

PROTOKOLL

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau	
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 36/2016-2021	
Sitzung am:	02.05.2018	
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, Frankfurter Straße 10 – 12, 64521 Groß-Gerau, großer Saal	
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr	Sitzungsende: 20:15 Uhr

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

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung
4. Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung
 - 4.1 Wohnen
 - 4.2 Umwelt und Energie
5. Grundhafte Erneuerung der Straße „Am Römerhof“ zwischen Elisabethenstraße und Jahnstraße – Vorstellung der Planung für die Umgestaltung
6. Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau
Bebauungsplan „Hirsländer Weg – 1. Änderung“
Erweiterung bestehender Lagerflächen mit asphaltierter Zufahrt auf dem Grundstück Gemarkung Groß-Gerau, Flur 13, Fl.St.NR. 23, Hirsländer Weg 5
7. Baugesuche
8. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
9. Anfragen und Mitteilungen
 - 9.1 Sachstand zur Erschließung
Umbau des Kirchengebäudes der Nordkichte zum Diakoniezentrum mit Wohnungen
Danziger Straße 6, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 21, Fl.St.Nr. 268/7
10. 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 14.03.2018 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.
Grundhafte Erneuerung der Straße „Am Römerhof“ zwischen Elisabethenstraße und Jahnstraße – Vorstellung der Planung für die Umgestaltung

Herr Groß vom Fachamt stellt das Thema vor und übergibt dann an Herrn Stange vom Ingenieurbüro Golükes Ingenieure aus Mühlthal, der anhand einer Präsentation die Planung vorstellt.

In der sich anschließenden Diskussion werden Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet. Beim Thema Anliegerkosten weist Bürgermeister Walther darauf hin, dass noch nicht feststehe ob zukünftig einmalige oder wiederkehrende Straßenbeiträge erhoben werden. Man warte auf die Entscheidung des hessischen Landtages.

Die Präsentation und die Pläne werden den Fraktionen in elektronischer Form zugeleitet.

Tagesordnungspunkt 6.
Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau
Bebauungsplan „Hirsländer Weg – 1. Änderung“
Erweiterung bestehender Lagerflächen mit asphaltierter Zufahrt auf dem Grundstück Gemarkung Groß-Gerau, Flur 13, Fl.St.NR. 23, Hirsländer Weg 5**Sach- und Rechtslage:****Hintergrund**

Die Firma Engeroff betreibt auf ihrem Gelände im Hirsländer Weg seit vielen Jahrzehnten eine Landwirtschaft und seit einigen Jahren einen Garten- und Landschaftsbau. Im Jahre 2013 hatte die Kreisbauaufsicht die Errichtung eines Lagerplatzes mit asphaltierter Zufahrt (ca. 122 m lang vom Hirsländer Weg beginnend) auf dem Grundstück Hirsländer Weg 5 mit der Maßgabe genehmigt, dass die in der Betriebsbeschreibung aufgeführten Schüttgüter im Zusammenhang mit dem privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb stehen müssen.

Nunmehr beabsichtigt der alteingesessene Familienbetrieb, neben der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Garten- und Landschaftsbau ein Erdbau- und Abbruchunternehmen aufzubauen. Damit soll die Zukunft des Unternehmens gesichert werden (siehe auch Schreiben der Kanzlei Lankau, Dr. Weitz & Kollegen vom 26.02.2018).

Im Rahmen des Unternehmensaufbaus ist vorgesehen, das Betriebsgelände um weitere Lagerflächen zu erweitern. Da es bei Erdbau- und Aushubarbeiten nicht immer möglich ist, den Aushub bzw. das Abbruchmaterial an der jeweiligen Baustelle zu lagern und direkt zum Verwender zu transportieren, werden Flächen zur Zwischenlagerung benötigt. Weiterhin benötigt ein Erdbau- und Abbruchunternehmen auch für sich selbst größere Lagerflächen für Baumaterial.

Die bestehende Zufahrt und die Lagerflächen sollen bis zur südlichen Grenze der Grundstücksparzelle 23 reichen (Gesamtlänge 237 m). Die Anpflanzung der Bäume und Hecken soll in Anlehnung an die Baugenehmigung aus dem Jahre 2013 erfolgen. Auf den unbefestigten Lagerflächen sollen wie im bereits 2013 genehmigten Bereich unbelastete Materialien zwischengelagert werden wie z.B. Mutterboden, Auffüllsand, Natursteinschotter,

Stammholz und Pflaster. Das Stammholz soll maximal 1 Jahr auf der gleichen Fläche gelagert werden. Ansonsten beträgt die Lagerzeit maximal 6 Monate.

Planungsrecht

Die geplante Erweiterung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirsländer Weg“, rechtskräftig seit dem 18.01.2001. Der Bebauungsplan weist den Erweiterungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Unter Punkt 1.4 der textlichen Festsetzungen heißt es ergänzend: „Die mit Kennziffer (3) bezeichnete Fläche ist als Lagerplatz für landwirtschaftliches Gerät und offen zu lagernde Produkte oder Schüttgut, jedoch nicht als überbaubare Fläche ausgewiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)“. Weiterhin sind auf der mit Kennziffer (1) gekennzeichneten Fläche nur privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig (Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen).

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes steht in diesem Bereich die landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund. Genehmigungsfähig sind daher derzeit nur landwirtschaftliche Nutzungen. Die geplante Erweiterung der Lagerflächen stellt aber eine Nutzung im Rahmen eines Gewerbebetriebes dar. Neben dem bereits bestehenden Landschafts- und Gartenbau soll auch für einen Erdbau- und Abbruchbetrieb die Lagerung von unbelasteten und ungefährlichen Materialien (z.B. Erdaushub und Recyclingmaterial) ermöglicht werden.

Das Vorhaben widerspricht der Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“. Eine Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB kommt nicht in Betracht, da mit der Zulassung einer gewerblichen Nutzung die Grundzüge der Planung berührt werden.

Um die geplante Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Gegen eine entsprechende Ausweisung der beantragten Lager- und Zufahrtsflächen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da die Lagerung unbelasteter Materialien an dieser Stelle sich als nicht störend erwiesen hat und die Erschließung gesichert ist. Die Abschirmung der Lagerfläche gegenüber der westlich anschließenden landwirtschaftlichen Fläche sieht der Bebauungsplan „Hirsländer Weg“ durch Ausweisung einer privaten Grünfläche bereits heute vor.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss lehnt die Änderung des Bebauungsplanes „Hirsländer Weg“ einstimmig ab.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	0
Nein-Stimmen	6
Enthaltungen	3

**Tagesordnungspunkt 7.
Baugesuche**

Tagesordnungspunkt 7.1

Neubau eines 6-Familienhauses mit Tiefgarage, Berliner Straße 24, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 3, Fl.St.Nr. 26 und 27/2 IV/1.2-BV-2018-70-uhl-ba

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, ein Mehrfamilienhaus zu errichten (Grundfläche ca. 200 m², II + Staffelgeschoss, Flachdach, OK Geländer im Staffelgeschoss ca. 7,7 m, OK Gebäude ca. 9,5 m). Insgesamt entstehen sechs Wohnungen (eine 1 Zi-Whg mit 47 m², eine 2 Zi-Whg mit 68 m² und vier 3 Zi-Whg von 67 bis 88 m² Wohnfläche). Die erforderlichen neun Pkw-Stellplätze werden in einer gebäudebegleitenden Tiefgarage (8 St) und ebenerdig auf dem Grundstück (1) untergebracht.

Das ca. 1.269 m² große Grundstück (Fl.St.Nr. 26 und 27/2) liegt im Zentrum der Kernstadt. Das Grundstück ist im rückwärtigen Bereich mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus aus dem Jahre 1979 bebaut. Das geplante Gebäude soll an die Brandwand des benachbarten Mehrfamilienhauses Nr. 22 angebaut werden. Das bestehende Einfamilienhaus rückt soz. in die zweite Reihe. Der Abstand zwischen Vorder- und Hinterhaus beträgt ca. 10 m.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt I“ aus dem Jahre 2000, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, GRZ = 0,4, zwei Vollgeschosse zwingend, abweichende Bauweise b_{nw} , maximale Außenwandhöhe 7,0 m, maximale First-/Gebäudehöhe 12,5 m). Das Bauvorhaben widerspricht der im Bebauungsplan festgesetzten abweichenden Bauweise b_{nw} und der maximalen Wandhöhe (Traufhöhe) und kann nur im Wege der Befreiung zugelassen werden.

B1: Befreiung von der Festsetzung „abweichende Bauweise b_{nw} “, da das geplante Wohnhaus unmittelbar an der Brandwand des Nachbargebäudes angebaut werden soll.

Der Bebauungsplan orientiert sich grundsätzlich an der historischen Baustruktur, setzt eine einseitige Grenzbebauung ähnlich einer Hofreite fest und zwingt Neubauten an die nordwestliche Grundstücksgrenze (b_{nw}). Diese bestandsorientierte Festsetzung ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und im Interesse einer harmonischen Weiterentwicklung eines überlieferten Stadtgrundrisses zu begrüßen.

In der konkreten Grundstückssituation würde eine konsequente Umsetzung dieser Forderung allerdings zu einer nachteiligen Lösung führen. Zum einen würde die bestehende Brandwand des Nachbarhauses Nr. 22 weiterhin das Straßenbild prägen. Es würde sogar noch eine zusätzliche Brandwand von beachtlicher Höhe an der Grenze zum benachbarten Garagenhof Nr. 26 entstehen. Darüber hinaus wäre auch die Erschließung des dahinterliegenden Einfamilienhauses nur unbefriedigend lösbar. Durch den geplanten Anbau an die bestehende Brandwand wird gewissermaßen ein Stück „Stadtbildreparatur“ betrieben, ohne dass irgendwelche nachbarlichen Interessen berührt werden.

B2: Befreiung von der festgesetzten maximalen Wandhöhe 7,0 m, weil das Geländer im Staffelgeschoss eine Höhe von ca. 7,7 m (> 7,0 m) aufweist.

Die Kreisbauaufsicht vertritt die Auffassung, dass auch das Geländer in einem Staffelgeschoss bei der Bestimmung der „maximalen Wandhöhe“ heranzuziehen ist, insbesondere wenn es als Mauer ausgebildet wird und damit von ihm „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen“. Dies entspricht gängiger Praxis. Das Staffelgeschoss selbst bleibt mit seiner Oberkante hinter der festgesetzten Wandhöhe zurück (6,69 m). Das Gebäude schöpft auch mit seiner Oberkante den zulässigen Rahmen nicht aus (9,5 m < 12,5 m) und tritt von der Bordsteinkante bis zu 3 m zurück, wodurch sich die Belichtungssituation im Straßenraum weiter entspannt.

Die Grundzüge der Planung werden in beiden Fällen nicht berührt (WA, Blockrandbebauung). Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar, reagiert doch das Gebäude in seiner Lage, Höhenentwicklung und Dachgestaltung auf den Gebäudebestand in der Nachbarschaft. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, der Befreiung kann zugestimmt werden.

Der Eingangsbereich ist im EG barrierefrei vom Gehweg aus erreichbar. Von dort aus kann jedes Geschoss mit einem Aufzug angefahren werden (sog. „Durchlader“, separater Halt auf der Einstiegsebene). Die Kreisbauaufsicht wird darauf hingewiesen, dass die stets geforderte Überdachung der Fahrrad-Abstellplätze fehlt.

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 den Befreiungen B1 (abweichende Bauweise b_{nw}) und B2 (maximale Wandhöhe 7,0 m) mit der Maßgabe zu, dass der Schutz des Baumes im Öffentlichen Bereich (auf Höhe des Grundstückes) gewährleistet und die erforderliche Zahl der Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Weiterhin soll daraufhin gewiesen werden, dass die Mülltonnen nicht im öffentlichen Verkehrsbereich aufgestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 8.

Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Es liegen keine Anträge vor.

Tagesordnungspunkt 9.

Anfragen und Mitteilungen

Bürgermeister Walther gibt eine Zwischenmeldung zur Frage nach dem aktuellen Stand zur Arbeit der Forstbetriebsgemeinschaft. Lt. Fachamt liegen noch keine aktuellen Zahlen vor. Diese werden zu einem späteren Zeitpunkt nachgeliefert.

Tagesordnungspunkt 9.1

Sachstand zur Erschließung

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

Sach- und Rechtslage:

Zu dem von der Diakonie Hessen mit Sitz in Frankfurt geplanten Umbau des nicht mehr genutzten Kirchengebäudes der Versöhnungsgemeinde Groß-Gerau-Nord bestehen in planungsrechtlicher Hinsicht keine Bedenken. Problematisch ist jedoch die Frage der Erschließung.

Zunächst waren zwei Varianten der Erschließung im Gespräch.

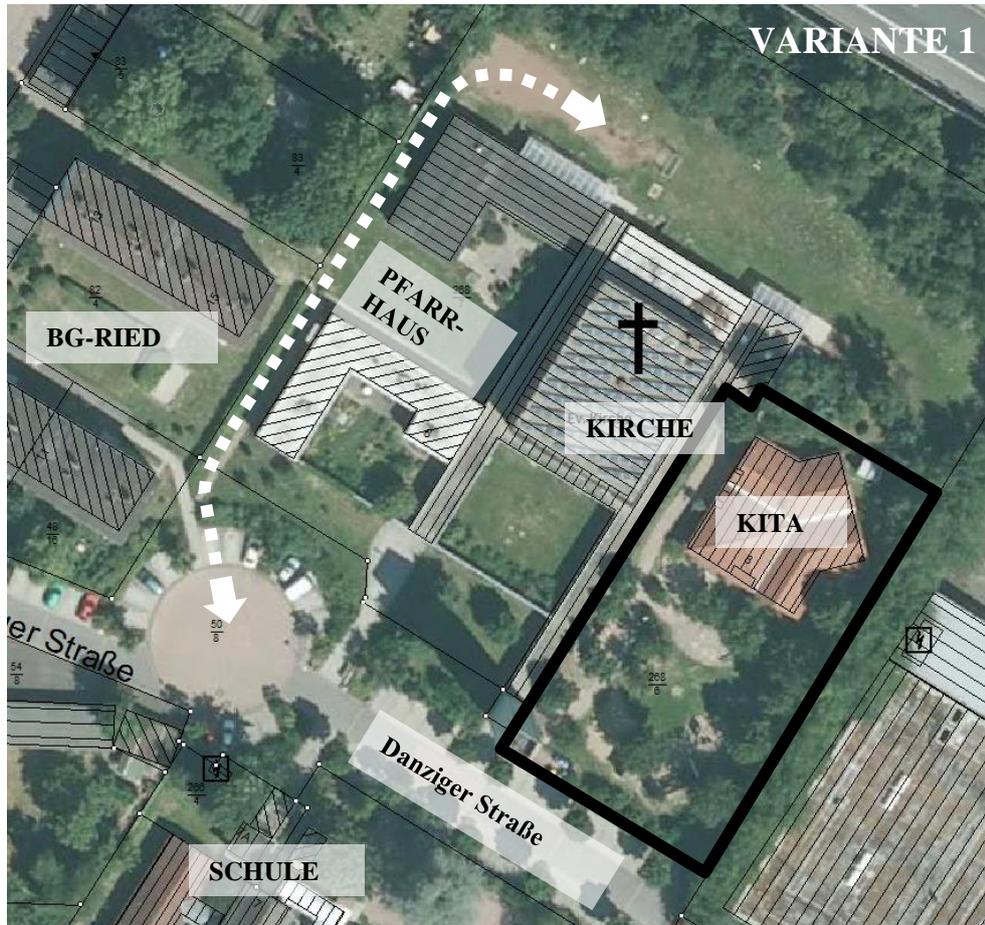
Auf die Vorlage zur „informellen Bauvoranfrage zur Erschließung“ vom 08.11.2017 wird verwiesen (siehe Anlage).

Erschließungsvariante 1 - über das eigene Grundstück der evangelischen Kirche

Diese Variante sah vor, an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (zur BG Ried) einen 3,5 - 4,5 breiten Weg anzulegen. Zwei öffentliche Pkw-Stellplätze an der kreisförmigen Aufweitung in der Danziger Straße hätten dann entfallen müssen und die Eingangssituation am Pfarr-

haus wäre anzupassen gewesen (die Stufen an der Nordwestfassade hätten den Fahrweg zu sehr eingengt).

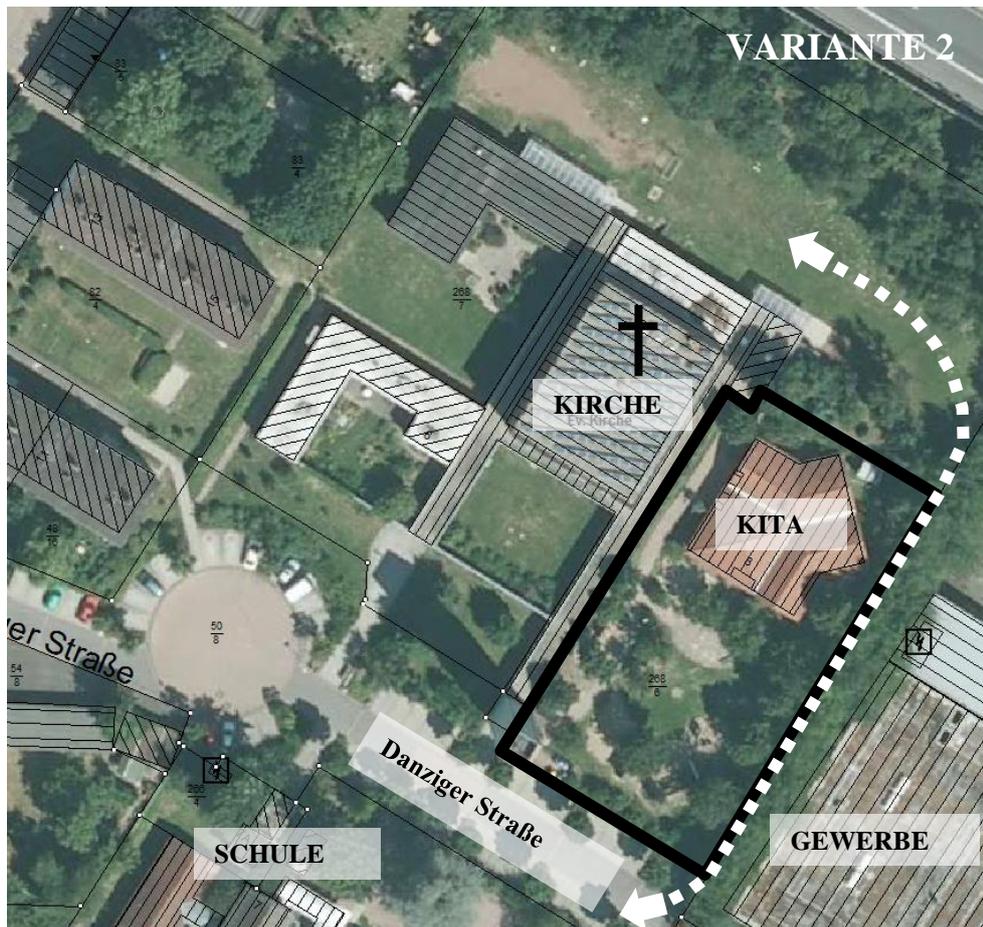
Diese Möglichkeit der Erschließung wurde von Seiten der Bauaufsicht aus Gründen des Immissionsschutzes verworfen.



Erschließungsvariante 2 - an der Grenze zum Gewerbegebiet

Bei dieser Variante sollte ein Fahrweg an der südöstlichen Grundstücksgrenze der KITA „Springberg“ angelegt werden. Voraussetzung für diese Lösung war, dass die Stadt einen 2 m breiten Grundstücksstreifen hätte abgeben müssen, welcher von der Diakonie käuflich zu erwerben gewesen wäre. Weitere 2 m hätte die Diakonie von dem angrenzenden Gewerbebetrieb erhalten. Die Durchführung und Finanzierung aller mit dieser Neuordnung einhergehenden Anpassungsmaßnahmen waren von der Diakonie zu übernehmen (Abbruch des vorhandenen Zauns zum Gewerbe, Wegebau, Neubau einer Einzäunung zu dem zukünftigen Fahrweg, Neubau eines Gartentores zur Bewirtschaftung der KITA, Wegebau, Grundstücksneuordnung etc.). Darüber hinaus sollte der Stadt die Option eingeräumt werden, einzelne Räume im Kirchengebäude für eine Erweiterung der KITA „Springberg“ zu nutzen.

Der Vorteil für die KITA hätte u.a. darin bestanden, dass das Dauerprovisorium „Notzufahrt“ künftig entfallen wäre. Der 4 m tiefe Puffer zwischen der KITA und dem angrenzenden Gewerbebetrieb und der KITA-gerechte Zaun wurden aus Gründen der Sicherheit der Kinder positiv bewertet. Die Fahrzeuge hätten mehr Abstand zum KITA-Gebäude gehalten. Die Variante 2 sollte zunächst Grundlage für die weiteren Verhandlungen mit der Diakonie sein (Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 20.12.2017).



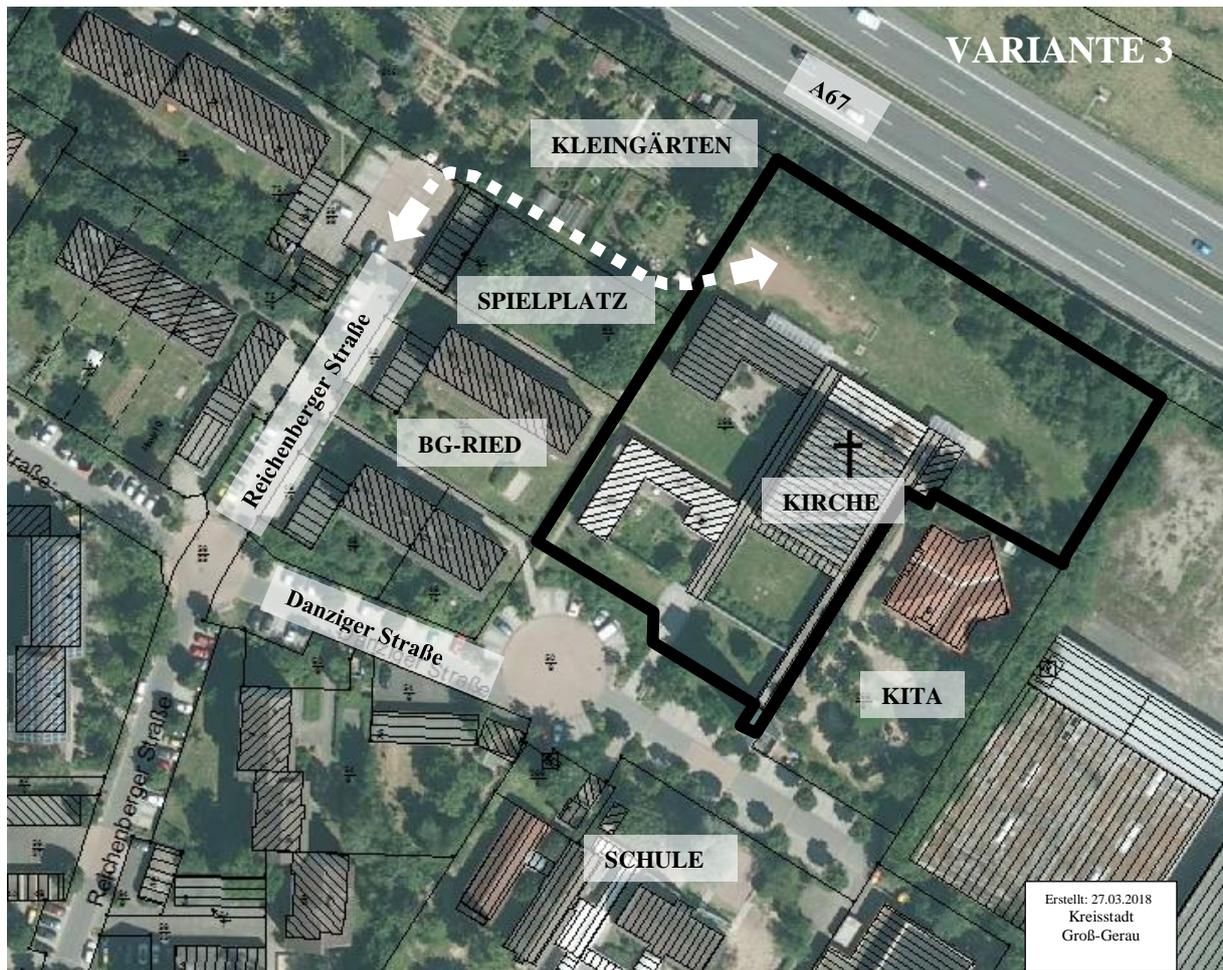
Nachdem sich die Diakonie zunächst zustimmend zu dieser Variante geäußert hatte, teilte sie jedoch bald darauf mit, dass sie sich finanziell nicht in der Lage sähe, die Zufahrt in der besprochenen Weise zu realisieren. Weiterhin wurden Bedenken zur Verkehrssicherheit aufgrund der problematischen Verkehrssituation in der Danziger Straße geäußert, da der Ziel- und Quellverkehr an der Kindertagesstätte und an der Schule vorbeigeführt hätte. Somit wird auch die Erschließungsvariante 2 nicht umgesetzt.

Erschließungsvariante 3 - aus dem Wendeplatz am Ende der Reichenberger Straße über das städt. Kleingartengrundstück südlich der A 67

Um das Vorhaben der Diakonie dennoch zu ermöglichen, musste eine andere Möglichkeit der Erschließung gesucht werden. Da die Stadt Groß-Gerau Eigentümer eines an die A 67 südlich angrenzenden Kleingartengeländes ist, wurde die Einrichtung einer Zufahrt über dieses Gelände geprüft.

Die Erschließung kann über die Reichenberger Straße mit einer ca. 4,50 m breiten Zufahrt erfolgen (ca. 55 m lang, ca. 250 m² Grundstücksgröße). Insgesamt fünf Gartenparzellen müssen im Zuge des Wegebaus neu geordnet werden. Mit den Pächtern der betroffenen Parzellen werden derzeit Gespräche geführt. Der südlich angrenzende Spielplatz wird dabei nicht in Anspruch genommen. Entlang der Grenze des Spielplatzes wird eine Einzäunung vorgesehen.

Der Vorteil dieser Variante liegt darin, dass der Ziel- und Quellverkehr nicht mehr an der Kindertagesstätte und der Schule vorbeigeführt wird.



Bürgermeister Walther berichtet vom Gespräch mit Vertretern der BI Springberg bezüglich der Zufahrt Diakonie – Springberg, bei dem eine gemeinsame Regelung mit der Familie Hochstätter erzielt werden konnte.

Die Stadt wird nun Vermessungsarbeiten für die künftige Zufahrt durch die Kleingärten in Auftrag geben um den Umfang der geplanten Änderungen zu ermitteln.

Ebenso sagt Bürgermeister Walther Hilfe seitens der Stadt, für das Versetzen bzw. den Abbau der Gartenhütte auf dem Kleingartengelände zu.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Tagesordnungspunkt 10. Verschiedenes

Keine Wortmeldung

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Monika Kerk
Schriftführung