

PROTOKOLL

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 33/2016-2021
Sitzung am:	24.01.2018
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, Frankfurter Straße 10 – 12, 64521 Groß-Gerau, großer Saal
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	19:40 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. Bebauungsplan „Südzuckergelände“ Wohnbebauung
Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten GFL2-Flächen (Privatstraßen) zu öffentlichen Straßen und Widmung als Gemeindestraßen
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 15.11.2017 vor. Somit gilt dieses als genehmigt.

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

**Tagesordnungspunkt 4.1
Wohnen - Wohnungsbau**

Keine Beiträge.

**Tagesordnungspunkt 4.2
Umwelt und Energie**

Keine Beiträge.

**Tagesordnungspunkt 5
Bebauungsplan „Südzuckergelände“, Wohnbebauung
Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten GFL2-Flächen (Privatstraßen) zu öffentlichen Straßen und Widmung als Gemeindestraßen**

Sach- und Rechtslage:

Einleitung

In dem Bebauungsplan „Südzuckergelände“ sind im südwestlichen Bereich die die Wohngrundstücke erschließenden Straßen zum Teil als (öffentliche) Straßenverkehrsflächen und zum Teil als private Erschließungsanlagen (GFL2-Flächen) festgesetzt. Die GFL2-Flächen sind zur Sicherung der Erschließung über private Erschließungsstraßen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten (siehe Anlage 1).

Von Seiten der Vorhabenträgerin wurde an uns der Wunsch herangetragen, die als private Erschließungsanlagen im Wohngebiet festgesetzten GFL2-Flächen (Privatstraßen) als öffentliche Straßen auszubauen. Nach Fertigstellung der Straßen könnte die Stadt Groß-Gerau die Verkehrsflächen in ihr Eigentum übernehmen und gemäß § 4 Abs. 1 des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) als Gemeindestraßen widmen.

Die Absicht, Teile der Wohnbauflächen lediglich über „Privatstraßen“ zu erschließen, wurde seinerzeit auf ausdrücklichen Wunsch der Investoren im Bebauungsplan verankert.

Bewertung des Ausbaus des GFL 2-Flächen als öffentliche Straßen

Für die „Umwidmung“ der privaten Erschließungsstraßen zu öffentlich gewidmeten Gemeindestraßen sprechen folgende Gesichtspunkte:

- Derzeit müsste die öffentliche Wasser- und Energieversorgung in einem nicht unerheblichen Bereich in privaten Flächen verlegt werden. Das gleiche gilt für die Abwasserbeseitigungsanlagen (Kanäle). Bei einer „Umwidmung“ würden hier klare Verhältnisse entstehen. Die Zugriffsmöglichkeiten der Versorgungsträger wären nicht mehr eingeschränkt.
- Die Flächen der gemäß Bebauungsplan privaten Erschließungsstraßen dienen auch einem nicht unbedeutenden öffentlichen Interesse, da sie eine Verbindung zu der öffentlichen Parkanlage darstellen. Derzeit sind die Zugriffsmöglichkeiten der Stadt auf den Zustand der Verkehrsflächen nur sehr eingeschränkt.
- Die Müllabfuhr darf nicht in Privatstraßen einfahren, so dass derzeit entsprechende Müllsammelstellen entlang der öffentlichen Straßen eingerichtet werden müssten. Die Müllsammelstellen wären nach der „Umwidmung“ entbehrlich.
- Die Privatstraßen sollen im Ausbaucharakter der öffentlichen Straße entsprechen (einheitlicher Ausbaustandard) . Es wird somit für die Nutzer kaum ablesbar sein, wo die öffentliche und wo die private Verkehrsfläche liegt; die Privatstraße wirkt ebenfalls wie eine öffentliche Straße. Die „Umwidmung“ würde zu klaren Verhältnissen hinsichtlich der Zuständigkeit führen; die Verkehrssicherungspflicht für die Gemeindestraßen obliegt der Stadt Groß-Gerau als Träger der Straßenbaulast.

Insgesamt kann aus den vorgenannten Gründen der Ausbau der GFL2-Flächen zu öffentlichen Straßen für die Stadt positiv bewertet werden.

Planungsrechtliche Voraussetzungen gemäß § 125 Baugesetzbuch

Bevor über den Ausbau der GFL 2-Flächen zu öffentlichen Straßen abschließend entschieden werden kann, ist zu prüfen, ob dies ohne Änderung des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ möglich ist.

Soweit § 125 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Herstellung der Erschließungsanlagen an das Vorliegen eines Bebauungsplanes knüpft, kann die Stadt von der Abweichungsbefugnis gem. § 125 Abs. 3 BauGB Gebrauch machen. Danach wird die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen durch Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt, wenn die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und

1. die Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen zurückbleiben oder
2. die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei einer planmäßigen Herstellung belastet werden und die Abweichungen die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht beeinträchtigen.

Insofern ist zunächst festzuhalten, dass zwar der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ die in Rede stehenden „Privatstraßen“ (GFL2-Flächen) nicht als öffentliche Verkehrsflächen, sondern lediglich als mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Wohnbauflächen festsetzt. Jedoch soll mittels der „privaten Straßen“ die Erschließung gesichert werden. Dies ergibt sich auch aus der Bebauungsplanbegründung (Kapitel 6.1.7). Letztlich kann die Erschließung für die über die jeweiligen Stichwege erschlossenen Grundstücke auch mittels öffentlicher Straßen gesichert werden, so dass hinsichtlich der Funktion als Straßenanlage kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen würde. Da auch hinsichtlich Lage und Größe der Straßen keine Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan vorgesehen sind, ist die Herstellung der „Privatstraßen“ als öffentliche Straßen mit den Grundzügen der Planung vereinbar.

Da die Erschließungsanlage nicht hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückbleiben soll, kommt die Anwendung des § 125 Abs. 3 Ziffer 1 BauGB nicht in Betracht. Dagegen kann aber die Ziffer 2 des § 125 Abs. 3 BauGB angewendet werden, wenn die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei der planmäßigen Herstellung belastet werden und die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht beeinträchtigt wird. Da die Erreichbarkeit der Grundstücke über die öffentlichen Straßen genauso wie über die plangemäßen privaten Straßen sichergestellt ist, wird keine Beeinträchtigung der Baugrundstücke erfolgen.

Weiterhin stellt sich die Frage nach der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nicht, da gemäß dem Städtebaulichen Vertrag vom 21.11.2014 und dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag die Erschließung insgesamt von der Vorhabenträgerin übernommen wird und damit kein erschließungsbeitragsfähiger Aufwand entsteht.

Die Voraussetzungen des § 125 Abs. 3 Ziffer 2 BauGB liegen somit vor, so dass auch ohne Änderung des Bebauungsplanes die als private Erschließungsanlagen im Wohngebiet festgesetzten GFL2-Flächen (Privatstraßen) rechtmäßig als öffentliche Straßen ausgebaut werden können.

Erschließungsvertrag

Die Herstellung der im Bebauungsplan „Südzuckergelände“ mittels GFL 2 festgesetzten „Privatstraßen“ durch die Vorhabenträgerin setzt zunächst den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Erschließungsträgerin und der Stadt voraus. Der Entwurf des Erschließungsvertrages ist als Anlage 2 beigelegt. Der Vertrag orientiert sich in wesentlichen Teilen an dem von der Stadtverordnetenversammlung am 25.11.2014 genehmigten Städtebaulichen Vertrag. Ergänzend wird die Erschließung der Wohnnutzungen geregelt. Nach § 3 des Vertrages überträgt die Stadt der Erschließungsträgerin die Durchführung der Erschließung auf den GFL2-Flächen. Die Erschließung umfasst die erstmalige Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen, die mit GFL 2 bezeichnet sind einschließlich etwaigem Straßenbegleitgrün, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung und die Freilegung

der Erschließungsflächen. Nach § 5 des Vertrages verpflichtet sich die Erschließungsträgerin die GFL2-Flächen auf die Stadt zu übertragen. Der Vertrag bedarf daher der notariellen Beurkundung. Die Kosten des Vertrages einschließlich der Kosten der Eintragungen und der Beurkundung trägt die Erschließungsträgerin (§ 11 des Vertrages).

Widmung

Im Anschluss an die Übertragung des Eigentums der GFL2-Flächen kann die Widmung als Gemeindestraße nach § 4 Abs. 1 HStrG erfolgen.

Beratung:

Stadtv. Martin zweifelt die vorgelegte Kostenberechnung der Verwaltung an, da ihm andere Zahlen von Hessen Mobil vorliegen. Außerdem fragt er nach der in der letzten Sitzung angesprochenen Abstandszahlung.

Stadtv. Schulz gibt den Vorsitz an seinen Stellvertreter Dewald ab, um sich an der Beratung zu beteiligen. Er bittet ebenfalls um Vorlage eines Verhandlungsergebnisses zur Abstandszahlung, da dies bereits in der letzten Ausschusssitzung gefordert war und zur Entscheidungsfindung grundlegend mit einbezogen werden soll. Dieser Meinung schließt sich Stadtv. Wamser und Kappel an.

Stadtv. Sturm spricht sich über die Übernahme der Straßen, unabhängig von der Kostenfrage, aus.

Herr Frey teilt mit, dass es hierzu bereits Gespräche mit dem Investor gab, konkrete Zahlen aber bisher noch nicht festgeschrieben sind.

Stadtv. Martin beantragt, die Entscheidung bis zur Stadtverordnetenversammlung zurückzustellen und bis dahin eine Vereinbarung über die Zahlung der Abstandszahlung vorzulegen.

Beschluss:

Der Ausschuss vertagt bei einer Gegenstimme die Entscheidung in die Stadtverordnetenversammlung.

Tagesordnungspunkt 6. Baugesuche

Tagesordnungspunkt 6.1 Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Solaranlagen, Neckarring 32, Gemarkung Dornheim, Flur 8, Fl.St.Nr. 320

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, eine bestehende Terrasse an einem Reihenendhaus zu überdachen (ca. 24 m² Grundfläche). Das ca. 312 m² große Grundstück liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Dornheim, innerhalb eines größeren Neubauprojektes der 70er Jahre mit über 50 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Biet“ aus dem Jahre 1979, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, offene Bauweise). Nach Ansicht der Kreisbauaufsicht widerspricht die geplante Terrassenüberdachung an der Nachbargrenze der „offenen Bauweise“ und kann nur im Wege der Befreiung genehmigt werden.

B1: Befreiung von der Festsetzung „offene Bauweise“, da die geplante Terrassenüberdachung unmittelbar an der Nachbargrenze errichtet werden soll.

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. Der betroffene Nachbar in Haus Nr. 31 hat dem Vorhaben zugestimmt. An der gemeinsamen Grundstücksgrenze schirmt eine Mauer die beiden benachbarten Terrassen voneinander ab. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, der Befreiung kann zugestimmt werden.

Das Bauvorhaben ist nach § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

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

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

**Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Tiefgarage
Walther-Rathenau-Straße 53, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Fl.St.Nr. 757/7
Bauvoranfrage, § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB**

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen und einer Tiefgarage zu errichten (Grundfläche des Gebäudes ca. 188 m², Traufhöhe 7,5 m, Firsthöhe 12,5 m, sieben Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage, ein ebenerdiger Stellplatz im seitlichen Grenzabstand). Das 624 m² große Grundstück liegt am südlichen Rand der historischen Innenstadt Groß-Gerau. Es grenzt im Norden an die Friedrich-Ebert-Anlage und ist mit einem kleinen eingeschossigen Wohnhaus bebaut, das seit Jahrzehnten leer steht.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ aus dem Jahre 2002, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, zwei Vollgeschosse zwingend, GRZ = 0,3, GFZ = 0,6, Traufhöhe 7,5 m, Firsthöhe 12,5 m, offene Bauweise, intensive Begrünung der Vorgärten und der rückwärtigen Gärten).

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes an zwei Stellen und kann nur im Wege der Befreiung zugelassen werden:

- B1: Überschreitung der GRZ(1) durch das Hauptgebäude um 0,03. $GRZ(1) = 0,33 > 0,3$, verursacht u.a. durch die Balkone und die Hauseingangstreppe.
- B2: Überschreitung der GRZ(2) durch die Tiefgarage um 0,22. $GRZ(2) = 0,67 > 0,45$.

Städtebauliches Konzept am Rande der Friedrich-Ebert-Anlage

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine aufgelockerte und intensiv begrünte villenartige Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Anlage zu befördern:

- die Vorgärten sollen bepflanzt und frei von Nebenanlagen sein, Zufahrtsbreiten sind beschränkt, Pkw-Stellplätze sind hier ausgeschlossen,
- auch die rückwärtigen Gärten müssen mindestens zu 75 % begrünt werden, Pkw-Stellplätze sind hier ebenfalls ausgeschlossen. Die privaten Gärten grenzen direkt an die Friedrich-Ebert-Anlage und die intensive Begrünung unterstützt den Parkcharakter an dieser wichtigen innerstädtischen Schmuckanlage,
- die für eine Innenstadtlage ungewöhnlich geringe GRZ(1) von 0,3 stellt einen hohen Freiflächenanteil sicher. Die geringe Dichte soll auch als Kontrast zur dicht bebauten Altstadt wahrgenommen werden,
- alle Gebäude müssen einheitlich zweigeschossig errichtet werden, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu ermöglichen.

Bei dieser Form eines „Villenkranzes“ entlang des Altstadtrandes handelt es sich um einen traditionellen Stadtbaustein, wie er um die Jahrhundertwende in vielen Klein- und Mittelstädten entstand. Für das Stadtbild der Kreisstadt ist dieser Bereich von besonderer Bedeutung. Eine überzogene Verdichtung soll hier in jedem Fall verhindert werden.

Vorschlag für eine differenzierte Stellungnahme zu den beiden Befreiungsanträgen

B1: Das Bauvorhaben reizt die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig aus und überschreitet die GRZ(1) geringfügig. Hier ist ein Entgegenkommen der Stadt nicht erforderlich. Das geplante Gebäude kann ohne wirtschaftliche Einbußen geringfügig verkleinert werden. Im Zuge der Bauberatung wird man darauf hinwirken, die Grundfläche des Gebäudes weiter zu verringern (schmalere Ansichtsfläche, größere Grenzabstände). Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar, einer Befreiung wird nicht zugestimmt.

B2: Die Überschreitung der GRZ(2) durch die Tiefgarage ist unvermeidlich, wenn an dieser Stelle ein Mehrfamilienhaus in einem ansprechenden Wohnumfeld entstehen soll. Der Bauungsplan schließt ebenerdige Pkw-Stellplätze sowohl im Vorgarten als auch im rückwärtigen Garten am Park vollständig aus. Würde man die Pkw-Stellplätze im Erdgeschoss anordnen, entfällt praktisch ein komplettes Wohngeschoss, was bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen eine sinnvolle Bebauung unmöglich macht.

Die Tiefgarage kann auch nicht deutlich verkleinert werden. Soll die Tiefgarage vollständig unter der Erde verschwinden, um u.a. an den seitlichen Grundstücksgrenzen störende Geländeerhöhungen zu vermeiden und einen barrierefreien Zugang zum Gebäude zu ermöglichen, wird allein die notwendige Rampenlänge und die Fahrgeometrie einer Garage in den skizzierten Abmessungen notwendig machen.

Es ist im Sinne eines störungsfreien Wohnumfeldes zu begrüßen, dass Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden (Lärm, Abgasbelastung, verkehrsfreies Wohnumfeld). Bei sachgerechter Ausgestaltung der Tiefgarage kann eine intensive Begrünung des Wohnumfeldes sichergestellt werden. Die Überschreitung der GRZ(2) durch unterirdische Nebenanlagen ist städtebaulich vertretbar. Einer Befreiung kann zugestimmt werden.

Satteldach oder Staffelgeschoss mit Flachdach

Der Bauherr legt drei Varianten vor, die sich hinsichtlich der Dachform unterscheiden. Die Varianten 1 (Satteldach) und 2 (Staffelgeschoss, südliche Außenwand entlang der Baulinie) sind grundsätzlich mit dem Planungsrecht vereinbar. Variante 3 steht im Widerspruch zu der festgesetzten Baulinie entlang der Walther-Rathenau-Straße.

Das Bauvorhaben ist nach § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Von Seiten SB werden Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss entscheidet zu den einzelnen Befreiungsanträgen im Rahmen der **BAUVORANFRAGE** wie folgt:

B1: Eine Überschreitung der GRZ(1) wird abgelehnt.

B2: Einer Überschreitung der GRZ(2) durch unterirdische Nebenanlagen wird zugelassen, wenn durch eine sachgerechte Ausgestaltung der Tiefgarage sichergestellt ist, dass der rückwärtige Garten vollständig und intensiv begrünt werden kann und keine Nachteile für die benachbarten Wohnbaugrundstücke entstehen (Erdüberdeckung maximal 60 cm, keine Geländeanhöhung, kein Gebäudesockel).

Zur Frage des Dach- bzw. Staffelgeschosses: Variante 1 und Variante 2 entsprechen dem geltenden Planungsrecht, Variante 3 steht im Widerspruch zu der festgesetzten Baulinie entlang der Walther-Rathenau-Straße.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 6.3**Neubau Zweifamilienwohnhaus (Umgebungsschutz)****Bahnhofstr. 30, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 112/1****Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB****Sach- und Rechtslage:**

Der Antragsteller beabsichtigt, nach dem Abbruch der Scheune und der angrenzenden Nebengebäude im hinteren Grundstücksteil ein Zweifamilienwohnhaus zu errichten (Grundfläche ca. 117 m², Traufhöhe ca. 6,5 m, Firsthöhe ca. 11,5 m). Das Wohnhaus soll direkt an der Grenze zu dem Anwesen Bahnhofstr. 32 entstehen. Das Wohnhaus an der Straße bleibt erhalten. Im Hof werden die erforderlichen vier Pkw-Stellplätze angeordnet.

Das ca. 1.478 m² große Grundstück liegt östlich der Ortsmitte von Dornheim. Das Vorderhaus und das in der Nähe liegende Wohnhaus Nr. 26 stehen unter Denkmalschutz. Diese beiden Kulturdenkmäler begründen einen sog. „Umgebungsschutz“ nach § 18 HDSchG, der bei jeder Neubebauung zu beachten ist.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Biet“ aus dem Jahre 1979, der hier ein Dorfgebiet festsetzt (MD, II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, offene Bauweise). Das Bauvorhaben widerspricht der im Bebauungsplan festgesetzten „offenen Bauweise“ und kann nur im Wege der Befreiung zugelassen werden:

B1: Befreiung von der Festsetzung „offene Bauweise“, da das geplante Wohnhaus unmittelbar an der Nachbargrenze errichtet werden soll.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (MD). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, entspricht doch die angestrebte Grenzbebauung der ortstypischen Baustruktur im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (Denkmalschutz).

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

Das Bauvorhaben ist nach § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 6.4

***Umbau Einfamilienwohnhaus in 2 Wohneinheiten (Kulturdenkmal und Gesamtanlage)
Stollgasse 3, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Fl.St.Nr. 177/1
Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB***

Sach- und Rechtslage:

Die Antragstellerin beabsichtigt, auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen Stollgasse 3 das bestehende denkmalgeschützte Einfamilienwohnhaus (Fachwerkhaus) in zwei Wohneinheiten umzubauen. Grundrisse und Erschließung werden so verändert, dass im Erdgeschoss eine Wohnung entsteht und im Ober- und Dachgeschoss eine weitere. Die an der Stollgasse gelegene Scheune wird derzeit in ein Wohnhaus (3 WE) umgebaut. Das ca. 677 m² große Grundstück liegt im Südwesten der historischen Altstadt, an der Ecke Stollgasse/Am Burggraben.

Die Fassade des Fachwerkhauses soll erhalten bleiben, es ist nicht geplant die Farbgebung zu verändern. Es werden lediglich die schadhafte Stellen ausgebessert. Das Fachwerk im Ober- und Dachgeschoss bleibt unverändert.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ aus dem Jahre 2002, der hier ein Mischgebiet festsetzt (MI, II, GRZ = 0,6, GFZ = 1,2). Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Gebäudebestand. Das Bauvorhaben widerspricht der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl und kann nur im Wege der Befreiung zugelassen werden:

- B1: Überschreitung der GRZ(1) durch die Haupt- und Nebengebäude (Hauptanlagen).
Die ehemalige Hofreite überschreitet bereits im ursprünglichen Zustand die festgesetzte GRZ 1 (0,69 > 0,6). Im Zuge der Neuplanung werden Teile der Nebengebäude abgebrochen, so dass die Versiegelung geringfügig abnimmt. Die neue GRZ(1) überschreitet aber immer noch die festgesetzte Grundflächenzahl (0,67 > 0,6).
- B2: Überschreitung der GRZ(2) durch Nebenanlagen aller Art (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Die Wirtschaftshöfe der Hofreiten wurden i.d.R. intensiv genutzt und waren im Allgemeinen nahezu vollständig versiegelt. Auch bei diesem Objekt überschreitet die GRZ(2) bereits im Bestand deutlich den zulässigen Wert (0,98 > 0,8). Die Neuplanung sieht zusätzliche Gartenflächen vor, so dass die Versiegelung insgesamt zurückgeht. Die neue GRZ(2) überschreitet aber immer noch die festgesetzte Grundflächenzahl (0,85 > 0,8).

Die Befreiungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die verbliebenen geringfügigen Überschreitungen der GRZ-Werte sind städtebaulich vertretbar und stehen mit einer denkmalschutzgerechten Nutzung des Grundstücks im Einklang. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor (Befreiung).

Stellplatznachweis

Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Pkw-Stellplätze sind nachgewiesen. Die Stellplatzsatzung wird eingehalten.

Das Bauvorhaben ist nach § 30 und § 31 (2) BauGB zu beurteilen. Von Seiten SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ zu (GRZ I und GRZ II).

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 6.5

Erichtung eines Schweinestalls, Nutzungsänderung eines Mistplatzes und Aufstellung eines landw. Lagercontainers und drei mobiler Futtersilos im Außenbereich Außerhalb Dornheim, Gemarkung Dornheim, Flur 4, Fl.St.Nr. 59

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, die bereits seit vielen Jahren bestehenden Stallungen/Gehege zur Haltung von Schweinen und Geflügel zu ergänzen (Stallungen, Viehunterstände, Schutzhütte, mobiles Futtersilo, Mistplatz etc.). Gegenwärtig werden auf der Hofstelle im Außenbereich Puten, Enten, Gänse, Sattelschweine und Wildschweine gehalten.

Das 4 ha. große Grundstück liegt ca. 750 m südöstlich von Dornheim, unmittelbar an der Grenze zu Riedstadt-Wolfskehlen. Es kann über befestigte Wirtschaftswege aus der Ortslage Dornheim heraus erreicht werden (Überführung über die Bahnstrecke, Verlängerung Mühlweg).

An den bestehenden Viehunterstand für Geflügel soll ein ca. 180 m² großer Stall für insgesamt 60 Schweine angebaut werden (3 - 4 m hoch, flach geneigtes Pultdach, vier Boxen, Massivbauweise). Außerdem sollen drei Futtersilos (Durchmesser 1,8 m, Höhe bis 6,4 m), ein Lagercontainer für Kleinmaterial und ein Mistunterstand errichtet werden.

Der landwirtschaftliche Betrieb ist nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert. Das Unternehmen erfüllt die einschlägigen umwelt- und tierschutzrechtlichen Anforderungen:

- umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzungen am Rande der Freigehege (außerhalb der Umzäunungen) sowie umzäunte Baumgruppen in den Freigehegen des Federviehs,
- wasserundurchlässige Beton-Bodenplatte im Schweinestall, Bindung der Jauche durch intensive Einstreu, Abfuhr zur Biogasanlage nach Wallerstädten (Bestätigung der GGV für eine ganzjährige Anlieferung liegt vor),

- kontrollierte Fassung des Reinigungswassers (Pumpensumpf, Güllefass, Kläranlage), Entsorgung des in Zukunft nicht mehr benötigten Jauchetanks,
- Windschutz-Vorhang mit Entlüftungsfunktion, Belichtung, Tränke und Futterautomat,
- oberflächennahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Sickermulden.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) beinhaltet in diesem Bereich u.a. ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“. Diese regionalplanerische Festlegung berücksichtigt ein ca. 30 ha. großes abbauwürdiges Kies-/Sandvorkommen auf Dornheimer Gemarkung. Ca. 500 m weiter südöstlich, auf Wolfskehlener Gemarkung, betreibt die Sandwerke Wolfskehlen GmbH ein Kieswerk neben dem Weilerhof (Nassauskiesung, Baggersee). Für die o.g. Kies-/Sandvorkommen auf Groß-Gerauer Gemarkung existieren nach Aussage des Unternehmens keine Abbaurechte. Das Unternehmen verfügt über große zusammenhängende Reserveflächen südlich des Baggersees.

Das Bauvorhaben ist nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Von Seiten SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.

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

**Tagesordnungspunkt 7.
Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung**

Es liegen keine Anträge vor.

**Tagesordnungspunkt 8.
Anfragen und Mitteilungen**

8.1 Friedhofsmauer Dornheim

Auf Anfrage von Stadtv. Schulz teilt Herr Groß mit, dass die Reparatur der Mauer bereits beauftragt ist.

**Tagesordnungspunkt 9.
Verschiedenes**

9.1 Ortsdurchfahrt Wallerstädten

Erster Stadtrat Zarges teilt mit, dass zwischenzeitlich die aktualisierte Planung vorliegt. Jeder Fraktion werden heute die entsprechenden Pläne zur Verfügung gestellt. Ein Exemplar ist für die BI Wallerstädten vorgesehen.

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Karin Keck
Schriftführung