunkt 5.  
Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau****Tagesordnungspunkt 5.1  
Bebauungsplan „Am Hermannsberg Ost – 2. Änderungen und Ergänzung“  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.  
V. m. § 81 Hessische Bauordnung****Sach- und Rechtslage****1. Bisheriges Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 24.03.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Am Hermannsberg Ost“ mit dem Ziel gefasst, das Gewerbegebiet im Norden abzurunden und Beherbergungsbetriebe wieder grundsätzlich zuzulassen. Die Stadtverordnetenversammlung hatte außerdem in ihrer Sitzung am 17.02.2015 dem Verkauf zweier kommunaler Grundstücke an einen Investor zugestimmt, damit dieser hier die erforderlichen Parkplätze für das Hotelprojekt „Im Neugrund 12“ errichten kann.

In der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 18.05.2016 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die Offenlage wurde vom 06.06.2016 bis zum 06.07.2016 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.05.2016 zur Stellungnahme binnen Monatsfrist aufgefordert (TÖB-Beteiligung).

**2. Ergebnis der Offenlage**

Aus den Reihen der Bürgerschaft liegt lediglich eine Stellungnahme vor, die sich vorrangig mit Fragen des Verkehrs im Plangebiet und in der Umgebung befasst. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine nennenswerten zusätzlichen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten begründet werden, kann der planbedingte Verkehrszuwachs vernachlässigt werden.

Von den insgesamt 56 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben sich 31 Dienststellen an dem Verfahren beteiligt. Zehn Behörden haben Anregungen vorgetragen.

Der RP-Darmstadt und der Regionalverband Frankfurt RheinMain hatten mit Verweis auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung angeregt, einen untergeordneten „Fabrikverkauf“ zuzulassen (Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe). Dies würde u.a. auch zentrenrelevante Sortimente mit einbeziehen. Dieser Anregung konnte im Interesse einer gewünschten Konzentration zentrenrelevanten Einzelhandels auf die unmittelbare 1a-Lage der Innenstadt nicht gefolgt werden. Die Bodenschutzbehörde des RP-Darmstadt hatte auf eine mögliche Altlastenverdachtsfläche an der Straße „Am Hermannsberg“ aufmerksam gemacht (Autohaus Edinger GmbH, vermutete Lage in der öffentlichen Grünfläche). Aus den vorliegenden Unterlagen zu evtl. Bodenverunreinigungen lässt sich

dieser Hinweis nicht bestätigen. Auch Gespräche mit Anwohnern und Zeitzeugen deuten darauf hin, dass an dieser Stelle nie ein solcher Kfz-Betrieb ansässig war.

Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz wurden durch den beteiligten Fachgutachter aufgegriffen und in die Planunterlagen aufgenommen. Die sonstigen Anregungen der Behörden konnten überwiegend berücksichtigt werden.

### 3. Fazit

Die Stadt Groß-Gerau ist bemüht, im Rahmen der Innenentwicklung mögliche Entwicklungshemmnisse in den bestehenden Gewerbegebieten zu beseitigen. Durch die beabsichtigte Abrundung werden zwei brachliegende Restgrundstücke einer gewerblichen Nutzung zugeführt, der trennende Grünstreifen zwischen Wohnen und Gewerbe verlängert und die Revitalisierung des Büro-Rohbaus „Im Neugrund 12“ durch die Bereitstellung der erforderlichen Parkplätze ermöglicht. Die wesentlichen Änderungen am Bebauungsplan im Einzelnen:

- Erweiterung des Gewerbegebietes im Norden um zwei Grundstücke (Parkplatz des geplanten Hotels „Im Neugrund 12“),
- kleine private Grünfläche an der Straße „Am Hermannsberg“ als Fortführung des Grünzugs zwischen Wohnbebauung und Gewerbe,
- Verzicht auf die Festsetzung „Fläche für die *Erhaltung* von Bäumen und Sträuchern“ entlang der B44, da hier auf dem Betriebsgelände des Ladenzentrums an der Münchener Straße seit Langem keine Grünflächen mehr existieren,
- geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen an der B44 nach Osten bis zur Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz,
- Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels im Gewerbegebiet,
- Allgemeine Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben,
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke,
- Festsetzungen zum passiven Lärmschutz,
- Hinweise zum Artenschutz.

Der Bebauungsplan sieht eine nach Störungsintensität abgestufte Nutzung vor, um in dem bereits durch Verkehrslärm vorbelasteten Quartier eine verträgliche Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen und fügt zusätzlich eine Grünfläche als optische Trennung ein. Dieses städtebauliche Konzept hat sich bewährt und soll beibehalten werden.

### 4. Änderungen nach der Offenlage

Es wurden nach der Offenlage keine inhaltlichen Veränderungen an der Planzeichnung und an den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Eine erneute Offenlage i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich. Die Hinweise - die formal nicht Bestandteil der Satzungsunterlagen sind - wurden entsprechend der Stellungnahmen der Behörden ergänzt. Auch die Begründung wurde fortgeschrieben.

### Beschluss:

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

- 1 Über die während der öffentlichen Auslegung vom 06.06.2016 bis zum 06.07.2016 (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 01.06.2016 bis zum 01.07.2016 (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wird gemäß den Beschlussvorschlägen der Verwaltung entschieden.

2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan „Am Hermannsberg Ost - 2. Änderung und Ergänzung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und billigt die vorgelegte Begründung.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 5.2****Bebauungsplan „Fabrikstraße – 2. Änderung“****Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)****Satzung über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung****Sach- und Rechtslage****1. Bisheriges Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 24.03.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fabrikstraße“ mit dem Ziel gefasst, den ursprünglich beabsichtigten Gebietscharakter „Mischgebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umzuwandeln.

Die Bebauungsplanänderung wurde notwendig, weil in den letzten Jahren mehrere Wohnungsbauprojekte im Nordwesten des Quartiers an der Rechtsauffassung der Kreisbauaufsicht gescheitert waren, wonach in dem festgesetzten „Mischgebiet“ zwischen Fabrikstraße und Adolf-Kolping-Straße deutlich zu wenig Gewerbe angesiedelt und daher der Gebietscharakter insgesamt gefährdet sei. Weitere Wohngebäude seien daher nicht genehmigungsfähig.

Ohne eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes ist somit zu befürchten, dass ein 3.176 m<sup>2</sup> großes, vollständig erschlossenes innerstädtisches Baugrundstück nicht für den dringend benötigten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden kann. Die ca. 50 m lange Baulücke könnte nicht geschlossen werden und der Bahnlärm würde weiter ungehindert in das angrenzende Wohnquartier eindringen.

In der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 18.05.2016 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die Offenlage wurde vom 06.06.2016 bis zum 06.07.2016 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.2016 zur Stellungnahme bis zum 06.07.2016 aufgefordert (TÖB-Beteiligung).

**2. Ergebnis der Offenlage**

Aus den Reihen der Bürgerschaft liegt lediglich eine Stellungnahme vor, die sich mit allgemeinen Aspekten zu verschiedenen Themen befasst (Verkehr, Nutzung der Brachfläche, Entwässerung, Begrünung der Freiflächen, Schallschutz etc.). Die vorgetragenen Argumente haben überwiegend keinen unmittelbaren Bezug zum Bebauungsplanverfahren.

Von den insgesamt 56 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben sich 27 Dienststellen an dem Verfahren beteiligt. Acht Behörden haben Anregungen vorgetragen.

Der RP-Darmstadt hatte mit Verweis auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung angeregt, die geplante Baudichte in der Begründung deutlicher herzuleiten und insbesondere die zu erwartende Anzahl der Wohnungen durch geeignete Festsetzungen klarer einzugrenzen. Der Anregung konnte überwiegend gefolgt werden, auch wenn spezielle Festsetzungen zur „Wohnungsgröße“ angesichts der zahlreichen sonstigen dichtebegrenzenden Regelungen im Bebauungsplan städtebaulich weder erforderlich noch mit einem sachgerechten Abwägungsergebnis vereinbar sind. Die Bodenschutzbehörde des RP-Darmstadt hatte ergänzende Informationen zur Sanierung der Altlasten auf dem ehemaligen Helvetia-Gelände beigesteuert. Der Kampfmittelräumdienst beim RP-Darmstadt macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes liegt, so dass jeweils vor Baubeginn eine entsprechende Untersuchung erforderlich wird. Auch dieser Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus der Sicht des Immissionsschutz bestehen keine Bedenken, wenn die verschiedenen Festsetzungen zum Lärmschutz umgesetzt werden.

Der Kreisbauaufsicht hatte angeregt, die textliche Festsetzung Nr. 7 „Satteldach, Drempelhöhe (Kniestock)“ durch eine technische Klarstellung zu ergänzen.

Die Deutsche Bahn (DB-Immobilien) erinnert grundsätzlich an die möglichen Immissionsprobleme am Rande von Bahntrassen (Lärm, Elektromog, Luftschadstoffe etc.). Die Behörde hat aber keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung vorgebracht. Durch die 2. Änderung werden die wesentlichen Bestandteile des städtebaulichen Immissionsschutzkonzeptes nicht verändert (Abstand der Bebauung zur Bahntrasse, passiver Lärmschutz). Die gesunden Wohnverhältnisse sind nach wie vor gewahrt, auch wenn der Standort deutlich durch den Bahnlärm vorbelastet ist.

Die Deutsche Telekom weist auf Leitungsbestand im Plangebiet hin. An einer Stelle verläuft eine überörtliche Leitungsstrasse auf privatem Bauland (Adolf-Kolping-Straße 38). Dieser Bereich wurde nachträglich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

In Anlage 4 wurden alle im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zusammengestellt.

### 3. Fazit

Die städtebaulich integrierten Innenstadtlagen in den Stadtteilen der Kreisstadt Groß-Gerau sind der Motor der Stadtentwicklung und verfügen über ein langfristig wirksames Wohnungsbaupotential (Anbau, Erweiterung, Aufstockung, Umnutzung, Ersatzneubau, Nachverdichtung). Es gilt sie zu bewahren und äußere Störeinflüsse auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Die Umnutzung der ehemaligen Konservenfabrik „Helvetia“ zu einem lebendigen innerstädtischen Wohnquartier mit einzelnen Praxen, Dienstleistungsangeboten und sozialen Einrichtungen kann in diesem Zusammenhang als Erfolg der Stadtentwicklung angesehen werden.

Wie alle innerstädtischen Quartiere an Bahnstrecken ist auch das Plangebiet erheblich durch Bahnlärm beeinträchtigt. Insbesondere nachts. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Schließung der Baulücke an der Fabrikstraße und trägt so zur Verbesserung der Lebensumstände im Gesamtquartier bei. Die Neubauten sind in der Lage, sich durch Grundrissanpassung und technischen Lärmschutz auf die widrigen äußeren Umstände einzustellen, so dass auch dort gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Die wesentlichen Änderungen am Bebauungsplan im Einzelnen:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA gemäß § 4 BauNVO)
- Weiterentwicklung des bewährten Lärmschutzkonzeptes
  - Mindestabstand zur Bahntrasse,

- geschlossene Bauweise, III-IV geschossige Gebäude als Abschirmung,
- keine Fenster von Aufenthaltsräumen zur Bahn,
- keine ausschließliche Orientierung von Kleinwohnungen oder Pflegezimmern zur Bahn (sog. „akustische Käfighaltung“),
- erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der ermittelten Lärmpegelbereiche III - VI (höherwertige Fenster, kleinere Fensteröffnungen, massive Materialien für die Außenwände und Dächer, zweischalige Außenwände, Loggien und Wintergärten etc.),
- Anreize zur Unterbringung von Kfz-Stellplätzen im Gebäude,
- Gestaltungsregelungen zur Bauflucht und zur Gebäudehöhe,
- Zu erhaltende Einzelbäume,
- Hinweise zum Artenschutz.

Im Rahmen der Umsetzung des benachbarten Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ wird eine neue Lärmschutzwand entlang der Bahn entstehen, von der auch die Wohnungen an der Fabrikstraße im EG und im 1. OG profitieren werden. Um jedoch zu einer Einschätzung auf der sicheren Seite zu gelangen, wurde der Einfluss dieser geplanten Lärmschutzwände bei diesem Bebauungsplan außer Acht gelassen.

#### 4. Änderungen nach der Offenlage

Es wurden nach der Offenlage keine inhaltlichen Veränderungen an der Planzeichnung und an den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Die nachträgliche Kennzeichnung der bereits bestehenden Telekomleitung und die von der Bauaufsicht angeregte textliche Erläuterung zur „Drempelhöhe“ stellen lediglich eine redaktionelle Ergänzung dar. Eine erneute Offenlage i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Die Hinweise - die formal nicht Bestandteil der Satzungsunterlagen sind - wurden entsprechend der Stellungnahmen der Behörden ergänzt. Auch die Begründung wurde fortgeschrieben.

#### Beschluss:

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

1. Über die während der öffentlichen Auslegung vom 06.06.2016 bis zum 06.07.2016 (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 01.06.2016 bis zum 06.07.2016 (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wird gemäß den Beschlussvorschlägen der Verwaltung entschieden.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan „Fabrikstraße- 2. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und billigt die vorgelegte Begründung.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung als Satzung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Tagesordnungspunkt 5.3**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kfz-Aufstellfläche Lausböhl“  
Beratung mit Vertretern der Firma Altmann und den Ingenieurbüros**

Bürgermeister leitet in den Tagesordnungspunkt ein.

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind stellt den Antrag, der Bürgerinitiative am Schluss der Debatte ein Rederecht von 10 Minuten einzuräumen.

Die Fraktionen nehmen zu dem Antrag auf Rederecht Stellung.

**Beschluss:**

Der Ausschuss stimmt der Einräumung des Rederechts für einen Vertreter der BI zu.

**Abstimmungsergebnis:**

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder | 9 |
| Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder  | 9 |
| Davon stimmberechtigt                   | 9 |
| Ja-Stimmen                              | 8 |
| Enthaltung                              | 1 |

**Beratung:**

Für die SPD-Fraktion stellt Stadtv. Martin die Frage nach dem Betriebskonzept und den Fahrzeugbewegungen.

Herr Hellwig erläutert, dass sich das Unternehmen in einer Expansionsphase befindet. Zur Zeit müssen Fahrzeuge ausgelagert werden, was ein höheres Fahraufkommen verursacht. Die Stellfläche wurde bereits vor Längerem erworben, mit dem Ziel, in Zusammenarbeit mit Opel Rüsselsheim, weitere Abstellflächen zu schaffen. Es soll eine höhere Dienstleistungsbreite geschaffen werden. Es sind Investitionen von 1 Mio. Euro geplant.

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind spricht die Nutzung des Gleisanschlusses an und fordert, möglichst viel Verkehr von der Straße auf die Schiene zu verlegen. Dies sollte im Durchführungsvertrag mit 30 % verpflichtend aufgenommen werden. Außerdem geht Sie auf die Flächenversiegelung und die Verrohrung des Herrenfeldgrabens ein.

Zum Gleisanschluss führt Herr Hellwig aus, dass dieser seit 2012 nicht mehr bedient wurde, da seither keine Fahrzeuge mehr aus Spanien kommen. Er berichtet von laufenden Verhandlungen mit der Bahn und sichert zu, dass die Bahnverladung ab dem ersten Quartal 2017 wieder aufgenommen wird. Der genaue Umfang der Verladekapazitäten kann derzeit noch nicht verbindlich genannt werden, da noch technische Schwierigkeiten ausgeräumt werden müssten. Herr Hellwig betont, dass letztlich der Kunde mit seinen spezifischen Anforderungen über die Art der Belieferung entscheidet. Eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag stelle aus seiner Sicht kein Problem dar.

Herr Zimmermann (BGS Wasser, Darmstadt), der bereits für die früher am Standort tätige Firma Strasser tätig war, teilt zum Herrenfeldgraben mit, dass es hierzu eine Bestandsaufnahme gibt und das System vermessungstechnisch aufgenommen wurde. Im Zuge des Baus Helvetiaparc wurde dieser bereits östlich der Bahn teilweise entwidmet. Auch für das Gelände „Lausböhl“ wurde von BGS Wasser ein Antrag gestellt, die Grabenparzelle zu entwidmen, da der Graben nach Auffassung des Ing. Büros keine Funktion mehr hat und verrohrt wurde. Der vorhandene Kanal könnte dann z.B. als Bestandteil des innerbetrieblichen Entwässerungssystems genutzt werden (Kanalstauraum). Eine Entwidmung kann allerdings nur vom Eigentümer der Grabenparzelle, - der Stadt Groß-Gerau - beantragt werden.

Stadtv. Walther sieht die geplante Nutzung des Gleisanschlusses positiv zweifelt aber die Möglichkeit der Verlegung von 30 % der Kapazitäten auf den Gleis an. Hierzu teilt Herr Hell-

wig mit, das ihm der Prozentsatz ebenfalls sehr hoch erscheint. Es nicht noch zu Prüfen in welchem Maß dies genutzt werden kann.

Stadtv. Martin spricht ein im Quellenverzeichnis BGS Wasser genannte schriftliche Ermittlung „Angaben zur Frequentierung der Lkw und Pkw“ vom 22.01.2013 an und bittet um Auslieferung dieser Unterlagen. Außerdem bittet er um Informationen zu Planfallprognosen, Status derzeitiger Verkehre, Vertragslaufzeit mit Opel. Des weiteren erscheinen ihr die Kosten für das Parkhaus zu hoch.

Herr Hellwig teilt mit, dass die Verträge üblicherweise für 3 Jahre (aber auch 5 Jahre) abgeschlossen werden, eine vertragliche Bindung jedoch nicht nur mit Opel besteht. Herr Hellwig betont noch einmal, dass der Standort Groß-Gerau aufgrund der stabilen Auslastung der und der insgesamt begrenzten Lagerkapazitäten in RheinMain langfristig gesichert werden kann. Vor diesem Hintergrund strebt das Unternehmen auch eine Ausweitung der Dienstleistungen rund um das Automobil an („refurbishment center“). Für das Parkhaus wurden 8 Angebote für verschiedene Bauweisen (Stahl und Stahl-Beton) eingeholt. Der Preis liegt zwischen 3.500 und 3.800 Euro pro Stellplatz. Im Gegenzug, kostet ein Stellplatz auf dem Gelände 1.500 Euro.

Zum Verkehrsstatus bittet Stadtv. Martin um Vorlage der Zahlen.

Stadtv. Schweikert hinterfragt die Berechnung im Lärmgutachten.

Herr Dietrich (Fritz GmbH, Einhausen) weist darauf hin, dass zwischen Anlagenlärm (Gewerbelärm, Bewegungen auf dem Betriebsgelände) und Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen zu unterscheiden ist. Die Richtwerte werden unterschritten. Spitzenwerte, die z. B. beim Bremsen der LKW, bei Verladetätigkeiten oder beim Türeinschlagen auftreten können, wurden gesondert untersucht. Auch diese liegen unter den zulässigen Spitzenwerten.

Stadtv. Wamser vergewissert sich, ob sich die Errichtung der weiteren Stellplätze auf die Fahrbewegung der Lkw auswirkt. Außerdem spricht er die Licht-Emissionen und das Parken im Halteverbot an.

Herr Hellwig teilt mit, dass hier entgegengewirkt werde. Nicht alle Lichtquellen liegen auf dem Firmengelände. Die BI wird aufgefordert, sich bei direkter Blendwirkung mit Ihm in Verbindung zu setzen. Gegen das Parken im Parkverbot wird firmenseits soweit als möglich Einfluss genommen.

Stadtv. Martin bittet um Unterlagen zum Verkehrsstatus und fragt nach einem Gutachten zur Licht-Emission.

Stadtv. Walther erläutert, dass dies erst dann erforderlich wird, wenn weitere Lichtmasten erstellt werden, im Rahmen des Bauantrages.

Herr Hellwig weist auf entsprechende Regelungen zum Lichtimmissionsgutachten im Durchführungsvertrag hin.

Stadtv. Martin bittet um Zahlen was Arbeitsplätze, Arbeitsplatzperspektive und Steueraufkommen betrifft.

Herr Hellwig teilt mit, dass am Standort Groß-Gerau zur Zeit folgende Beschäftigungsverhältnisse gibt: ca. 32 Festangestellte, 38 Zeitverträge, 31 Beschäftigte bei Kunden auf dem Betriebsgelände, 6 Sicherheitskräfte, 8 Fahrzeug-Aufbereiter, 28 Fahrer, 3 Reinigungskräfte und 13 Gutachter beschäftigt sind (ca. 145 Mitarbeiter). Durch die Erweiterung werden zwischen 25 - 30 neue Arbeitsplätze geschaffen. Zahlen zum Steueraufkommen können nicht direkt beantwortet werden.

Stadtv. Wahrig-Burfeind fragt nach den geforderten Stellplätzen für Lkw. Auf Auskunft von Herrn Hellwig sind mindestens 3 eher 5 vorgesehen. Sie regt an, den Durchführungsvertrag entsprechend zu ergänzen und weiterhin darin auch die Einrichtung von Toilettenanlagen für Lkw-Fahrer (7 Tage, 24 Stunden) aufzunehmen. Herr Hellwig ist mit einer entsprechenden Regelung im Durchführungsvertrag einverstanden.

Stadtv. Martin wünscht, dass der ökologische Ausgleich innerhalb der Gemarkung erfolgt.

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind fragt nach dem Umgang mit evtl. aufzufindenden Bodendenkmälern. Hierzu sagt Herr Hellwig zu, dass die rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Stadtv. Wamser wirft die Frage auf, ob nicht ggf. Vertragsstrafen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden müssen, um Sanktionsmöglichkeiten für den Fall vorzusehen, wenn Forderungen aus dem Vertrag nicht eingehalten werden.

Für die BI erhält nun die zugesagte Redezeit von 10 Minuten. Herr Zwer trägt die Kritikpunkte der BI vor, die auch schon in den Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage formuliert wurden.

Darauf bezogen erläutert Herr Zimmermann die Eckpunkte des Entwässerungskonzeptes. Das Niederschlagswasser wird in flachen Mulden gesammelt (ca. 30 cm tief, insgesamt ca. 500 m³ Stauraum) und anschließend in darunterliegenden Versickerungsanlagen dem Grundwasser zugeführt. Das Niederschlagswasser verbleibt also auf dem Gelände und wird - wie auch heute – an Ort und Stelle versickert. Schäden an den ca. 100 m entfernten Wohngebäuden sind nicht zu befürchten. Er weist auch darauf hin, dass die aktuellen großräumigen Vernässungsprobleme in keinem Zusammenhang mit der Entwässerung des Betriebsgeländes stehen.

Stadtv. Martin sagt zu, schriftlich mitzuteilen, welche Unterlagen er zur Beratung in seiner Fraktion noch benötigt.

Ausschussvorsitzender Schulz bedanke sich für die sachliche und offene Diskussion und die Beantwortung der gestellten Fragen.

Die Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt soll im Ausschuss am 19.10.2016 und in der Stadtverordnetenversammlung am 08.11.2016 erfolgen.

#### **Tagesordnungspunkt 6. Baugesuche**

**Keine Vorlagen.**

#### **Tagesordnungspunkt 6. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung**

**Keine Vorlagen.**

#### **Tagesordnungspunkt 8. Anfragen und Mitteilungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass am Friedhof in Dornheim immer wieder ein Lkw im Halteverbot steht.

**Tagesordnungspunkt 9.  
Verschiedenes**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Jürgen Schulz  
Ausschussvorsitzender

Karin Lochmann  
Schriftführung