P R O T O K O L L

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 32/2016-2021
Sitzung am:	20.12.2017
Sitzungsbeginn:	15:00 Uhr Sitzungsende: 16:30 Uhr

Die Sitzung setzte sich aus öffentlichen Tagesordnungspunkten zusammen. Die Anwesenheitsliste ist als Anlage zum Protokoll genommen. Entschuldigungen sind darin vermerkt.

15:00 Uhr: Ortsbesichtigung Erschließung Diakoniezentrum
Treffpunkt, Danziger Straße 6, 64521 Groß-Gerau

15:30 Uhr: Tagesordnung:
Kirchengebäude (Tafel) Danziger Straße 6, 64521 Groß-Gerau

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung
4. Baugesuche
5. Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung
5.1 Wohnen
5.2 Umwelt und Energie
6. Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau
6.1 Bebauungsplan „Auf Esch III – 11. Änderung, Eduard-Anthes-Straße“
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)
6.2 Bebauungsplan „Auf Esch III – 12. Änderung, Am Kastell“
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)
7. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
8. Aufhebung eines Sperrvermerks
Grundhafte Erneuerung des Brückenbauwerkes Schützenstraße über den Mühlbach
9 Anfragen und Mitteilungen
10. Verschiedenes

Vor Eintritt in die Tagesordnung findet eine Ortsbesichtigung zu der informellen Bauvoranfrage „Danziger Straße“ statt.

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 teilt mit, dass seitens der Verwaltung noch eine Beschlussvorlage „Aufhebung eines Sperrvermerks - Grundhafte Erneuerung des Brückenbauwerkes Schützenstraße über den Mühlbach“ vorliegt und bittet, diesen Punkt als TOP 8. mit auf die Tagesordnung zu nehmen. Die weiteren Punkte verschieben sich entsprechend. Dem stimmt der Ausschuss einstimmig zu.

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 29.11.2017 vor. Somit gilt dieses als genehmigt.

Tagesordnungspunkt 4.
Baugesuche

Tagesordnungspunkt 4.1. - Wiedervorlage
Umbau des Kirchengebäudes der Nordkirche zum Diakoniezentrum mit Wohnungen Danziger Straße 6, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 21, Fl.St.Nr. 268/7

INFORMELLE BAUVORANFRAGE ZUR ERSCHLIESSUNG

Sach- und Rechtslage:

Planung und Bestand

Die Diakonie Hessen mit Sitz in Frankfurt beabsichtigt, das mittlerweile nicht mehr genutzte Kirchengebäude der Versöhnungsgemeinde Groß-Gerau-Nord umzubauen.

Das 6.664 m² große, überwiegend bebaute Grundstück liegt am nördlichen Rand der Springberg-Siedlung, unmittelbar an der Autobahn A67. Das Gebäudeensemble auf dem Grundstück besteht neben dem erwähnten Kirchengebäude (mit Kirchturm) aus einem ehem. Pfarrhaus und dem ehem. Gemeindehaus (Tafel, Mehrgenerationenhaus).

Das Grundstück grenzt im Osten an die kommunale Kindertagesstätte „Springberg“ (zwei Gruppen, insgesamt 40 Kinder von 3 - 6 Jahren). Südlich der Danziger Straße schließt sich die Nordschule an (Grundschule, ca. 220 Kinder).

Die geplante Umbaumaßnahme im Einzelnen:

- in das Gebäudevolumen des ca. 500 m² großen und ca. 11 m hohen Kirchenraums werden zwei zusätzliche Geschossdecken eingezogen. Diese neu entstehenden Nutzungsebenen werden über Fenster an den Außenwänden bzw. über einen glasüberdeckten Innenhof belichtet.
- an der durch den Verkehrslärm stärker belasteten Nordfassade des Gebäudes werden auf drei Ebenen Büro- und Beratungsräume für das Diakonische Werk vorgesehen,
- an der zur Danziger Straße hin gelegenen, vom Verkehrslärm stärker abgeschirmten Südfassade sind ebenfalls auf drei Ebenen insgesamt sechs Wohnungen geplant
- in der Mitte des Kubus befindet sich ein Lichthof, an dem auch ein erdgeschossiger Andachtsraum und die beiden Treppenhäuser anschließen,
- in dem bereits heute stark verlärmten Bereich nördlich der Gebäude sollen insgesamt 22 Pkw-Stellplätze untergebracht werden.

Durch den geplanten Umbau werden Hilfsangebote und Dienstleistungen zusammengeführt, die heute auf mehrere Standorte verteilt sind:

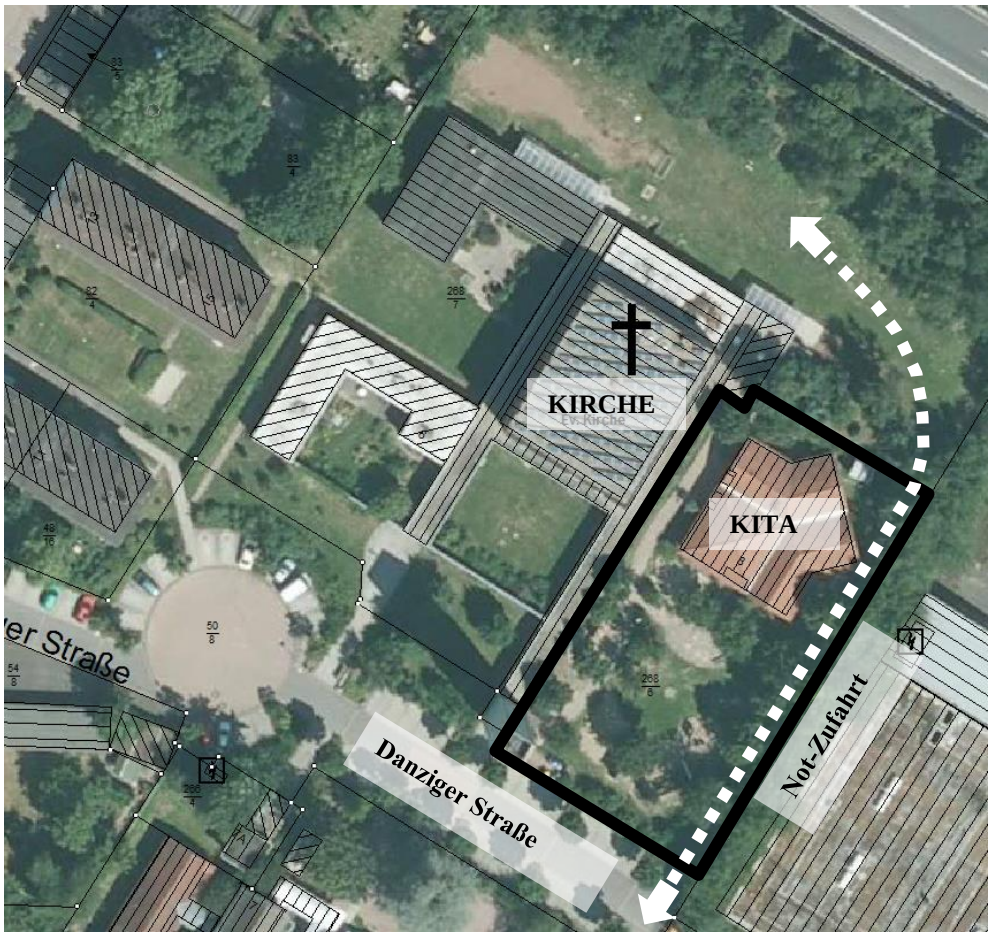
- Beratungszentrum, Schulstraße 17 und Schulstraße 2,
- Flüchtlings-und Asylbetreuung, Frankfurter Straße 26,
- Betreutes Wohnen, Frankfurter Straße 26,
- Kontakt- und Anlaufstelle, Schulstraße 2.

Für die Kunden der Beratungseinrichtungen verkürzen sich auf diese Weise die notwendigen Wege, die Betreuungs- und Beratungsdienste lassen sich untereinander leichter vernetzen.

Nicht zuletzt wird das beschriebene „Diakoniezentrum“ dazu beitragen, dass die Diakonie als wichtiger Träger der Sozialen Wohlfahrt innerhalb der Stadt Groß-Gerau sichtbar bleibt.

Zur Erschließung des Geländes

Das Diakoniegrundstück selbst verfügt nicht über eine ausreichend leistungsfähige Zufahrt. Es besteht eine nachbarliche Übereinkunft mit der angrenzenden KITA „Springberg“, dass Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge das KITA-Grundstück mitbenutzen dürfen (wenige Male im Jahr, nach Absprache mit der KITA-Leitung). Zuletzt wurde diese Nachbarschaftshilfe gewährt, um die Brandschäden am Mehrgenerationenhaus zu beseitigen.



Für die Fahrzeuge muss jeweils ein Tor an der Danziger Straße und ein Tor an der nördlichen KITA-Grenze geöffnet werden. Während die „Not-Zufahrt“ benötigt wird, können sich Kinder nicht in den angrenzenden Freiflächen aufhalten. Diese Einschränkungen mögen einige Male im Jahr hinnehmbar sein, eine Regelerschließung für das geplante Diakoniezentrum kann auf diese Weise nicht sichergestellt werden (ca. 25 Pkw-Stellplätze, ca. 100 Pkw-Fahrten pro Tag).

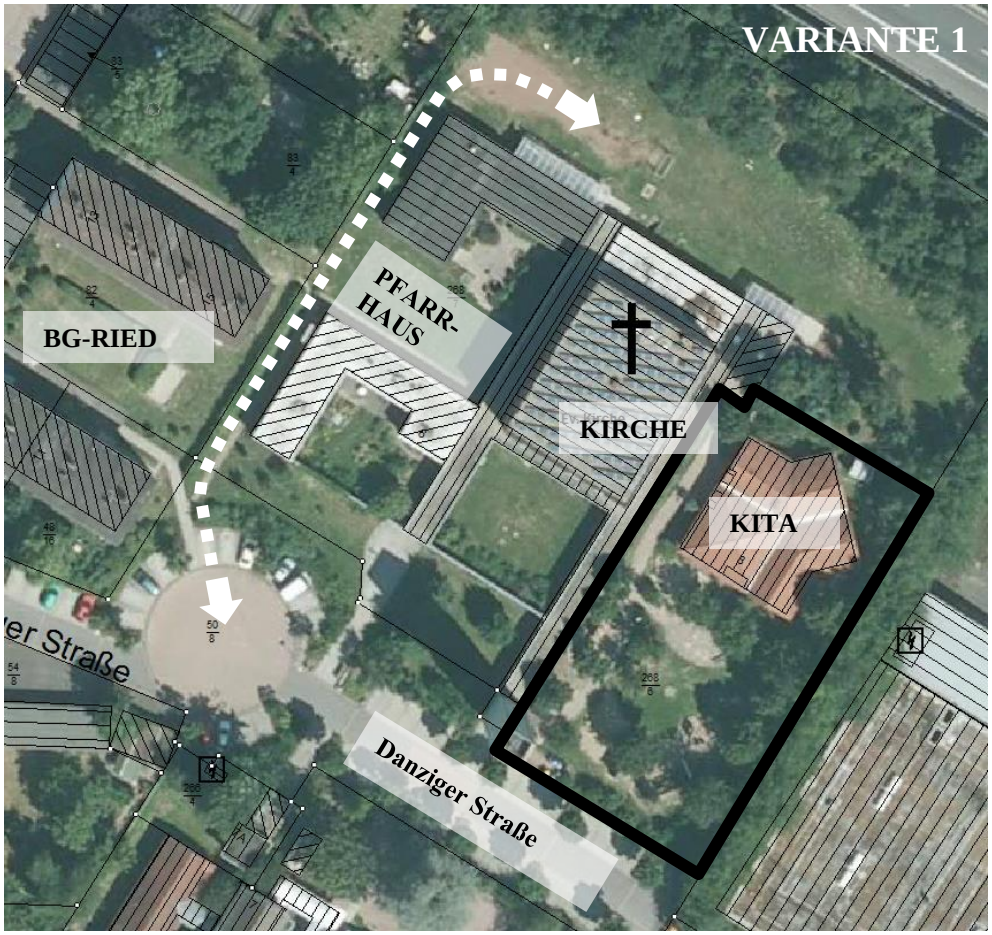
Erschließungsvariante 1 – über das eigene Grundstück

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze (zur BG-Ried) wäre es im Grundsatz vorstellbar einen 3,5 - 4,5 m breiten Weg auf eigenem Grundstück anzulegen.

Dazu müssen an der kreisförmigen Aufweitung in der Danziger Straße zwei öffentliche Pkw-Stellplätze entfallen und die Gehölzpflanzung entlang der Grenze gerodet werden. Schließlich wird man die Eingangssituation des Pfarrhauses anpassen müssen, weil gegenwärtig die Stufen an der Nordwestfassade den Fahrweg zu sehr einengen würden.

Die Diakonie scheut vor diesen durchaus beachtlichen Eingriffen zurück und befürchtet auch ernsthafte Verkehrsbehinderungen im Bereich der kreisförmigen Aufweitung an der Danziger

Straße, wo es bereits heute zu Kapazitätsengpässen kommen soll, wenn Eltern morgens ihre Kinder zur Nordschule bringen.



Erschließungsvariante 2 - an der Grenze zum Gewerbegebiet

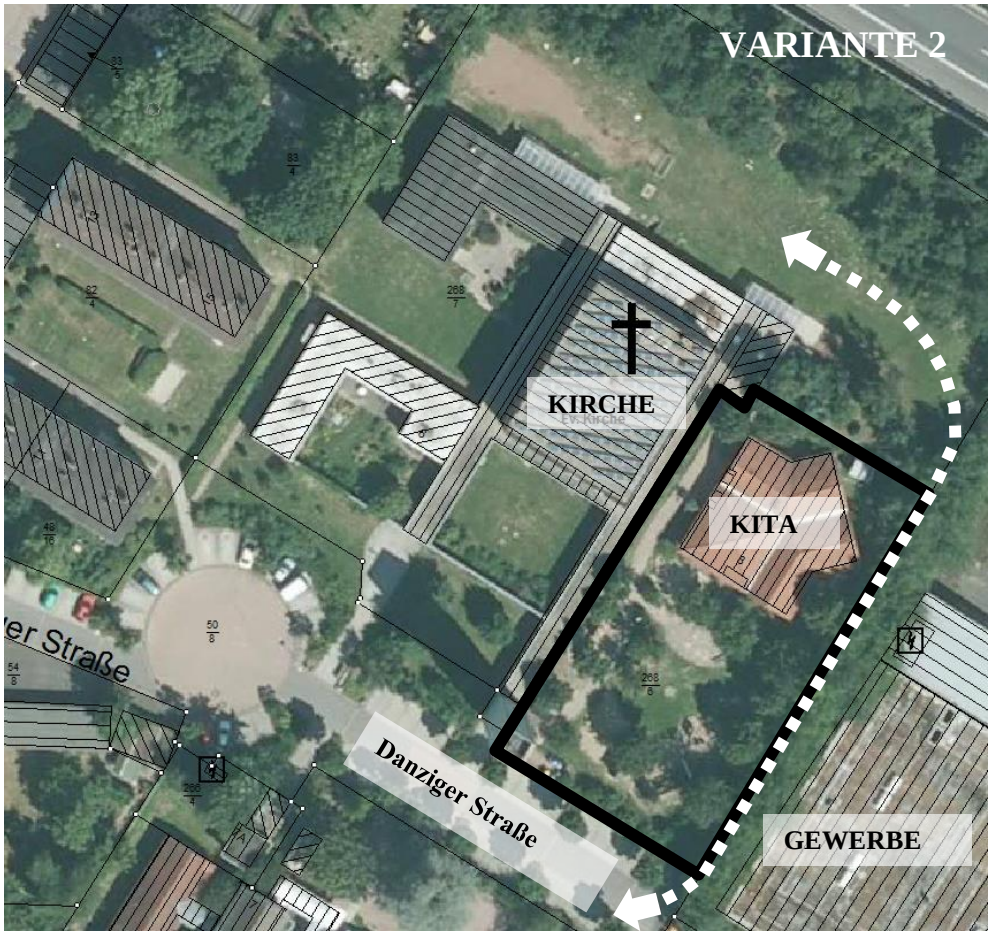
Die Diakonie ist mit der Bitte an die Stadt herangetreten, einen Fahrweg an der südöstlichen Grundstücksgrenze der KITA „Springberg“ anlegen zu dürfen. Dazu müsste die Stadt einen 2 m breiten Grundstücksstreifen abgeben. Weitere 2 m Grundstück würde die Diakonie von dem angrenzenden Gewerbebetrieb erhalten. Die Diakonie würde alle erforderlichen Bau- und Neuordnungsmaßnahmen veranlassen (Abbruch des vorhandenen Zauns zum Gewerbe, Wegebau, Neubau einer KITA-gerechten Einzäunung zu dem zukünftigen Fahrweg, Neubau eines Gartentores zur Bewirtschaftung der KITA, Wegebau, Grundstücksneuordnung etc.).

Kosten für die Stadt Groß-Gerau entstehen nicht.

Der Vorteil für die KITA Springberg bestünde u.a. darin, dass dieses Dauerprovisorium „Notzufahrt“ entfallen könnte. Nach Aussage des Amtes Familie und Soziales wäre auch die KITA-Leitung mit einer solchen Maßnahme einverstanden. Auf dem ca. 2.000 m² großen Grundstück verbleiben genügend Außenspielflächen, so dass der Betrieb der Kindertagesstätte nicht eingeschränkt würde. Auch der dann 4 m tiefe Puffer zwischen der KITA und dem angrenzenden Gewerbebetrieb und der KITA-gerechte Zaun wird im Interesse der Sicherheit der Kinder befürwortet.

Aus der Sicht der Liegenschaftsverwaltung wird begrüßt, dass die Fahrzeuge künftig mehr Abstand zum KITA-Gebäude halten werden.

Von dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr des Diakoniezentrums (ca. 100 Fahrten pro Tag) geht - auch angesichts der Vorbelastung - keine unzumutbare Lärmbelastung für die KITA aus, zumal die KITA im Wesentlichen nur halbtags betrieben wird.



Fazit und Empfehlung

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aus planungsrechtlicher Sicht ist das Diakoniezentrum unkritisch. Mit der Straßenbauverwaltung muss noch über die grundsätzliche Zulässigkeit von Pkw-Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone entlang der Autobahn gesprochen werden. Das Fachamt SB empfiehlt in Abstimmung mit der Liegenschaftsverwaltung und dem Amt für Familie und Soziales die Variante 2 als Grundlage für die weiteren Verhandlungen.

Seit dem 07.11.2017 liegt nun der Bauantrag zur Beurteilung vor. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt muss das Bauvorhaben abgelehnt werden, weil die Erschließung nicht gesichert ist.

Beratung:

Ausschussvorsitzender Jürgen Schulz begrüßt von der Diakonie Herrn Lazar, Herrn Engelberty und die planende Architektin Schmitt.

Es kommt zu einer Aussprache in der die Fraktionen die Vor- und Nachteile beider Varianten abwägen. Es besteht Einvernehmen, dass die Variante 2 keine ideale Lösung ist aber unter dem Gesichtspunkt der sozialen Tätigkeit des Antragstellers eine Zustimmung erfolgen soll, da. Die Optik soll durch die Maßnahme mit entsprechender Begrünung aufgewertet werden.

Auf Anfrage von Stadtv. Wahrig-Burfeind teilt Herr Plattner mit, dass die Kreisbauaufsicht Variante 1 kritisch sieht.

In der weiteren Diskussion bittet Stadtv. Walther, bei der Grundstücksveräußerung die angemessenen Marktpreise zugrunde zu legen.

Für das Diakonische Werk erläutert Herr Lazar die geplanten Maßnahmen und sagt den Bau eines Zaunes und eine angemessene Begrünung zu.

Stadtv. Wahrig-Burfeind bittet Herrn Lazar, wegen der Verkehrssituation und der Sicherheit der Kinder auch den Kontakt zur Grundschule zu suche. Sie regt an, für die Verkehrssicherheit evtl. Schwellen in der Straße einzubauen.

Für die CDU-Fraktion stellt Stadtv. Walther den Antrag, die Beschlussfassung um Punkt 4. wie folgt zu ergänzen: „Neben den bisherigen Eckpunkten ist die Option zum Kauf von Räumen im Erdgeschoss des Gebäudes des Diakonischen Werkes für die Erweiterung der Kindertagesstätte aufzunehmen."

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Antrag der CDU-Fraktion einstimmig zu und nimmt die informelle Bauvoranfrage „Diakoniezentrum" unter Erweiterung des Eckpunktes 4. zur Kenntnis.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, eine Zufahrtsregelung für das Diakoniezentrum im Sinne der Variante 2 zu finden (entlang der südöstlichen KITA-Grenze) und die dafür erforderlichen Grundstücksgeschäfte einzuleiten,

wenn folgende Eckpunkte sichergestellt sind:

1. **Die Stadt Groß-Gerau verkauft einen 2 m breiten Grundstücksstreifens entlang der südöstlichen Grenze der KITA Springberg (nicht nur kostenfreie Überlassung mit Baulast etc.).**

2. **Die Stadt Groß-Gerau sichert sich per Grunddienstbarkeit und Baulast ein Zufahrtsrecht auf dem neu geschaffenen Fahrweg in einer Breite von 4 m auf der gesamten Länge von ca. 70 m (Zufahrt zur Bewirtschaftung des KITA-Außengeländes, Feuerwehrzufahrt etc.).**

3. **Die Diakonie übernimmt die Durchführung und Finanzierung aller mit dieser Neuordnung einhergehenden Anpassungsmaßnahmen:**

   - **Abbruch des bestehenden Zauns zum Gewerbebetrieb,**
   - **Abbruch/Anpassung der beiden bestehenden Gartentore zur KITA Springberg,**
   - **Rodung entlang der Grenze zum Gewerbebetrieb,**
   - **Wegebau, Beleuchtung, Entwässerung etc.**
   - **Neubau eines KITA-gerechten Zauns an der Grenze zu dem neuen Fahrweg,**
   - **Neubau eines Gartentors zur Bewirtschaftung des KITA-Außengeländes inkl. aller erforderlichen Anpassungsmaßnahmen im Außengelände der KITA,**
   - **Grundstücksneuordnung (Bildung des neuen Grundstücks, Notarkosten etc.).**

Nach vollzogener Grundstücksneuordnung sieht die Stadt Groß-Gerau die Erschließung des geplanten Diakoniezentrums als gesichert an. Um den laufenden KITA-Betrieb so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, ist vor Baubeginn die neue Zufahrt funktionsfähig herzustellen (sichere Einzäunung KITA, Baustraße).

4. **Neben den bisherigen Eckpunkten ist die Option zum Kauf von Räumen im Erdgeschoss des Gebäudes des Diakonischen Werkes für die Erweiterung der Kindertagesstätte aufzunehmen."**

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9

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

Tagesordnungspunkt 4.2
Neubau Doppelhaus (2 WE)
Storchenweg 21 + 23, Gemarkung Dornheim, Flur 8, Fl.St.Nr. 815
IV/1.2-BV-2017-506-wa-ba Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Planung und Bestand

Die Antragstellerin beabsichtigt, ein zweigeschossiges nicht unterkellertes Doppelhaus zu errichten (Grundfläche gesamt ca. 122 m², II + Staffelgeschoss, Traufhöhe ca. 8,4 m, Firsthöhe ca. 9,1 m, Wohnfläche je Haus ca. 120 m², jeweils eine Garage und ein Pkw-Stellplatz davor). Das ca. 422 m² große Grundstück liegt im Norden des ehemaligen Komatsu-Geländes, ca. 50 m westlich der Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim. Das gesamte Neubaugebiet ist mittlerweile durch eine 6 m hohe und 500 m lange Lärmschutzwand von der Bahntrasse abgeschirmt. Am Fuße der Lärmschutzwand entstehen z.Zt. die Garagen für die Reihenhäuser am Kiebitzweg.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ aus dem Jahre 2008, der hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt (WA, zwingend zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl GRZ = 0,4, Geschossflächenzahl GFZ = 0,8, Firsthöhe max. 12 m, nur Hausgruppen zulässig, je Reihenhaus nicht mehr als zwei Wohnungen). Die Planung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes an einer Stelle und kann nur im Wege der Befreiung zugelassen werden:

B1 Abweichend von der Festsetzung „Hausgruppe“ (= Reihenhaus) wird ein Doppelhaus beantragt.

Durch die Abweichung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (WA, angemessen verdichtetes Wohngebiet). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Indem das Doppelhaus im südwestlichen Teil des noch unbebauten Grundstückes errichtet wird, verbleibt eine zusammenhängende und sinnvoll nutzbare Grundstücksfläche für ein geplantes Reihenhaus, das sich mit seinen Gartenfassaden vom Bahnlärm abwendet. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, der Befreiung kann zugestimmt werden.

Kommunale Satzungen

Die Stellplatzsatzung wird erfüllt. 4 PKW- Stellplätze sind vorhanden, Fahrräder können in den 6 m tiefen Vorgärten am Storchenweg bzw. in den Garagen untergebracht werden.

Immissionsschutz

Das geplante Gebäude liegt nur ca. 50 m von der Bahntrasse entfernt. Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (schallgedämmte Lüfter in den Schlaf- und Kinderzimmern).

Erschließung

Die Erschließung ist gemäß Vertrag an die Euro Auctions Immobilien GmbH übertragen (Projektierungs- und Städtebaulicher Vertrag vom 05.07.2007). Am 13. Juni, 4. Juli und 12.

Dezember 2014 fanden bislang drei Zwischenbesichtigungen statt (u.a. BLUV, BO, Stadtwerke). Eine „Erklärung zum Sachstand der äußeren Erschließung“ des mit der Erschließung betrauten Ingenieurbüros Reitzel liegt vor. Gegenwärtig kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung für das Gebäude im Sinne des § 30 BauGB gesichert ist (Baustraße, Kanal, Wasser, Energie) und die Erschließungsanlagen vertragsgemäß fertiggestellt werden.

Gegenwärtig erstellt die Euro Auctions Immobilien GmbH den Endausbau der Erschließungsanlagen im Bereich der Alten Darmstädter Straße. Der Endausbau für das Komatsu-Gelände ist in insgesamt zwei Abschnitten 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 Bauvorhaben und der beantragten Befreiung B1 zu („Doppelhaus“ statt Hausgruppe“).

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

Tagesordnungspunkt 4.3
Neubau 5 Reihenhäuser (6 WE)
Kiebitzweg 25 - 33, Gemarkung Dornheim, Flur 8, Fl.St.Nr. 815
IV/1.2-BV-2017-507-wa-ba Bauantrag, § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Planung und Bestand

Die Antragstellerin beabsichtigt, ein Hausgruppe aus fünf zweigeschossigen Reihenhäusern mit insgesamt 6 Wohnungen, sowie die erforderlichen Pkw-Stellplätze und Garagen zu errichten. Ein Reihen-Endhaus wird unterkellert (L1/2, Souterrainwohnung), alle Gebäude weisen unterschiedliche Achsmaße auf.

Städtebauliche Kennzahlen	Reihen-Endhaus L1/2 und L6	Reihen-Mittelhaus L3, L4, L5
Achsmaß	6,31 m 5,77 m	5,31 m, 5,50 m, 5,75 m
Wohnfläche	211 m² (2 WE) 136 m² (1 WE)	136 m² (1 WE) 140 m² (1 WE) 148 m² (1 WE)
Grundfläche des Gebäudes, inkl. Abgrabung und Lichtschächte beim Reihen-Endhaus West (L1/2)	83 m² 65 m²	62 m² 64 m² 67 m²
Grundstücksgröße (unmittelbar der Wohnung zugeordnet, ohne Stellplätze, ohne Garage)	206 m², 281 m²	144 m² 159 m² 170 m²
Grundstückstiefen	23 - 35 m	

Firsthöhe (flach geneigtes Pultdach)	9 m

Insgesamt 8 Pkw-Stellplätze entstehen im Bereich der Reihenendhäuser (Senkrechtparkplätze, von der Straße aus anfahrbar), weitere 5 Garagen werden am Fuße der Lärmschutzwand weiter südlich errichtet.

Das ca. 1.061 m² große Grundstück liegt im Norden des ehemaligen Komatsu-Geländes ca. 30 m westlich der Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim. Das gesamte Neubaugebiet ist mittlerweile durch eine 6 m hohe und 500 m lange Lärmschutzwand von der Bahntrasse abgeschirmt. Um gesunde Wohnverhältnisse angesichts der Lärmvorbelastung sicherzustellen, muss das geplante Gebäude erhöhten Anforderungen beim Immissionsschutz gerecht werden (Lärmschutznachweis gem. DIN 4109).

Planungsrecht, Befreiungen

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ aus dem Jahre 2008, der hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt (WA, zwingend zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl GRZ = 0,4, Geschossflächenzahl GFZ = 0,8, Firsthöhe max. 12 m, nur Hausgruppen zulässig, je Reihenhaus nicht mehr als zwei Wohnungen, passiver Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich III).

Der Bauherr wurde von der Kreisbauaufsicht veranlasst, für die Reihenhäuser eine Realteilung durchzuführen (geplant war eine WEG-Teilung). Da bei Reihenhäusern regelmäßig die Endhäuser über größere Grundstücke verfügen als die Mittelhäuser, die gesamte Hausgruppe sich aber nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Erwägungen und im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an den festgesetzten Dichtewerten orientiert, kommt es bei den Mittelhäusern regelmäßig zu einer geringfügigen Überschreitung der Dichtewerte. Betrachtet man die „Hausgruppe“ als Ganzes - so wie es das zugrundeliegende Städtebauliche Konzept tut - hält diese die Dichtewerte ein **(GRZ = 0,32 < 0,4, GFZ = 0,62 < 0,8).**

Die Planung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes an drei Stellen:

B1 Das Reihen-Mittelhaus „L3“ überschreitet die zulässige GRZ von 0,4 geringfügig um 0,028 (ca. 4 m²).
B2 Das Reihen-Mittelhaus „L3“ überschreitet die zulässige GFZ von 0,8 geringfügig um 0,06
B3 Vier Kellerlichtschächte und die Abgrabung beim Reihen-Endhaus L1/2 liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Durch die o.g. Abweichungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (WA, angemessen verdichtetes Wohngebiet). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Durch die Südwest-Orientierung der Reihenhäuser und durch die großen Abstände zu den benachbarten Gebäuden ist zu jeder Zeit eine ausreichende Belichtung gewährleistet. Nördlich des Reihenhauses befinden sich öffentliche Straßenverkehrsflächen, so dass keine Verschattung der Nachbarschaft zu befürchten ist.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, den Befreiungen kann zugestimmt werden.

Kommunale Satzungen

Die Stellplatzsatzung wird erfüllt. 13 PKW- Stellplätze sind vorhanden (12 erforderlich), Fahrräder können in den 6 m tiefen Vorgärten bzw. in den Garagen untergebracht werden.

Immissionsschutz

Das östliche Reihen-Endhaus liegt nur ca. 30 m von der Bahntrasse entfernt. Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (erhöhte Schallschutzanforde-

rungen an die Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich III, schallgedämmte Lüfter in den Schlaf- und Kinderzimmern, keine nach Osten orientierten Fenster im Dachgeschoss). Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (Quorraj Ingenieurbüro, Aschaffenburg, Oktober 2016, 29 Seiten).

Erschließung

Die Erschließung ist gemäß Vertrag an die Euro Auctions Immobilien GmbH übertragen (Projektierungs- und Städtebaulicher Vertrag vom 05.07.2007). Am 13. Juni, 4. Juli und 12. Dezember 2014 fanden bislang drei Zwischenbesichtigungen statt (u.a. BLUV, BO, Stadtwerke). Eine „Erklärung zum Sachstand der äußeren Erschließung“ des mit der Erschließung betrauten Ingenieurbüros Reitzel liegt vor. Gegenwärtig kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung für das Gebäude im Sinne des § 30 BauGB gesichert ist (Baustraße, Kanal, Wasser, Energie) und die Erschließungsanlagen vertragsgemäß fertiggestellt werden.

Gegenwärtig erstellt die Euro Auctions Immobilien GmbH den Endausbau der Erschließungsanlagen im Bereich der Alten Darmstädter Straße. Der Endausbau für das Komatsu-Gelände ist in insgesamt zwei Abschnitten vorgesehen.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben, und den beantragten Befreiungen B1, B2 und B3 zu (geringfügige Überschreitung der GRZ und der GFZ beim Mittelhaus L2, Vortreten der Kellerlichtschächte und der Abgrabung vor die Baugrenze beim Reihen-Endhaus L1/2).

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

Tagesordnungspunkt 4.4
Errichtung von 2 Fertiggaragen
Kiebitzweg, Gemarkung Dornheim, Flur 8, Fl.St.Nr. 805
IV/1.2-AB-2017-34-wa-ba
Sog „Isolierter Befreiungsantrag“, § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB, Anlage 2 zu § 55 HBO

Sach- und Rechtslage:

Planung und Bestand

Die Antragsteller beabsichtigen, zwei Fertiggaragen zu errichten. Das 57 m² große Grundstück liegt im Neubaugebiet „Auf die Nachtweide“, unmittelbar an der Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke. Die beiden Garagen gehören zu dem Zweifamilienhaus Alte Darmstädter Straße 113 am nordwestlichen Ortsrand.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ aus dem Jahre 2008, der hier einen Lärmschutzwall mit integrierten Garagen und Stellplätzen davor festsetzt. Die Lärmschutzmaßnahme wurde bekanntlich abweichend von der ursprünglichen Planungsabsicht als Wand errichtet, die aus sechs Lagen Gabionen besteht (mit Steinen befüllte Drahtkörbe). Die Festsetzung ist seitdem gegenstandslos.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes und kann nur im Wege der Befreiung genehmigt werden:

B1 Errichtung einer Doppelgarage außerhalb der „Fläche für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Garagen“.

Die Doppelgarage ist nach Anlage 2 zu § 55 HBO baugenehmigungsfrei. Die Antragsteller benötigen lediglich eine sog. „isolierte Befreiung“. Durch die o.g. Abweichung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (WA, angemessen verdichtetes Wohngebiet). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. In der Vergangenheit wurden die Garagen der Reihenhäuser weiter nördlich entsprechend positiv beschieden (siehe Foto Anlage 1).

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, der Befreiung kann zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben, und der beantragten Befreiung B1 zu (Garage außerhalb der „Fläche für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Garagen“).

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

Tagesordnungspunkt 5.
Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung

Tagesordnungspunkt 5.1
Wohnen - Wohnungsbau

Tagesordnungspunkt 5.2
Umwelt und Energie

Tagesordnungspunkt 6.1
Bebauungsplan „Auf Esch III - 11. Änderung, Eduard-Anthes-Straße“
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sach- und Rechtslage:

1. Hintergrund, Planungsanlass, Erforderlichkeit

Im Rahmen der Initiative „Wohnungsbau 2016“ wurden Flächenpotentiale für den bezahlbaren Wohnraum und für den Eigenbedarf der Stadtteile ermittelt, um dem anhaltend hohen Wohnraumbedarf in der Kreisstadt Groß-Gerau und in der Zuzugsregion Frankfurt/RheinMain gerecht zu werden. Innerstädtische Baulücken, Brachen, Konversionsflächen und Nachverdichtungsmöglichkeiten werden hierbei genauso betrachtet, wie kleinteilige Abrundungen am Ortsrand und strategische Stadterweiterungsreserven im Regionalen Flächennutzungsplan.

Diese gesamtstädtische Analyse trägt dem im Baugesetzbuch postulierten „Vorrang der Innenentwicklung“ Rechnung (§ 1a Abs. 2 BauGB) und versetzt die Stadt Groß-Gerau in die Lage, sich angesichts der bevorstehenden Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans frühzeitig Klarheit über die weitere Entwicklung der Siedlungsflächen zu verschaffen.

Am 14.06.2017 wurden im Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss die Flächenpotentiale für das ehemalige Neubaugebiet „Auf Esch“ südlich der Kernstadt aufgezeigt. Im Bereich des Quartierszentrums Süd rund um das Seniorenwohn- und Pflegeheim „Am Kastell“ existieren danach noch drei größere Baulücken:

A) Eduard-Anthes-Straße, Fl.St.Nr. 402, 2.070 m²
B) Eduard-Anthes-Straße, Fl.St.Nr. 405, 1.084 m²
C) Am Kastell, Fl.St.Nr. 388/2, 1.368 m²

Die Flächen A), B) und C) sind in der Anlage 1 dargestellt.
Die Flächen B) und C) befinden sich in Privatbesitz. Auf der Fläche C) nördlich der Reihenhäuser Am Kastell 1 - 1D wird gegenwärtig eine Bebauung vorbereitet (12. Änderung des Bebauungsplanes, siehe dort).

Die Fläche A) befindet sich in kommunalem Eigentum. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1999 sieht an dieser Stelle eine große, vier- bis fünfzügige Kindertagesstätte für Kinder von 3 - 6 Jahre vor, die bis heute nicht verwirklicht wurde (siehe Anlage 2). Nach Auswertung der Bedarfsanalysen des Fachamtes Familie und Soziales wird heute an dieser Stelle eine spezialisierte Betreuungseinrichtung für Kinder unter 3 Jahre und eine altersgemischte Gruppe bis 4 Jahre benötigt, ähnlich der KITA Mühlbach. Hierfür wären auch Landeszuschüsse zu erwarten. Eine solche Einrichtung kann auch im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses untergebracht werden, um so das große Grundstück angemessen auszunutzen und einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu leisten.

Die Stadtverordnetenversammlung hat deshalb in ihrer Sitzung am 29.08.2017 die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche gemischte Nutzung zu schaffen, da der rechtskräftige Bebauungsplan jegliche Wohnnutzung an dieser Stelle ausschließt. Es ist geplant, die „Fläche für Gemeinbedarf“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umzuwandeln, in der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

2. Geltungsbereich, Planungsrecht, Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP)

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Neubaugebietes „Auf Esch“, nördlich des Seniorenwohn- und Pflegeheimes „Am Kastell“. Das ca. 2.070 m² große Grundstück liegt brach (Wiese, Gebüsche). Es grenzt im Norden und Westen an die Gärten benachbarter Einfamilienhäuser (Szamotuly-Str. 1- 11, Edith-Stein-Weg 3 - 15), im Süden schließt sich der Wirtschaftshof des Seniorenheims bzw. des Hauses „Wildenborch“ an (betreutes Wohnen).

Die Eduard-Anthes-Straße östlich des Grundstücks ist als Mischfläche verkehrsberuhigt ausgebaut (Bäume, Pkw-Stellplätze, angehobener kleiner Platz), sie kann sowohl von der Straße „Am Kastell“ im Süden als auch von der Szamotuly-Straße im Norden angefahren werden. Südlich des Grundstücks verläuft ein ca. 4,5 m breiter befestigter Weg, von dem aus auch der Wirtschaftshof des Seniorenheims angefahren wird und der auch als Spazierweg in die angrenzende Fasanerie genutzt wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Plangebiet eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ fest. Das ursprünglich geplante Gebäude sollte an der Eduard-Anthes-Straße einen zweigeschossigen Baukörper erhalten, der weiter westlich in einen eingeschossigen Bauteil übergeht. Die Wohnbebauung im Norden ist als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt (WR), das Reihenhausgrundstück im Westen und die verbleibende Baulücke im Osten liegen in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA). Das Seniorenwohn- und Pflegeheim liegt in einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Altenwohnen“.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) stellt im Plangebiet „Wohnbaufläche Bestand“ dar. Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB. Eine Änderung des RegFNP ist nicht erforderlich.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Grundstück liegt städtebaulich integriert am Rande des Quartierszentrums Süd (Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Nahversorgung, Café, Dienstleistung). Die Bushaltestelle „Auf Esch III“ liegt etwa 100 m entfernt, im Osten schließt sich das Naherholungsgebiet „Fasanerie“ an. Die Ziele der Bebauungsplanänderung im Einzelnen:

- Stärkung des innerstädtischen Wohnens, verträgliche Nachverdichtung in einer städtebaulich integrierten Lage im Rahmen der Innenentwicklung, Bereitstellung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum (ggf. Betreutes Wohnen),
- Neubau einer Betreuungseinrichtung für Kinder unter drei Jahren (U3-Betreuung, Krippe) mit mindestens zwei U3-Gruppen und einer altersgemischten Gruppe,
- ost-/west gerichteter Baukörper mit bis zu drei Vollgeschossen, Abschirmung des Krippengartens vom nördlich angrenzenden Reinen Wohngebiet,
- Erschließung von der bestehenden Eduard-Anthes-Straße aus, ggf. ergänzende Zufahrtsmöglichkeiten vom öffentlichen Weg südlich des Grundstücks.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan „Auf Esch III“ - 11. Änderung, Eduard-Anthes-Straße“ dient der Innenentwicklung. Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor (Nachverdichtung, weniger als 2 ha zulässige Grundfläche, es wird kein Vorhaben geplant, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist, keine Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete). Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden entfällt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Beratung:

Für die FDP-Fraktion spricht sich Stadtv. Mougoui dafür aus, anstelle von Wohnraum mehr KiTa-Plätze zu schaffen.

Beschluss:

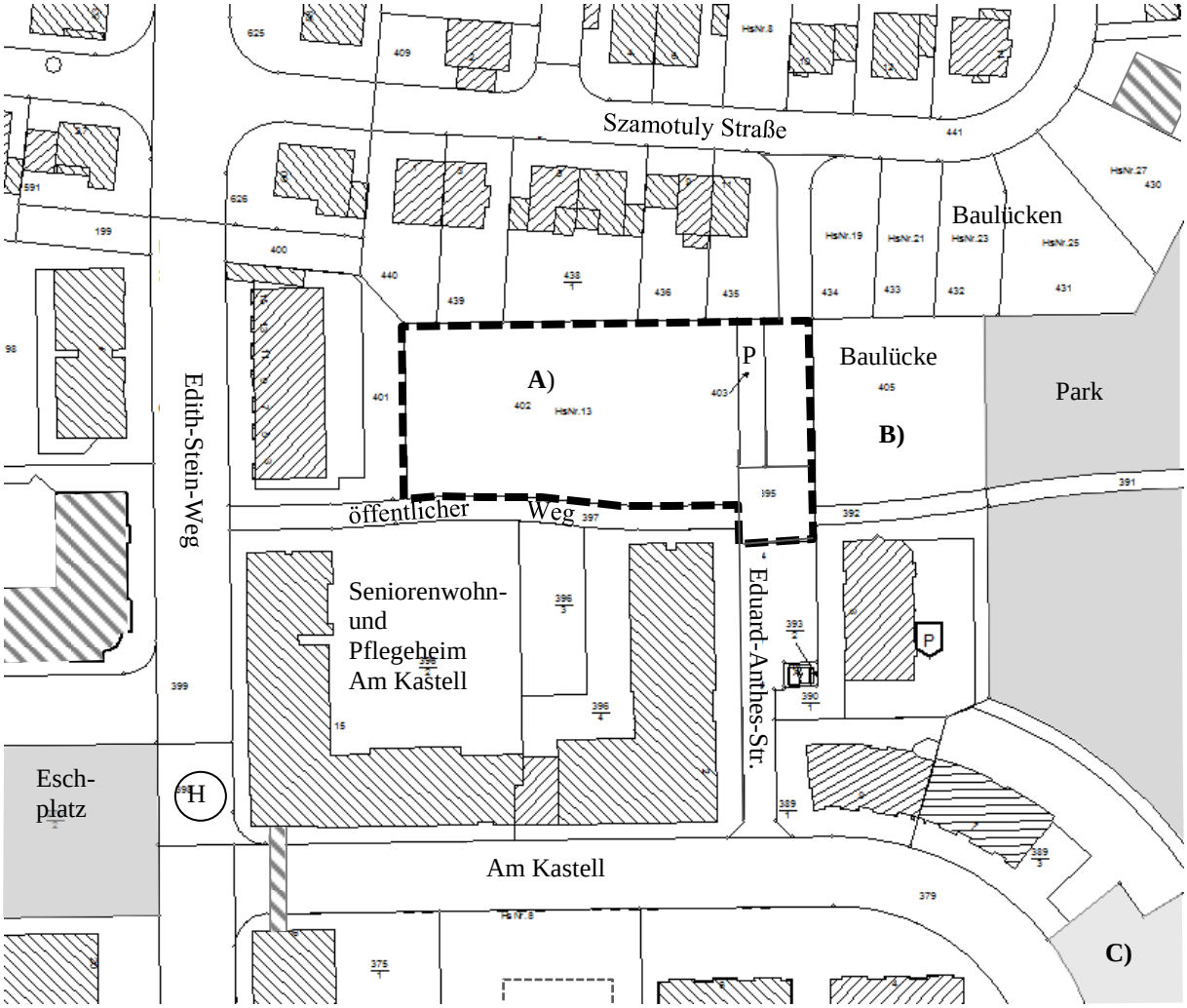
1. Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Esch III, 11. Änderung, Eduard-Anthes-Straße“.

2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird gemäß der Anlage 1 - die Bestandteil des Beschlusses ist - festgelegt.

3. Mit der geplanten 11. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III, Eduard-Anthes-Straße“ sollen auf einem kommunalen Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein mehrgeschossiges Wohnungsbauvorhaben ge-

schaffen werden, das im Erdgeschoss eine Betreuungseinrichtung für Kinder unter 3 Jahre vorsieht (U3-Betreuung, Krippe).

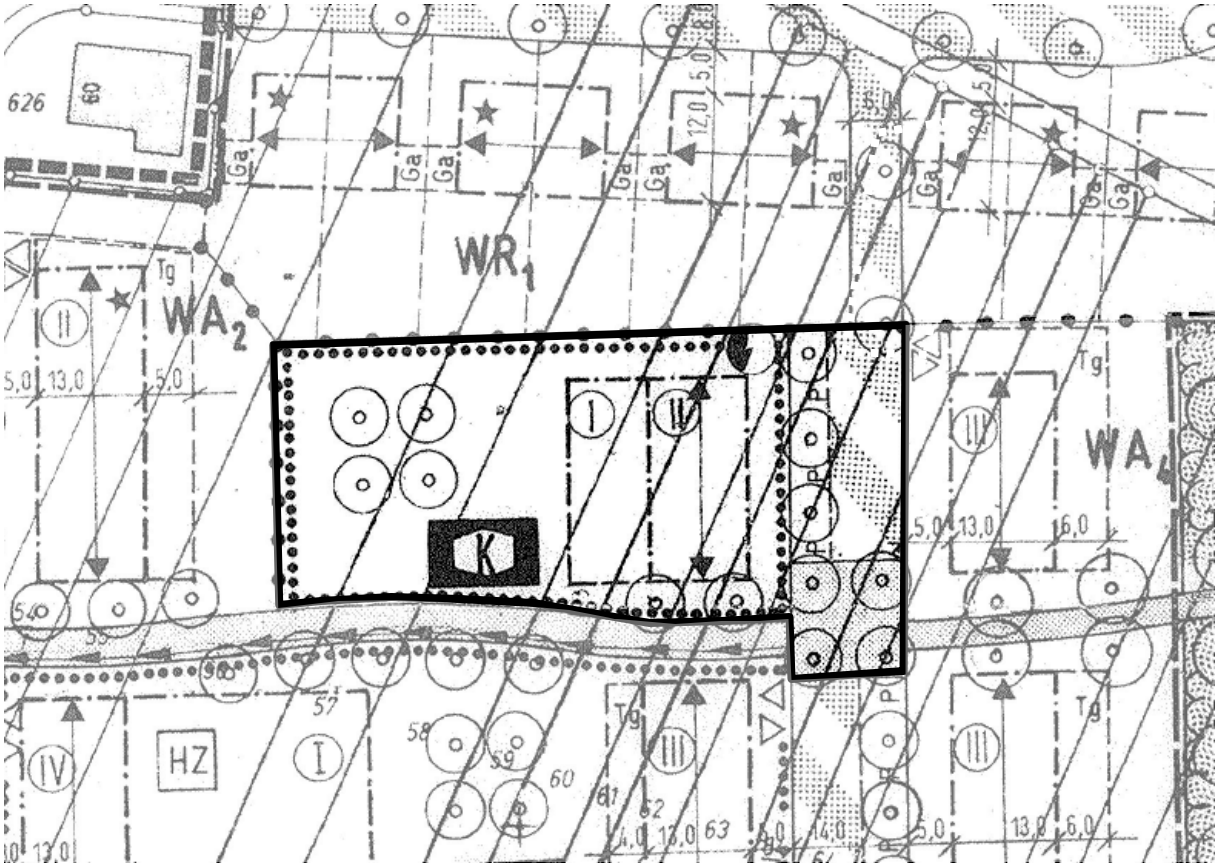
Anlage 1 Lage des Plangebiets im Neubaugebiet Auf Esch III



Folgende Grundstücke sind ganz oder teilweise (tw) Bestandteil des Plangebietes (alle Flurstücke Gemarkung Groß-Gerau)

Flur	Fl.St.Nr.	Flächen-größe (m²)	Eigentum	derzeit ausgeübte Nutzung
7	402	2.070,00	Stadt GG	Brache
7	403	138,00	Stadt GG	Eduard-Anthes-Str., Parkplätze
7	404	ca. 243,00	Stadt GG	Eduard-Anthes-Str.
7	395	196,00	Stadt GG	Eduards-Anthes-Str., Platz

Anlage 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf Esch III - 1. Änderung“ aus dem Jahre 1999



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

Tagesordnungspunkt 6.2
Bebauungsplan „Auf Esch III - 12. Änderung, Am Kastell“
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sach- und Rechtslage:

1. Hintergrund, Planungsanlass, Erforderlichkeit

Die gemeinnützige Hans-Reichhardt-Stiftung mit Sitz in Rüsselsheim hatte im Jahre 2000 ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen im Neubaugebiet Auf Esch III errichtet (Am Kastell 7/9, Baugenehmigung vom 14.12.2000). In einer gebäudebegleitenden Tiefgarage wurden insgesamt 24 Pkw-Stellplätze angeordnet, weitere Pkw-Stellplätze befinden sich ebenerdig auf dem Grundstück.

Das Bauvorhaben konnte seinerzeit nur im Wege der Befreiung genehmigt werden, weil u.a. die Tiefgarage außerhalb des dafür festgesetzten Bereiches geplant war.

Um die damals vier Flurstücke bauordnungsrechtlich als ein zusammenhängendes Baugrundstück ansehen zu können, wurden Vereinigungsbaulasten eingetragen (BL-GG-Nr. 402 und 411). Auch die drohende Überschreitung der GRZ 2 durch die Tiefgarage und die div. Nebenanlagen versuchte man auf diese Weise abzuwenden.

Nun beabsichtigt die Hans-Reichhardt-Stiftung die letzte Baulücke in der Straße „Am Kastell“ mit einem weiteren Mehrfamilienhaus zu schließen und gerät dadurch in Konflikt mit dem geltenden Planungsrecht. Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf Esch III - 1. Änderung“ an drei Stellen:

a) Die bestehende Tiefgarage endet nicht an der südöstlichen Schmalseite des Mehrfamilienhauses Nr. 7, sondern tritt unterirdisch ca. 25 m vor das Gebäude (Zufahrt, Fahrradabstellraum, Pkw-Stellplätze). Auf der Tiefgaragendecke - auf Gartenniveau - befinden sich zusätzliche ebenerdige Pkw-Stellplätze. Der Neubau muss diese baulichen Anlagen respektieren und einen entsprechend größeren Abstand halten. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes lassen sich so nicht mehr angemessen nutzen.

   Um den Verlust an Wohnfläche zu begrenzen sieht der Bebauungsvorschlag ein U-förmiges Gebäude vor, dessen in Richtung Fasanerie verlaufende „Seitenflügel“ die festgesetzte hintere Baugrenze überschreiten. Dies kann nach Auffassung der Kreisbauaufsicht nicht im Wege einer Befreiung genehmigt werden.

b) Die sehr großzügig dimensionierte Tiefgaragenzufahrt des ersten Bauabschnittes soll mitgenutzt werden. Die vorhandene Tiefgarage wird nach Südosten verlängert und gerät damit - wie auch im 1. Bauabschnitt - in Konflikt mit der im Bebauungsplan festgesetzten Zonierung.

c) Die GRZ 2 inkl. aller Tiefgaragen und Nebenanlagen überschreitet deutlich die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,35. Auch hier ist nach Auffassung der Kreisbauaufsicht keine Abhilfe im Wege der Befreiung möglich.

Fazit:

Der Bauherr hat im Zuge des 1. Bauabschnittes Konflikte in die Zukunft verlagert, die nun eine städtebaulich sinnvolle, Bebauungsplan-konforme und wirtschaftlich tragfähige Bebauung unmöglich machen. Nach Auffassung der Kreisbauaufsicht hat das vorgelegte Bauvorhaben auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine Aussicht auf Genehmigung.

Die Hans-Reichardt-Stiftung ist im November 2017 mit der Bitte an die Stadt Groß-Gerau herangetreten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Mehrfamilienhaus zu schaffen (III Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss, GFZ = ca. 0,9, ca. 22 Wohnungen, Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage). Die Hans-Reichardt-Stiftung übernimmt die Kosten der Bebauungsplanänderung und vereinigt die Flurstücke zu einem Buchgrundstück.

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB), da anders die heute vorhandene Baulücke im Quartierszentrum Süd nicht geschlossen werden kann.

2. Geltungsbereich, Planungsrecht, Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP)

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Neubaugebietes „Auf Esch“, östlich des Seniorenwohn- und Pflegeheimes „Am Kastell“, unmittelbar am Ortsrand, gegenüber der Fasanerie. Das ca. 3.275 m² große Grundstück ist im Westen mit ei-

nem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 2000 bebaut. Das östliche Drittel des Grundstücks liegt brach und diente zuletzt als Lagerfläche für Mutterboden und als Baustelleneinrichtungsfläche. Südlich schließen sich die Reihenhäuser „Am Kastell 1A - 1D“ an.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest (WA 4, III+D, geschlossene Bauweise, GRZ = 0,35, GFZ = 1,0). Die Baugebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ soll nicht verändert werden.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche Bestand“ dar. Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB. Eine Änderung des RegFNP ist nicht erforderlich.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Grundstück liegt städtebaulich integriert am Rande des Quartierszentrums Süd (Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Nahversorgung, Café, Dienstleistung). Die Bushaltestelle „Auf Esch III“ liegt etwa 170 m entfernt, im Osten schließt sich das Naherholungsgebiet „Fasanerie“ an.

Die Ziele der Bebauungsplanänderung im Einzelnen:

- Stärkung des innerstädtischen Wohnens, verträgliche Nachverdichtung in einer städtebaulich integrierten Lage im Rahmen der Innenentwicklung,
- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit ca. 22 Wohnungen (III + Staffelgeschoss, GFZ < 1,0, Tiefgarage, Nutzung der vorhandenen Tiefgaragenzufahrt an der Straße „Am Kastell“).

4. Verfahren

Der Bebauungsplan „Auf Esch III“ - 12. Änderung, Am Kastell“ dient der Innenentwicklung. Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor (Nachverdichtung, weniger als 2 ha zulässige Grundfläche, es wird kein Vorhaben geplant, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist, keine Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete). Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden entfällt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

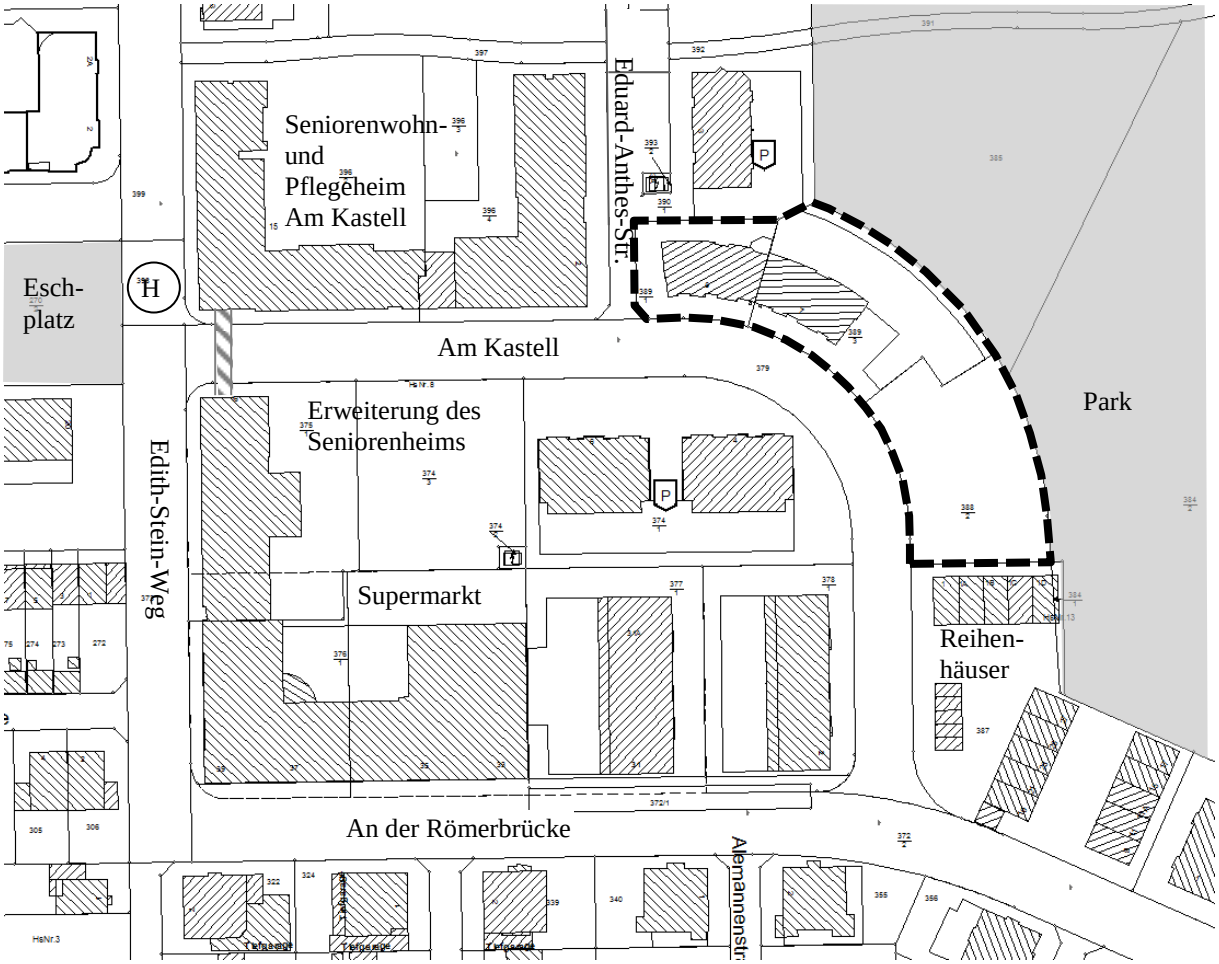
Beschluss:

1. Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Esch III - 12. Änderung, Am Kastell“.

2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird gemäß der Anlage 1 - die Bestandteil des Beschlusses ist - festgelegt.

3. Mit der geplanten 12. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III, Am Kastell“ soll eine Baulücke im Quartierszentrum Süd durch ein Mehrfamilienhaus geschlossen werden.

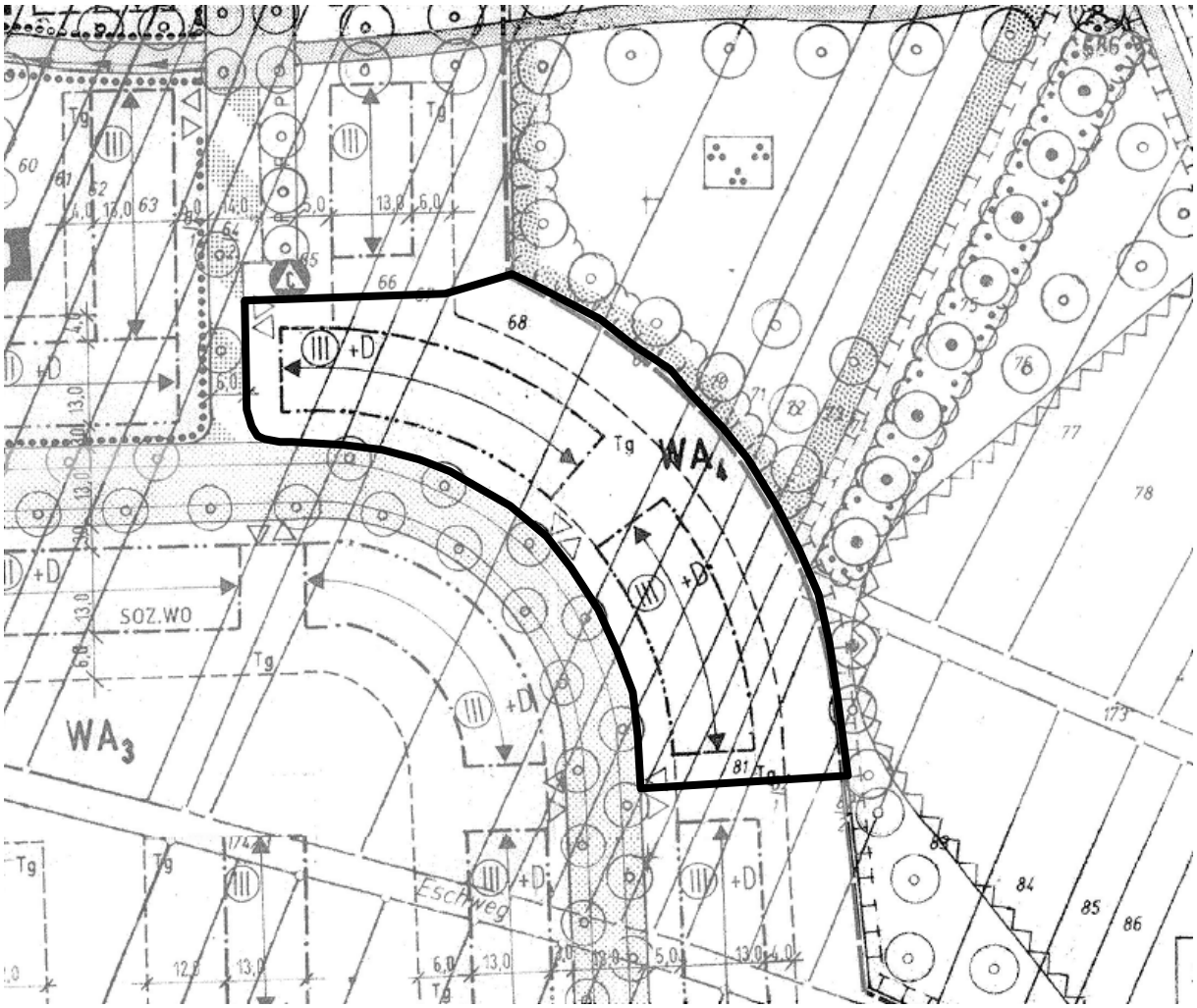
Anlage 1 Lage des Plangebiets im Neubaugebiet Auf Esch III



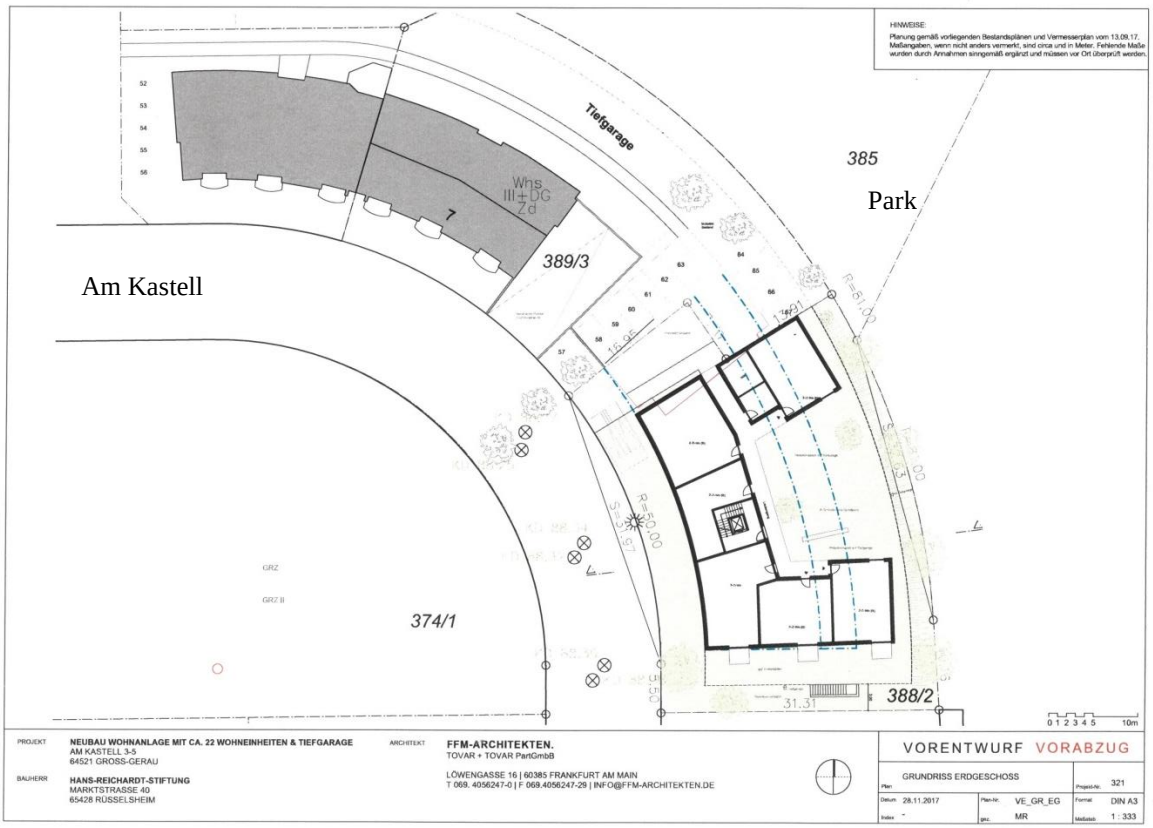
Folgende Grundstücke sind Bestandteil des Plangebietes (alle Flurstücke Gemarkung Groß-Gerau).

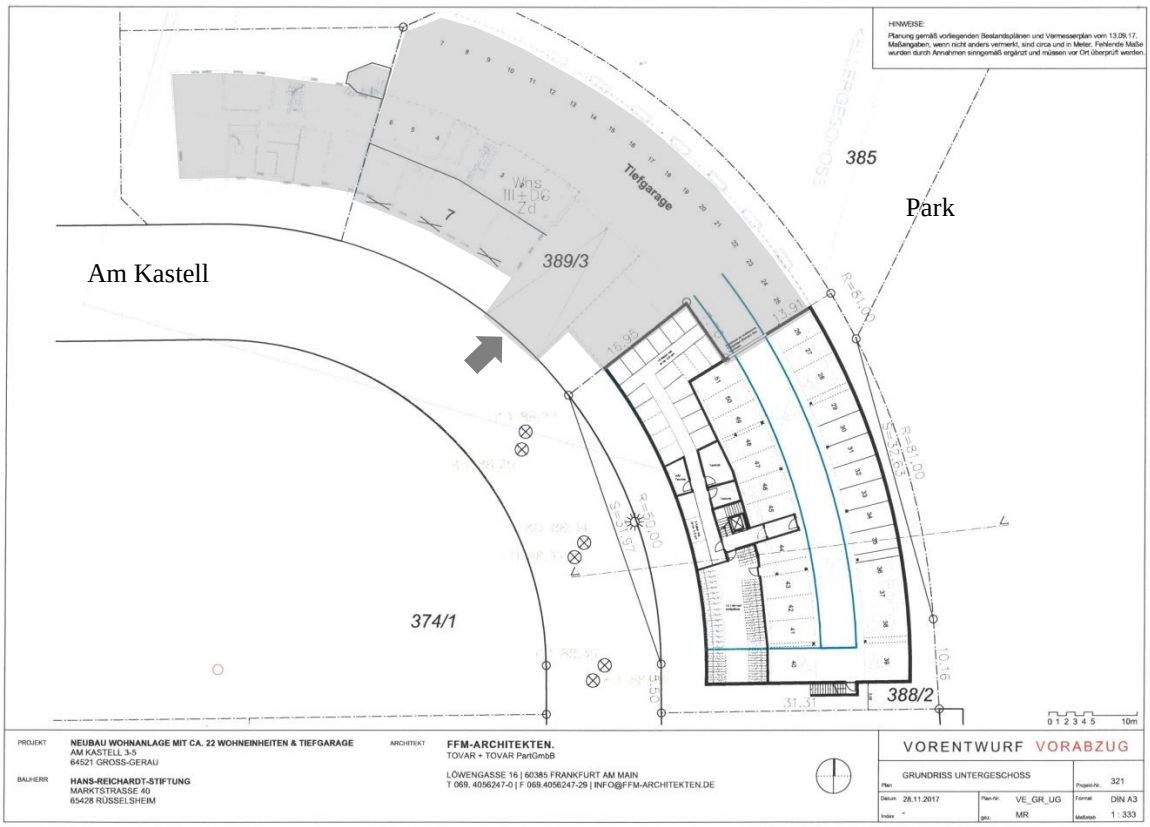
Flur	Fl.St.Nr.	Flächen-größe (m²)	Eigentum	derzeit ausgeübte Nutzung
7	398/1	635,00	privat	Wohnen
7	389/3	1.372,00	privat	Wohnen, Tiefgarage, Parken
7	388/2	1.368,00	privat	Brache, Grundstückszufahrt

Anlage 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf Esch III - 1. Änderung“ aus dem Jahre 1999



Anlage 3 Grundriss Erdgeschoss und Grundriss der Tiefgarage des geplanten Mehrfamilienhauses (FFM-Architekten, Vorentwurf 28.11.2017)





Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	1
Enthaltungen	0

Tagesordnungspunkt 7.
Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Es liegen keine Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigungen vor.

Tagesordnungspunkt 8.
Aufhebung eines Sperrvermerkes
Grundhafte Erneuerung des Brückenbauwerkes Schützenstraße über den Mühlbach
Ingenieurleistungen, beschränkte Ausschreibung

Sach- und Rechtslage:

Beim Brückenbauwerk der Schützenstraße über den Mühlbach in der Stadt Groß-Gerau wurden im Zuge der Prüfung nach DIN 1076 solche Schäden festgestellt, dass jetzt eine grundhafte Erneuerung beabsichtigt wird. Hiermit soll das Büro für die Ingenieurleistungen zur Durchführung der Sanierung beauftragt werden.

Auf Grundlage der Schadenshöhe und entsprechender Kostenschätzung der Prüfung (182.500,- € brutto anrechenbare Kosten nach §§ 6 und 42 HOAI) wurden Honorarangebote eingeholt. Auf Basis der Grundleistungen und der Honorarzone III der HOAI sollten alle Leistungsphasen voll zuzüglich der Örtlichen Bauüberwachung (bei Ingenieurleistungen dieser Art separat) angeboten werden.

Die Leistungsbeschreibung wurde an folgende fünf Ingenieurbüros versandt:

BUNG AG	Englerstraße 4	69126 Heidelberg
CSZ Cornelius - Schwarz - Zeitler GmbH	Marienburgstraße 27	64297 Darmstadt
HOCHREITHER • VORNDRAN Ingenieurgesellschaft mbH	Magnolienweg 5	63741 Aschaffenburg
KINKEL + PARTNER Ges. Berat. Ingenieure mbH	Friedhofstraße 74	63263 Neu-Isenburg
MARK und PIELER Ingenieure GmbH	Gutenbergstraße 4-6	64319 Pfungstadt

Die Auswertung der eingegangenen und geprüften Honorarangebote ergibt folgendes Ergebnis:

BUNG AG	36.087,73 € brutto
CSZ Cornelius - Schwarz - Zeitler GmbH	28.693,72 € brutto
HOCHREITHER • VORNDRAN	nicht abgegeben
KINKEL + PARTNER	30.678,20 € brutto
MARK und PIELER	nicht abgegeben

Die günstigst angebotene Honorarsumme beträgt **28.693,72 € brutto** inklusive der örtlichen Bauüberwachung und angebotenen Stundensätzen, 19.868,89 € brutto ohne die örtliche Bauüberwachung.

Im Haushalt sind Mittel von 18.500 Euro vorgesehen, welche für die Leistungsphasen 1-6 (80 % der Grundleistung, das entspricht 15.895,11 € brutto) ausreichen. Außerdem sind noch Mittel für allgemeine Brückenunterhaltungsmaßnahmen von 75.000,- Euro vorhanden.

Es wird vorgeschlagen, den Auftrag für die Erbringung von Ingenieurleistungen zur Grundhaften Erneuerung des Brückenbauwerkes Schützenstraße über den Mühlbach an das Ingenieurbüro CSZ Cornelius - Schwarz - Zeitler GmbH aus Darmstadt zu vergeben, um mit einer Kostenberechnung genaue Kosten für die Brückensanierung zu gewinnen.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt und Stadtenwicklungsausschuss beschließt die Aufhebung des Sperrvermerkes zur Vergabe der Ingenieurleistungen zur Grundhaften Erneuerung des Brückenbauwerkes Schützenstraße über den Mühlbach zu einem Betrag in Höhe von 28.693,72 € brutto an das Ingenieurbüro CSZ, Cornelius - Schwarz - Zeitler Gmbh, Marienburgstraße 27 in 64297 Darmstadt zu vergeben gemäß des Honorarangebotes vom 11.07.2017.

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

Tagesordnungspunkt 9.
Anfragen und Mitteilungen

Die Anfrage der Freien Wähler Bürgerliste zur heutigen Sitzung wird wie folgt schriftlich beantwortet:

(wird vom Büro vergeben) Anfrage Nr.	**Fragesteller:** **Freie Wähler Bürgerliste**
Betreff: Radfahr AG	
Frage: 1. Wann ist das nächste Treffen der AG? 2. Wann wird die Umgestaltung des Radweges in der Jahnstraße umgesetzt?	
Beantwortung durch das Fachamt: Aufgrund der starken Personalfluktuation im Amt SVU und der damit verbundenen Personalengpässe wurde in diesem Jahr der Arbeitskreis Radverkehr nicht in der üblichen Frequenz durchgeführt. Wenn Anfang des kommenden Jahres die Stellen wieder besetzt sind, wird ein neuer Termin für den Arbeitskreis vereinbart und die offenen Themen werden weiterbearbeitet.	

Tagesordnungspunkt 10.
Verschiedenes

Keine Wortmeldungen.

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Karin Keck
Schriftführung