# P R O T O K O L L

| | |
|---|---|
| Körperschaft: | Kreisstadt Groß-Gerau |
| Gremium: | Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss<br>Nr. 34/2016-2021 |
| Sitzung am: | 21.02.2018 |
| Sitzungsort: | Historisches Rathaus, Frankfurter Straße 10 – 12,<br>64521 Groß-Gerau, großer Saal |
| 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

4.2.1 Umwelt und Energie
Vorstellung des Forsteinrichtungswerks

4.2.2 Sachstand Scheidgrabenprojekt

5. Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau
Bebauungsplan „Bau- und Betriebshof am Nordring“
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)
6. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes FrankfurtRheinMain (Reg-FNP) im Bereich des Bebauungsplanes „Bau- und Betriebshof am Nordring“
Auftrag an den Magistrat zur Änderung des RegFNP
7. Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Odenwaldstraße – 1. Änderung“
8. Baugesuche
9. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
10. Antrag Nr.82/2016.2021, GRÜNE-Fraktion, Glyphosatverbot auf städtischen Grünflächen
11. Anfragen und Mitteilungen
12. 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 24.01.2018 vor. Somit gilt dieses als genehmigt.

Vor Eintritt in die Tagesordnung bittet Ausschussvorsitzender Schulz, den Tagesordnungspunkt 10. vorgezogen, nach dem Punkt 4. zu beraten. Aus dem Ausschuss kommt kein Widerspruch.

Der Punkt wird der besseren Übersicht halber im Protokoll in der ursprünglichen Reihenfolge aufgeführt.

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

**Tagesordnungspunkt 4.1**
**Wohnen - Wohnungsbau**

**Keine Beiträge.**

**Tagesordnungspunkt 4.2**
**Umwelt und Energie**

**Tagesordnungspunkt 4.2.1**
**Vorstellung des Forsteinrichtungswerks**

Ausschussvorsitzender Jürgen Schulz begrüßt hierzu Frau Edda Helmecke von der Verwaltung und die Herren Frank Hajek, Frank Zabel und Oliver Burghardt.

Herr Hajek erläutert anhand einer Präsentation, die dem Protokoll beigefügt wird, das erstellte Forsteinrichtungswerk und geht auf Fragen aus dem Ausschuss ein.

Für die künftig durchzuführenden Maßnahmen wird die Firma Forstservice Taunus zuständig sein. Hier stellen sich die Herren Zabel und Burghardt vor. Herr Burghardt wird als Revierförster vor Ort sein.

Die Kosten (Waldwirtschaftsplan) werden durch die Firma Forstservice Taunus zusammengestellt und dem Ausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

**Tagesordnungspunkt 4.2.2**
**Sachstand Scheidgrabenprojekt**

Frau Helmecke gibt einen Sachstandsbericht zum Scheidgrabenprojekt und geht auf die Fragen der Ausschussmitglieder ein.

**Tagesordnungspunkt 5**
**Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau**
**Bebauungsplan „Bau- und Betriebshof am Nordring“**
**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Sach- und Rechtslage:**

**1. Hintergrund, Planungsanlass, Erforderlichkeit**

Verlagerung des kommunalen Bauhofs

Der kommunale Bauhof deckt mit insgesamt 30 Mitarbeitern ein weites Aufgabenspektrum ab (Müllabfuhr, Stadtreinigung, Wartung und Pflege der Spielplätze, Instandhaltung aller städtischen Liegenschaften, Betreuung von städtischen Großveranstaltungen etc.). Der Betrieb ist seit Jahrzehnten innerhalb der Historischen Altstadt

Groß-Geraus angesiedelt (Mühlstraße 8). Das ca. 4.400 m² große Grundstück ist umgeben von Wohnbebauung, die Mühlstraße ist streckenweise nur 5 m breit.

Aufgrund des stetigen Wachstumsprozesses der Kreisstadt nimmt der Arbeitsaufwand über die Jahre kontinuierlich zu, wodurch zusätzlicher Raumbedarf für Personal und Material entsteht. Die stetig größer werdenden Spezialfahrzeuge beanspruchen mehr Abstellraum und Rangierfläche (z.B. Fahrzeuge mit aufgerüsteter Winterdienstausstattung). Schon heute gelingt es z.B. nicht, alle Müllfahrzeuge in einer Fahrzeughalle witterungsgeschützt unterzubringen. Standard-Sattelschlepper können den Bauhof nicht anfahren um z.B. Müllgefäße, Bauholz oder Streusalz anzuliefern. Diese Materialen werden deshalb im Betriebshof am Nordring abgeladen, dort zwischengelagert und sukzessive mit kleineren Fahrzeugen in die Mühlstraße verbracht.

Die Kapazitätsgrenze am alten Standort ist erreicht. Die beengte Situation beeinträchtigt eine wirtschaftliche Betriebsführung und bietet keinerlei Expansionsraum. Auch die mittlerweile über 50 Jahre alte Bausubstanz ist in Teilen verschlissen, da in Erwartung einer Standortverlagerung der Instandhaltungsaufwand über die Jahre auf ein Minimum begrenzt wurde. Die Stadt Groß-Gerau beabsichtigt daher, den Standort „Mühlstraße“ aufzugeben und den Bauhof zu verlagern.

Suche nach einem neuen Standort

Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurden zahlreiche Standorte innerhalb des Stadtgebietes untersucht (u.a. ehem. ALDI-Gelände am Dornberger Bahnhof, Alte Feuerwache am Römerkreisel, ÜWG-Gelände an der Friedrichstraße, ehem. FA-GRO-Gelände an der Breslauer Straße).

Im Jahre 2010 wurde der Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof am Nordring“ rechtskräftig, der als planungsrechtliche Grundlage für den Neubau des Feuerwehrstützpunktes diente. Der Bebauungsplan sieht westlich des Feuerwehrgeländes eine Fläche für den Bauhof vor. Dieser Standort wird von der Stadt Groß-Gerau nicht weiterverfolgt. Im Sinne der Innenentwicklung sollen zunächst bereits gewerblich vorgeprägte und erschlossene Standorte genutzt und nachverdichtet werden, bevor erneut Ackerland in Anspruch genommen werden muss. Auf diese Weise wird auch vermieden, dass das heutige Betriebshofgelände auf Dauer brachfällt, da z.B. eine alternativ vorstellbare Wohnnutzung an der Siedlungsbeschränkung um den Flughafen Frankfurt scheitern muss.

Bei den veränderten Planungsabsichten der Stadt Groß-Gerau spielen auch konkrete Erfahrungen beim Bau des Feuerwehrstützpunktes eine Rolle. Hier ist z.B. der enorme finanzielle Aufwand für eine flächige Aufschüttung des gesamten Baugeländes zu nennen, um im Wasserschutzgebiet einen ausreichenden Flurabstand zum Grundwasser sicherzustellen.

Nach Würdigung aller städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurde Ende 2017 das Gelände des Betriebshofs am Nordring als Vorzugslösung ausgewählt. Der alte Bauhof-Standort an der Mühlstraße soll nach Abbruch und Altlastensanierung einer Wohnnutzung zugeführt werden, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum in der Kreisstadt gerecht zu werden.

Der Betriebshof am Nordring

Das 1,4 ha große Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Hier ist gegenwärtig der kommunale Betriebshof angesiedelt, dessen 20 Mitarbeiter die Pflege sämtlicher städtischer Grünanlagen übernehmen (Friedhöfe, Sportanlagen, KITA etc.). Das Gelände liegt gegenüber dem neuen Feuerwehrstützpunkt und dem Friedhof Waldstraße, es kann an zwei Stellen direkt vom Nordring aus angefahren werden.

Im östlichen Drittel des Geländes steht das sog. „Friedhofsbetriebsgebäude“ aus dem Jahre 1979 (Büro, Sozialräume, eine Betriebswohnung, eine Wohnung für Flüchtlinge und Asylbewerber, Maschinenhalle und Werkstatt). Die Freiflächen sind hier überwiegend versiegelt (Pflaster), Schotter- und Sandflächen am Rande des Betriebsgeländes werden als Lagerflächen benutzt oder dienen zum Abstellen der Mitarbeiter-Pkw.

Der westliche Teil des Betriebsgeländes ist bis auf eine Holzhalle und einen kleinen Containerplatz für die Stadtreinigung unbebaut. Hier werden u.a. Baumaterialien, Elemente der Straßenmöblierung (z.B. Pflanztröge), Spielgeräte, Grünabfälle und Baumschnitt gelagert. Als im Zuge des Neubaus der Prälat-Diehl-Schule am Bahnhof Groß-Gerau die Lagerfläche unter der Brücke B44 aufgelöst werden musste, wurden die dort gelagerten Baumaterialien an den Nordring verbracht. Teile der Fläche dienen als Zwischenlager für Bäume und Sträucher, die im Stadtgebiet gepflanzt werden sollen. Ein geschotterter Wirtschaftsweg erschließt das Gelände.

Das Betriebsgelände ist durch eine durchgehende Baum- und Gehölzreihe eingefasst. Im Süden schließen sich Ackerflächen an.

<u>Das Gelände ist für eine Ansiedlung des Bau- und Betriebshofes geeignet</u>

Der Standort ist für eine zentrale Einrichtung der kommunalen Infrastruktur hinreichend städtebaulich integriert. Der Nordring ist ausreichend leistungsfähig. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist über 130 m entfernt so dass nicht mit Immissionskonflikten gerechnet werden muss.

Ökologisch sensible Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Die markante Baum- und Gehölzpflanzung am Nordring und entlang des westlich angrenzenden Wirtschaftsweges soll erhalten werden. Das Gelände ist gewerblich vorgeprägt, in Teilen versiegelt und durch den Verkehrslärm vom Nordring, von der Autobahn und durch den Flugverkehr vorbelastet.

Das Plangebiet liegt am äußersten Rand der Wasserschutzzone IIIB um die Wassergewinnungsanlage „Hof Schönau“ in Rüsselsheim. Ähnlich wie beim Neubau des Feuerwehrstützpunktes werden auch hier Fragen der Grundstücksentwässerung im Mittelpunkt stehen und ggf. erhöhte Aufwendungen nach sich ziehen.

Mit der Wahl dieses Standortes eröffnen sich zahlreiche Entwicklungsperspektiven:

- Bau- und Betriebshof wurden vor 10 Jahren zu einer Dienststelle zusammengefasst. Nun bietet sich die Gelegenheit, die beiden räumlich getrennten Einheiten unter einem Dach zusammenzufassen (Synergieeffekte),
- Durch Neuordnung der Außenlagerfläche, z.B. durch Lagerung in Containern und Schwerlastregalen gelingt es, den heutigen Raumbedarf des Betriebshofes deutlich zu verkleinern und beide Betriebsteile in enger räumlicher Zuordnung auf einem Grundstück unterzubringen,
- Gegenwärtig werden an zahlreichen Stellen im Stadtgebiet weitere Lagerkapazitäten genutzt, die u.U. an dem neuen Standort zusammengefasst werden können (z.B. Museumsdepot, mobile Bühne „Stage Mobil“, Ausrüstung für Flüchtlingsunterkünfte, Weihnachtsbeleuchtung, Wahl-Utensilien etc.).
- das Gelände ist groß genug, um auch Reserveflächen für evtl. zusätzliche Aufgaben bereitzuhalten (evtl. Wertstoffhof, Schadstoffmobil etc.).

Am Nordring entwickelt sich ein Schwerpunkt der kommunalen technischen Infrastruktur (Feuerwehr, Bau- und Betriebshof), der aufgrund seiner guten Erreichbarkeit auch für weitere überregionale Aufgaben im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit in Betracht kommt.

<u>Erforderlichkeit</u>

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bau- und Betriebshof am Nordring“ ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um den stetig wachsenden Anforderungen an eine kommunale Daseinsvorsorge gerecht zu werden und die notwendigen räumlichen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und sparsame Betriebsführung zu schaffen (§ 1 Abs. 3 BauGB).

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

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedhof Waldstraße“ aus dem Jahre 1975, der hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhofs- Betriebshof und Gärtnerei“ festsetzt in der u.a. „zweckgebundene bauliche Anlagen“ zulässig sind.

Die südlich angrenzende, ca. 12 m breite und 1.697 m² große Ackerparzelle Nr. 617/2 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Das Grundstück soll angekauft werden, um hier naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen oder Flächen zur Versickerung von Regenwasser bereitzustellen.

Das Plangebiet soll als „Fläche für Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Bau- und Betriebshof“ festgesetzt werden.

Der RegFNP stellt in diesem Bereich dar: „Friedhof/Parkanlage, Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Siedlungsbeschränkungsgebiet“. Die ggf. notwendige Änderung des RegFNP erfolgt durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain in enger Abstimmung mit dem RP-Darmstadt. In einem ersten Vorgespräch am 17.10.2017 beim Regionalverband FrankfurtRheinMain haben die Vertreter des RP-Darmstadt die Planungsabsicht grundsätzlich positiv bewertet. Eine entsprechende landesplanerische Anfrage wurde mit Schreiben vom 18.12.2017 beim RP-Darmstadt gestellt.

## 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bau- und Betriebshof am Nordring“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlagerung des Bauhofs geschaffen werden. Die beengte Innenstadtlage an der Mühlstraße wird aufgegeben, Bau- und Betriebshof sollen zukünftig unter einem Dach auf dem Betriebsgelände am Nordring angesiedelt werden.

Die Ziele der Bebauungsplanänderung im Einzelnen:

- Langfristige Sicherung der kommunalen technischen Infrastruktur als wichtige Voraussetzung kommunaler Daseinsvorsorge in den Bereichen Umweltschutz, Unterhaltung der städtischen Grünflächen und der Gemeindestraßen, Bewirtschaftung der städtischen Immobilien etc.,
- Räumliche Zusammenlegung der bislang getrennt untergebrachten Fachdienststellen „Bauhof“ und „Betriebshof“ als Voraussetzung für eine wirtschaftliche und sparsame Betriebsführung (Synergie-Effekte),
- Neubau des kommunalen Bau- und Betriebshofes unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes. Bereitstellung mittelfristig verfügbarer Erweiterungsflächen. Weiternutzung und Nachverdichtung eines seit Jahrzehnten gewerblich genutzten Standortes (Innenentwicklung),
- Erhalt der markanten Baum- und Gehölzpflanzung am Nordring und an dem westlich angrenzenden Wirtschaftsweg.

**4. Verfahren**

Der Bebauungsplan „Bau- und Betriebshof am Nordring“ wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt (zweistufige Beteiligung, Umweltbericht, Eingriff-/Ausgleichsbetrachtung etc.).

**Beratung:**

Stadtv. Martin weist auf das mit der Maßnahme verbundene vermehrte Verkehrsaufkommen hin und bittet im weiteren Verfahren zu prüfen, ob der Nordring ausreichend Leistungsfähig ist.

**Beschluss:**

**1. Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bau- und Betriebshof am Nordring“.**

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

**3. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Bau- und Betriebshofes auf dem kommunalen Grundstück Gemarkung Groß-Gerau, Flur 19, Fl.St.Nr. 617/3 am Nordring unter Einbeziehung der angrenzenden Ackerparzelle Fl.St.Nr. 617/2 schaffen.**

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

**Tagesordnungspunkt 6.**
**Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes FrankfurtRheinMain (Reg-FNP) im Bereich des Bebauungsplanes „Bau- und Betriebshof am Nordring“**
**Auftrag an den Magistrat zur Änderung des RegFNP (Unterl. s. StvV)**

**Sach- und Rechtslage:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bau- und Betriebshof am Nordring“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlagerung des Bauhofs geschaffen werden. Die beengte Innenstadtlage an der Mühlstraße wird aufgegeben, Bau- und Betriebshof sollen zukünftig unter einem Dach auf dem Betriebsgelände am Nordring angesiedelt werden. Die Ziele der Bebauungsplanänderung im Einzelnen:

- Langfristige Sicherung der kommunalen technischen Infrastruktur als wichtige Voraussetzung kommunaler Daseinsvorsorge in den Bereichen Umweltschutz, Unterhaltung der städtischen Grünflächen und der Gemeindestraßen, Bewirtschaftung der städtischen Immobilien etc.,
- Räumliche Zusammenlegung der bislang getrennt untergebrachten Fachdienststellen „Bauhof“ und „Betriebshof“ als Voraussetzung für eine wirtschaftliche und sparsame Betriebsführung (Synergie-Effekte),
- Neubau des kommunalen Bau- und Betriebshofes unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes. Bereitstellung mittelfristig verfügbarer Erweiterungsflächen. Weiternutzung und Nachverdichtung eines seit Jahrzehnten gewerblich genutzten Standortes (Innenentwicklung),

- Erhalt der markanten Baum- und Gehölzpflanzung am Nordring und an dem westlich angrenzenden Wirtschaftsweg.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan hat die Verwaltung beim Regierungspräsidium Darmstadt die sog. „Landesplanerische Anfrage“ gestellt, um in Erfahrung zu bringen, ob das Projekt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Mit Schreiben vom 23.01.2018 liegt die positive Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vor. Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen danach keine Bedenken.

Mittlerweile liegt mit E-Mail vom 02.02.2018 auch die Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vor. Hier wird daran erinnert, dass der wirksame RegFNP entsprechend den zukünftigen Zielen geändert werden muss.

Bestand: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ (14.326 m²) und Vorranggebiet für Landwirtschaft (1.696 m²)
Planung: Fläche für Gemeinbedarf (16.022 m²)

Das Änderungsverfahren wird vom Regionalverband FrankfurtRheinMain durchgeführt. Voraussetzung dafür ist ein entsprechender Antrag von Seiten der Kommune auf der Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung. Dieser Beschluss soll nun auf diesem Wege eingeholt werden.

**Beratung:**

Erster Stadtrat Zarges weist darauf hin, dass die Vorlage noch nicht im Magistrat beschlossen werden konnte, da die Sitzung am 15. Februar 2018 nicht stattfinden konnte, da keine Beschlussfähig gegeben war.

**Beschluss:**

Der Ausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag zu und empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung entsprechende Beschlussfassung, sofern der Magistrat die Vorlage in der jetzt vorliegenden Fassung einbringt:

**„Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat, im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Bau- und Betriebshof am Nordring“ beim Regionalverband FrankfurtRheinMain den Antrag zur notwendigen Änderung des RegFNP**

**von: Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof (ca. 14.326 m²) und Vorranggebiet für Landwirtschaft (ca. 1.696 m²)**
**in: Fläche für Gemeinbedarf (ca. 16.022 m²)**

**zu stellen.**

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

**Tagesordnungspunkt 7.**
**Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Odenwaldstraße – 1. Änderung“ (Unterl. s. StvV)**

**Sach- und Rechtslage:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.02.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Odenwaldstraße“ gefasst.

Die wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung:

- Erhalt des Quartiers „Odenwaldstraße“ als attraktiver, vielfältiger und innenstadtnaher Gewerbestandort,
- Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung und Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen auf ungenutzten Grundstücken in der Nähe des Bahnhofes Dornberg durch die Festsetzung eines Mischgebietes für Teilbereiche,
- Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen,
- Schaffung weitergehender Steuerungs- und Differenzierungsmöglichkeiten für die im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Hochzeitshallen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke),
- Bestandsschutz für die vorhandenen, zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe.

In der gleichen Sitzung hat die Stadtverordnetenversammlung zur Sicherung der Planung die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Odenwaldstraße - 1. Änderung“ beschlossen. Die Satzung wurde am 17.03.2016 im Internet bekanntgemacht und ist am 18.03.2016 in Kraft getreten. Sie tritt nach § 17 (1) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, d.h. am 18.03.2018.

Da sich die Veränderungssperre bewährt hat, schlagen wir vor, gemäß § 17 (1) Satz 3 BauGB die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern.

Jede Neuordnung eines über Jahrzehnte gewachsenen und verfestigten Innenstadtquartiers stellt eine komplexe planerische Aufgabe dar, die erfahrungsgemäß einer schrittweisen Annäherung bedarf.

Strategie 1: Mischgebiet, § 6 BauNVO

Im Rahmen der Grundlagensammlung hat die Verwaltung im Jahre 2016 zunächst eine parzellenscharfe Bestandsaufnahme vorgenommen und dasjenige Planungsbüro zu Rate gezogen, das seinerzeit den Bebauungsplan „Odenwaldstraße“ erarbeitet hatte. Die in Teilbereichen angestrebte Festsetzung eines Mischgebietes (MI), die von der Erwartung getragen ist, im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme ein verträgliches Miteinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu erreichen, wird in der gutachterlichen Stellungnahme des Planungsbüros durchaus kritisch beurteilt (Konflikte zwischen Wohnen und Arbeiten, evtl. Betriebsbeschränkungen für die Gewerbetreibenden etc.). In der Diskussion wurde auch das für das Jahr 2017 angekündigte „Urbane Gebiet“ als möglicher Lösungsansatz in der Odenwaldstraße aufgezeigt.

Strategie 2: Urbanes Gebiet, § 6a BauNVO

Mit der Novelle des Städtebaurechts im Mai 2017 wurde die neue Baugebietskategorie MU (Urbanes Gebiet) im § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeführt. In einem urbanen Gebiet muss im Gegensatz zu einem MI die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe nicht gleichwertig sein. Es kann also durchaus einzelne Teilbereiche geben, in denen die eine oder andere Nutzungsart dominiert, so wie man es in der Odenwaldstraße beobachten kann. Im Urbanen Gebiet wird den Nachbarn tagsüber auch eine um 3 dB(A) höhere Gewerbelärmbelastung zugemutet. Weiterhin ist eine höhere Ausnutzung möglich (MI: GRZ 0,6, GFZ 1,2; MU: GRZ: 0,8, GFZ 3,0).

Nach ersten Erfahrungen mit dem urbanen Gebiet sieht es so aus, als ob die Festsetzung eines MU in Teilbereichen ein geeignetes Instrument sein könnte, um die Ziele der Bebauungs-

planänderung zu erreichen. Vor Weiterführung des Bauleitplanverfahrens sollte dies allerdings angesichts der außergewöhnlichen Komplexität dieses Projektes in einer Studie geprüft werden. Zwischenzeitlich haben wir Planungsbüros zur Abgabe eines entsprechenden Honorarangebotes aufgefordert („Anwendungsvoraussetzungen, Chancen und Risiken des Urbanen Gebietes nach § 6a Baunutzungsverordnung“).

Insbesondere sollen folgende Themen näher betrachtet werden:

- Müssen einzelne vorhandene Gewerbebetriebe mit Einschränkungen rechnen, wenn sich die Baugebietskategorie von heute „GE“ auf zukünftig „MU“ ändert? Können in diesem Fall die privaten wirtschaftlichen Belange gerecht abgewogen werden?
- Hat das Quartier „Bahnhofsviertel“ überhaupt genügend Potential für eine Ausweitung des Wohnungsbestandes in einer relevanten Größenordnung?
- Kann angesichts der beachtlichen Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm überhaupt mit vertretbarem Aufwand „bezahlbarer Wohnraum“ geschaffen werden?
- Wie lassen sich GE und MU im Quartier sinnvoll abgrenzen?

Die Studie wird im Ergebnis eine Empfehlung für das weitere Vorgehen beinhalten, d.h. sie muss die Frage beantworten, ob die Änderung des Bebauungsplanes dem Grunde nach erfolgversprechend ist. Es ist auch aufzuzeigen, ob die im Aufstellungsbeschluss genannten Ziele der Bauleitplanung mit dem Mittel des „Urbanen Gebietes“ erreicht werden können.

Erste Ergebnisse der Studie werden voraussichtlich im April/Mai 2018 vorliegen, so dass das Änderungsverfahren nach der Sommerpause ggf. wieder aufgenommen werden kann.

**Beschluss:**

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

**Die Stadtverordnetenversammlung beschließt für den Bereich des Bebauungsplanes „Odenwaldstraße - 1. Änderung“ auf der Grundlage der §§ 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 und § 17 (1) Satz 3 BauGB folgende Satzung:**

**§ 1**

**(1) Die Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Odenwaldstraße - 1. Änderung“ wird um ein Jahr verlängert.**

**(2) Die Veränderungssperre gilt weiterhin für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Odenwaldstraße“.**

**Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Odenwaldstraße“ und hat folgende Begrenzungen:**

**Die Planungsgrenze verläuft im <u>Norden</u> entlang der südlichen Grenzen der Parzellen Gemarkung Dornberg, Flur 2, Nr. 290/1 und 4 (teilweise Schlesische Straße) und biegt an der südwestlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 64/3 (Gemarkung Groß-Gerau, Flur 4, Darmstädter Str. 121) nach <u>Osten</u> in die Darmstädter Straße (südwestliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Groß-Gerau, Flur 4, Nr. 173/2 und westliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Dornberg, Flur 2, Nr. 354/5) ab. Im <u>Süden</u> verläuft die Planungsgrenze entlang der nördlichen Grenze der Grundstücke Gemarkung Dornberg, Flur 2, Nr. 288/1 (Neuweg) und 339. Im <u>Westen</u> verläuft sie entlang der östlichen Grenzen der Parzellen Gemarkung Dornberg, Flur 2, Nr. 335/1 und 3.**

**(3) Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen**
- **Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;**

**- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.**

**(4) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.**

**(5) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.**

**§ 2**

**Diese Satzung tritt mit Ablauf der Veränderungssperre vom 15.03.2016 in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch am 18.03.2019.**

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

**Tagesordnungspunkt 8.**
**Baugesuche**

***Tagesordnungspunkt 8.1***
***Aufstockung Einfamilienwohnhaus zu Dreifamilienwohnhaus***
***Hauptstraße 35, Gemarkung Dornheim, Flur 2, Fl.St.Nr. 358/6***
***Bauantrag § 30 und 30 Abs. 1 BauGB***

**Sach- und Rechtslage:**

Der Antragsteller beabsichtigt, ein Einfamilienhaus aus dem Jahre 1967 aufzustocken. Über eine außenliegende Treppe sollen zwei 5 Zimmer Maisonette-Wohnungen erschlossen werden. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das 937 m² große Grundstück am nördlichen Rand der Ortslage Dornberg liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Dornberger Pforte“ aus dem Jahre 1972, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, offene Bauweise, II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, max. zwei Wohnungen je Gebäude).

Das Bauvorhaben widerspricht der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und überschreitet die zulässige Zahl der Wohneinheiten.

B1: Die jeweils 17,5 m² großen Balkone an der Westfassade ragen. 1,5 m über die festgesetzte Baugrenze hinaus. Das Gebäude liegt ca. 7 m von der westlich angrenzenden Hauptstraße entfernt, benachbarte Gärten, die vor Einsichtnahme in ihre privaten Rückzugsräume geschützt werden müssten, gibt es an dieser Gebäudeseite nicht. Das Grundstück ist dicht begrünt, alle erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

B2: Auf jede der drei Wohnungen kommt ein Grundstücksanteil von ca. 300 m². Für ein Mehrfamilienhaus stellt diese einen sehr komfortablen Wert dar, so dass keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen einer überzogenen Verdichtung befürchtet werden müssen. Auch die festgesetzten Dichtewerte im Bebauungsplan GRZ und GFZ werden deutlich unterschritten (GRZ1 = 0,21 < 0,4; GFZ = 0,52 < 0,8).

Die Befreiungen berühren nicht die Grundzüge der Planung (WA). Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor (Befreiung). Den Befreiungen kann zugestimmt werden.

**Beschluss:**

**Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den beantragten Befreiungen B1 und B2 zu (geringfügige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die beiden Balkone, drei statt max. zwei Wohneinheiten).**

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

**Tagesordnungspunkt 9.**
**Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigungen**

Keine Vorlagen.

***Tagesordnungspunkt 10.***
**Antrag Nr.82/2016.2021, GRÜNE-Fraktion, Glyphosatverbot auf städtischen Grünflächen**

| Antrag Nr. 82/2016-2021 | **Antragsteller:**<br>**Bündnis 90/Die Grünen** |
|---|---|
| **Glyphosatverbot auf städtischen Grünflächen** | |

**Antragstext:**

Das zuständige Fachamt wird gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass grundsätzlich auf öffentlichen Flächen glyphosathaltige Herbizide nicht mehr eingesetzt werden und dies auch auf Grundstücken städtischer Gesellschaften unterbunden wird.

a. beim Abschluss neuer Pachtverträge für städtische landwirtschaftliche Flächen oder Flächen städtischer Gesellschaften und bei der Verlängerung von Pachtverträgen eine Klausel einzufügen, mit der sich der Pächter zum vollständigen Verzicht auf den Einsatz von glyphosathaltigen Mitteln auf diesen Flächen verpflichtet. Diese Klausel soll auch zum Tragen kommen, wenn eine automatische Verlängerung des Pachtvertrages vorgesehen ist. Gleiches gilt für die Verpachtung städtischer Flächen oder Flächen städtischer Gesellschaften zum Zwecke der Nutzung als „Kleingärten“.
b. sich weiterhin über die kommunalen Spitzenverbände für ein vollständiges Verbot von Glyphosat einzusetzen.

**Begründung:**
Glyphosat ist nicht nur ein effektives Herbizid, sondern grundsätzlich auch eine Gefahr für Mensch und Natur: Nach Angaben der Krebsforschungsagentur (IARC) der Weltgesundheitsorganisation gilt Glyphosat als „wahrscheinlich krebserregend". In der Pflanzen- und Tierwelt richtet das Unkrautbekämpfungsmittel erheblichen Schaden an.
Vor allem die Biodiversität leidet unter dem Einsatz von Glyphosat, da es nicht selektiv, sondern unterschiedslos auf den Stoffwechsel aller Pflanzen einwirkt. Das Bundesumweltamt sorgt sich deshalb um die Vernichtung von Kräutern, Wildblumen und Gräsern auf Ackerflächen, weil dadurch Insekten und anderen Tieren die Lebensgrundlage entzogen wird. Es widerspricht dem Ziel des Natur- und Umweltschutzes, welche auch die Erhaltung von Tier- und Pflanzenarten in der Kulturlandschaft als Ziel haben.
Glyphosat kann über Ausschwemmung und Versickerung auch das Oberflächen- und Grundwasser belasten. Die Wirkstoffe gelangen über die Trinkwassergewinnung zurück zum Verbraucher. Somit sind gesundheitliche Belastungen grundsätzlich nicht auszuschließen. Auch der Schutz des Trinkwassers sollte für Groß-Gerau eine hohe Priorität genießen.
Seit einigen Jahren ist eine lebhaft geführte Debatte über das Verbot von Glyphosat in Gang: Bereits 2013 hat sich der Bundesrat dafür ausgesprochen, glyphosathaltige Herbizide im Haus- und Kleingartenbereich zu verbieten. Auf Landesebene ist der Einsatz von Glyphosat seit 2016 per Erlass des Hessischen Umweltministeriums auf öffentlichen Flächen (z.B. Wege und Plätze) außerhalb land-, forstwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Flächen stark eingeschränkt. In Deutschland haben bekannte Garten-Landschaftsbaumärkte Glyphosatprodukte aus ihrem Sortiment genommen.
Aber immer noch sind aktuell 37 Pflanzenschutzmittel von 12 Firmen mit Glyphosat zugelassen, die unter 105 Handelsnamen häufig sogar online vermarktet werden. Befürchtet wird, dass glyphosathaltige Unkrautvernichtungsmittel z.B. im privaten, kleingärtnerischen Bereich noch zu häufig und dann oft unsachgemäß angewandt werden.

Die Zulassung des Total-Herbizids Glyphosat durch den EU-Ministerrat um weitere fünf Jahre hat fatale Folgen für die Tier- und Artenvielfalt sowie den Gewässerschutz. Gesundheitliche Nachteile für den Menschen können nach wie vor nicht ausgeschlossen werden. Daran wird auch die nach EU-Recht vorgeschriebene Überprüfung der Zulassung und der Anwendungsbedingungen solcher Produkte auf Ebene der Mitgliedsstaaten ab 2019 nichts ändern. Einige Mitgliedsstaaten der EU, u.a.Frankreich haben bereits angekündigt, in spätestens drei Jahren Glyphosat zu verbieten. Von Seiten der geschäftsführenden Bundesregierung wird ein Verbot bisher jedoch nicht in Aussicht gestellt. Allerdings werden in vielen Kommunen derzeit entsprechende Anträge zum Verbot von glyphosathaltigen Produkten eingebracht und beschlossen.
Mit diesem Antrag möchten wir bewirken, dass sich die Kreisstadt Groß-Gerau diesen Initiativen anschließt.

**Stellungnahme des Fachamtes:**

Der Einsatz von Glyphosat auf öffentlichen Grünflächen, Wegen, Friedhöfen und Sportplätzen bedarf einer Genehmigung durch das RP. Dem städtischen Bau- und Betriebshof liegt keine Genehmigung zur Verwendung von Glyphosat vor.

Gestattet ist die Verwendung von Glyphosat auf Flächen, die der landwirtschaftlichen Produktion dienen. Dazu gibt es Beschränkungen hinsichtlich Häufigkeit der Anwendung und ausgebrachter Menge. Das Fachamt wird sich mit Kommunen, die ein Verbot umgesetzt haben, in Verbindung setzen, um zu klären wie eine lokale Einschränkung des Einsatzes von Glyphosat über die EU-weit geltenden Regeln hinaus umgesetzt werden kann.

Ein Verbot von glyphosathaltigen Pflanzenschutzmitteln für die Nutzung im Haus- und Kleingartenbereich wird gemäß den Veröffentlichungen des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft auf Bundesebene angestrebt.

**Beschluss HuFA:**

Gemäß der Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 25. Februar 2018 wird der Antrag mit Einverständnis der Antragstellerin zur Beratung und endgültigen Beschlussfassung in den Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss überwiesen.

**Beratung:**

Ausschussvorsitzender Schulz teilt mit, dass heute Herr Görlich anwesend ist, um die Sicht seitens der Landwirte darzustellen.

Der Ausschuss stimmt dem Rederecht für Herrn Görlich einstimmig zu.

Die Antragstellerin, Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind, erläutert ausführlich die Intention des Antrages.

Herr Görlich erläutert, geht auf die Problematik ein und erläutert als Beispiel, wie das Mittel in seinem Betrieb eingesetzt wird.

**Beschluss:**

**Dem Antrag wird mehrheitlich zugestimmt.**

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder | 9 |
| Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder | 9 |
| Davon stimmberechtigt | 9 |
| Ja-Stimmen | 5 |
| Nein-Stimmen | 2 |
| Enthaltungen | 2 |

## Tagesordnungspunkt 11.
## Anfragen und Mitteilungen

11.1 **Ortsdurchfahrt Wallerstädten**

Seitens der Verwaltung teilt Herr Groß mit, dass eine weitere Planungsvariante vorliegt, in der die Anregungen zu den Bushaltestellen berücksichtigt sind. Ein Exemplar wird im Anschluss an die Sitzung jeder Fraktion ausgehändigt.

11.2 **Parkende LKW im Bereich Procter&Gamble**

Auf Anfrage von Stadtv. Martin teilt Herr Groß mit, dass die Verblockung auf der gegenüberliegenden Seite erfolgen soll.

11.3 **Heckenschnitt Friedhof Klein-Gerauer-Straße**
Stadtv. Mougoui fragt nach, weshalb auf dem Friedhof die Hecken entfernt wurden. Die Beantwortung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

**Tagesordnungspunkt 12.**
**Verschiedenes**

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Karin Keck
Schriftführung