P R O T O K O L L

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 37/2016-2021
Sitzung am:	06.06.2018
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, Frankfurter Straße 10 – 12, 64521 Groß-Gerau, großer Saal
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr Sitzungsende: 20:50 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. Vorstellung des Waldwirtschaftsplans 2018 durch Forstservice Taunus
5. Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung
5.1 Wohnen
5.2 Umwelt und Energie
5.3 Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau
5.3.1 Bebauungsplan „Auf Esch III – 12. Änderung, Am Kastell“
6. Satzung der Kreisstadt Groß-Gerau über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs.1 Nr.2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Umfeld des Stadthauses am Marktplatz
7. Baugesuche
8. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
9. Anfragen und Mitteilungen
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 02.05.2018 vor. Somit gilt dieses als genehmigt.

Tagesordnungspunkt 4.
Vorstellung des Waldwirtschaftsplans 2018 durch Forstservice Taunus

Bürgermeister Walther leitet in das Thema ein.

Für den Forstservice Taunus erläutern Herr Zabel (Geschäftsführer) und Herr Burghardt (Forstwirt) anhand einer Präsentation die Gliederung und die Zahlen zum Waldwirtschaftsplan 2018.

Die Präsentation wird zusammen mit dem Protokoll verschickt.

Bürgermeister Walther teilt mit, dass im Tiergarten auch Verkehrssicherungsmaßnamen durchgeführt werden sollen. Weiterhin sind gemeinsame Maßnahmen mit NABU oder anderen Organisationen vorher mit der Stadt abzustimmen. Dies wird von Herrn Zabel so zugesagt.

Stadtv. Martin bittet ebenfalls, dass alle Maßnahmen mit Naturschutzverbänden mit der Stadt als Waldbesitzer abgestimmt werden.

Die Frage von Stadtv. Sturm zu den Ökopunkten und dem Einsatz des Pferdes zur Holzrückung werden beantwortet.

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind bittet, künftig über anstehende Fällungen zu informieren. Die Frage nach dem Einsatz der Mittel zur Holzernte wird durch Herrn Zabel beantwortet.

Ausschussvors. Schulz gibt den Vorsitz an seine Stellvertreterin Dr. Wahrig-Burfeind ab, um sich an der Aussprache zu beteiligen. Er fragt nach der Möglichkeit, einer gemeinsamen Begehung der Waldränder mit den Landwirten zu machen und danach, wer die Waldwege pflegt. Die Fragen werden von Herr Burghardt beantwortet.

Ausschussvorsitzender Schulz bedankt sich für die Präsentation und die Beantwortung der Fragen.

Tagesordnungspunkt 5.
Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung

Tagesordnungspunkt 5.1
Wohnen - Wohnungsbau

Stadtv. Martin fragt, wann die Beratungen zu diesem Punkt fortgesetzt werden.
Herr Plattner sagt eine Vorlage zu.

Tagesordnungspunkt 5.2
Umwelt und Energie

Keine Beiträge.

Tagesordnungspunkt 5.3
Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau

Tagesordnungspunkt 5.3.1
Bebauungsplan „Auf Esch III – 12. Änderung, Am Kastell“

Sach- und Rechtslage:

1. Bisheriges Verfahren, städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hatte am 20.12.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ gefasst, um bestehende Entwicklungshemmnisse auf einer der letzten Potentialflächen für Geschosswohnungsbau im Neubaugebiet „Auf Esch“ zu beseitigen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein viergeschossiges Wohngebäude (III + Staffelgeschoss) mit insgesamt 22 Wohnungen geschaffen werden.

Eine Besonderheit dieses Bauvorhabens liegt in der Tatsache begründet, dass die geplante Tiefgarage nahtlos an die vorhandene Tiefgarage des Bestandsgebäudes

Nr. 7/9 angeschlossen werden soll (Baujahr 2000, 24 WE, III+D). Auch die seinerzeit sehr großzügig bemessene Tiefgaragenzufahrt an der Straße „Am Kastell“ und der ebenerdige Parkplatz südöstlich Haus Nr. 7/9 sollen weiterhin genutzt werden. Diese beiden Prämissen wirken sich stark auf die Planung aus:

(1) Der Gehweg liegt etwa auf 88,2 m ü. NHN. Das Erdgeschoss und die Oberkante der bestehenden bzw. geplanten Tiefgarage liegen ca. 80 cm bis 95 cm darüber.
(2) Das geplante Gebäude orientiert sich an den Traufhöhen des Bestandsgebäudes (TH-Bestand = 10,3 m über Gehweg, TH-Planung = ca. 9,6 m). Das Staffelgeschoss des geplanten Neubaus bleibt deutlich hinter der Firsthöhe des Bestandsgebäudes zurück (FH-Bestand = 14,8 m, OK-Planung = ca. 12,8 m). Das geplante Gebäude fügt sich in die Umgebung ein.
(3) Damit die Tiefgaragenzufahrt und der Parkplatz weiterhin nutzbar bleiben, rückt das geplante Gebäude etwa 22 m vom Bestandsgebäude ab. Diese Lücke in der Randbebauung führt dazu, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr ausgeschöpft werden können.
(4) Als Ausgleich für den o.g. Verlust an überbaubarer Grundstücksfläche sieht der Bebauungsplan im Baufeld 2 zwei „Seitenflügel“ vor. Der südliche Seitenflügel hält 10 m Abstand von den benachbarten Reihenhäusern.

Die erzielbare Baudichte bleibt unverändert, lediglich die Baumassen werden anders auf dem Grundstück verteilt. Der Bebauungsplan setzt eine für Geschosswohnungsbau vergleichsweise moderate Geschossflächenzahl von 1,0 fest. Dies stellt sicherlich eine Untergrenze für „bezahlbaren Wohnraum“ dar, zumal hier die Kfz-Stellplätze verträglich und kostenintensiv in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen.

2. Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes

Die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes „Auf Esch“ haben sich über die Jahrzehnte bewährt. Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich daher zunächst an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und weicht nur in begründeten Einzelfällen von den bisher gültigen Rahmenbedingungen ab. Die Inhalte im Einzelnen:

- Allgemeines Wohngebiet, WA [wie bisher],
- maximal drei Vollgeschosse [wie bisher], maximale Gebäudehöhe 103,0 m ü. NHN bei einer durchschnittlichen Straßenhöhe von 88,2 m ü. NHN [wie bisher],
- GFZ = 1,0 [wie bisher],
- geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl 1 (nur Hauptanlagen) von bislang GRZ_1 = 0,35 auf GRZ_1 = 0,4 um eine wirtschaftliche Bebauung des Grundstückes unter den veränderten Rahmenbedingungen möglich zu machen,
- deutliche Erhöhung der Grundflächenzahl 2 (inkl. Tiefgarage und Nebenanlagen) von bislang GRZ_2 = ca. 0,53 auf GRZ_2 = 0,8, um die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Die mit einer solchen Versiegelung regelmäßig einhergehenden schädlichen Auswirkungen werden durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen (s.u.),
- Dachbegrünung, Begrünung der Tiefgarage, intensive Begrünung des Wohnumfeldes (Hecken, Bäume, versickerungsfähige Oberflächen etc.),
- zeitlich begrenzte Rückhaltung und Nutzung des Regenwassers in Zisternen. Einleitung des Regenwassers über einen städtischen Regenwasserkanal in den Landgraben (siehe auch „wasserrechtliche Satzung“).

3. Fazit

Das Plangebiet ist in besonderem Maße für Wohnungsbau geeignet. Es 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.

Der Bebauungsplan „Auf Esch III - 12. Änderung, Am Kastell“ dient der Innenentwicklung. Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Änderung ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB), da anders die Baulücke nicht geschlossen werden kann. 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“).

Beratung:

Bürgermeister Walther geht auf die Vorlage ein.

Zum Rederecht für die Bauherren, kommt es zu einer Aussprache und einer kurzen Sitzungsunterbrechung.

Ausschussvorsitzender Schulz teilt mit, dass es keiner Vorstellung durch die Bauherren bedarf.

Stadtv. Martin spricht die GFZ, die Grundwasserwerte/Wasserhaltung und die Schallwerte an. Bürgermeister Walther geht auf die Fragen wie folgt ein: Die GFZ ist aus der Planung abzuleiten. Bezüglich der Grundwasserwerte teilt er mit, dass bei der Bebauung hierauf ein besonderes Augenmerk gelegt werden muss.

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind spricht an, dass sich die Angaben zum Regenwasser teilweise widersprechen. Außerdem spricht sie die ausgewiesenen Stellplätze an. Bürgermeister Walther geht auf den Redebeitrag ein und erläutert die Ableitung des Regenwassers. Die Bewertung der Stellplätze wird erst bei dem Bauantrag relevant.

Stadtv. Kappel fragt nach neueren Schallwerten. Herr Plattner teilt mit, dass es hier nur Orientierungswerte gibt.

Stadtv. Mougoui geht ebenfalls auf die Stellplätze ein.

Ausschussvorsitzender Schulz weist darauf hin, dass es hier um die Offenlage des Bebauungsplanes geht und noch nicht um einen konkreten Bauantrag, bei dem dann die Frage der Stellplätze geklärt werden muss.

Stadtv. Martin geht nochmals auf die Schallwerte ein und kritisiert in diesem Punkt die Vorlage. Zur Frage der Stellplätze sieht er auch für die Zukunft insgesamt weiteren Diskussionsbedarf. Bürgermeister Walter geht darauf ein und sieht gerade im Bezug auf sozialen Wohnungsbaus und Nachverdichtung weiteren Diskussionsbedarf.

Beschluss:

1. **Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Auf Esch III - 12. Änderung, Am Kastell“ nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.**

2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 2 BauGB).**

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

Tagesordnungspunkt 6.
Satzung der Kreisstadt Groß-Gerau über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs.1 Nr.2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Umfeld des Stadthauses am Marktplatz

Sach- und Rechtslage:

Die räumlichen Kapazitäten der Stadtverwaltung Groß-Gerau stoßen angesichts ständig wachsender Anforderungen erkennbar an ihre Grenzen. Auch unter Berücksichtigung der einschlägigen Optimierungsprozesse im Bestand ist es mittelfristig unumgänglich, über eine maßvolle Erweiterung des Stadthauses nachzudenken. Nur so kann es gelingen, die Effizienz der Arbeitsplätze zu erhalten und den Bürgerinnen und Bürgern zeitgemäße Beratungsangebote in geeigneten Räumlichkeiten anzubieten.

In der Vergangenheit wurden auch Überlegungen angestellt, Teile der Stadtverwaltung in die nahegelegene ÜWG-Immobilie zu verlagern. Diese Anstrengungen waren bislang auch wegen veränderter Nutzungsüberlegungen der ÜWG nicht von Erfolg gekrönt, so dass nun auch eine Erweiterung des bestehenden Stadthauses in Betracht gezogen werden soll.

Da eine solche Erweiterung nur umsetzbar ist, wenn die dazu nötigen Arrondierungsflächen im Umfeld des Stadthauses zur Verfügung stehen, soll an dieser Stelle im Wege einer Vorkaufsrechtssatzung die Möglichkeit geschaffen werden, im Falle eines Verkaufs benachbarter Grundstücke das Eigentum an diesen städtebaulichen Schlüsselgrundstücken zu erwerben. Das „Allgemeine Vorkaufsrecht“ nach § 24 BauGB reicht dazu nicht aus, weil die Anwendungsvoraussetzungen nicht vorliegen (z.B. B-Plan, Sanierungssatzung etc.). Mit dem besonderen Vorkaufsrecht werden folgende Ziele verfolgt:

- Langfristige Sicherung und Weiterentwicklung einer funktionsfähigen und bürgernahen Stadtverwaltung am traditionellen Stadthaus-Standort (Erreichbarkeit, Präsenz in der Mitte des Gemeinwesens, Barrierefreiheit, moderne Medienausstattung), Ergänzung der Verwaltungsnutzungen um kleinteilige kulturelle und gastronomische Angebote.
- Abschöpfung von Synergieeffekten, Zusammenlegung bzw. Neuorganisation von Fachdienststellen, Schaffung zusätzlicher Pkw-Abstellmöglichkeiten, Einbettung des Stadthauses in ein angemessenes Freiraumkonzept.
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020 (Handlungsfeld 59 Konzeptentwicklung „Mehr Raum für die Stadtverwaltung“).

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 25 BauGB liegen vor:

- Die städtebauliche Zielsetzung ist hinreichend konkretisiert:

  - Erweiterung des Stadthauses unter Einbeziehung der kommunalen Liegenschaften und der angrenzenden privaten Grundstücke.
  - Einbettung der verschiedenen kommunalen Liegenschaften in ein verbindendes Freiraumkonzept, barrierefreier Zugang, Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten.
  - Ergänzung der reinen Verwaltungsnutzungen um geeignete kulturelle bzw. gastronomische Einrichtungen als Beitrag zu einer lebendigen Innenstadt.

  Weitergehende formelle Voraussetzungen wie z.B. ein konkretes städtebauliches Rahmenkonzept (Masterplan, Blockkonzept etc.) oder weitergehende „Vorbereitende Untersuchungen“ sind nicht erforderlich.

- Das Konzept ist planungsrechtlich umsetzbar, es entspricht den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP). Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird gegenwärtig geprüft.

- Der Erwerb der angrenzenden Grundstücke ist zur Umsetzung dieser konkreten städtebaulichen Ziele nicht nur dienlich, sondern unbedingte Voraussetzung, womit das öffentliche Sicherungsbedürfnis hinreichend begründet ist. Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechts.

- Ein zeitnahe Realisierung wird von der Stadt Groß-Gerau ernsthaft in Betracht gezogen, sobald die erforderlichen Grundstücke erworben werden können.

Beratung:

Bürgermeister Walther geht kurz auf die Vorlage ein.

Stadtv. Martin berichtet zu den Perspektiven der Entwicklung des Geländes der ÜWG. Seine Fraktion wird der Vorlage zustimmen, wobei die Debatte über die Notwendigkeit der Erweiterung der Verwaltung noch zu führen ist.

Stadtv. Hartmann, Stadtv. Mougoui, Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind, Stadtv. Kabey sprechen sich seitens ihrer Fraktionen für die Vorlage aus.

Beschluss:

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

Satzung der Kreisstadt Groß-Gerau über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Umfeld des Stadthauses am Marktplatz

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils geltenden Fassung, hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau am 19.06.2018 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 - Satzungszweck
Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020 steht der Kreisstadt Groß-Gerau in dem in § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

Mit der Satzung werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- **Langfristige Sicherung und Weiterentwicklung einer funktionsfähigen und bürgernahen Stadtverwaltung am traditionellen Stadthaus-Standort (Erreichbarkeit, Präsenz in der Mitte des Gemeinwesens, Barrierefreiheit, moderne Medienausstattung), Ergänzung der Verwaltungsnutzungen um kleinteilige kulturelle und gastronomische Angebote.**
- **Abschöpfung von Synergieeffekten, Zusammenlegung bzw. Neuorganisation von Fachdienststellen, Schaffung zusätzlicher Pkw-Abstellmöglichkeiten, Einbettung des Stadthauses in ein angemessenes Freiraumkonzept.**

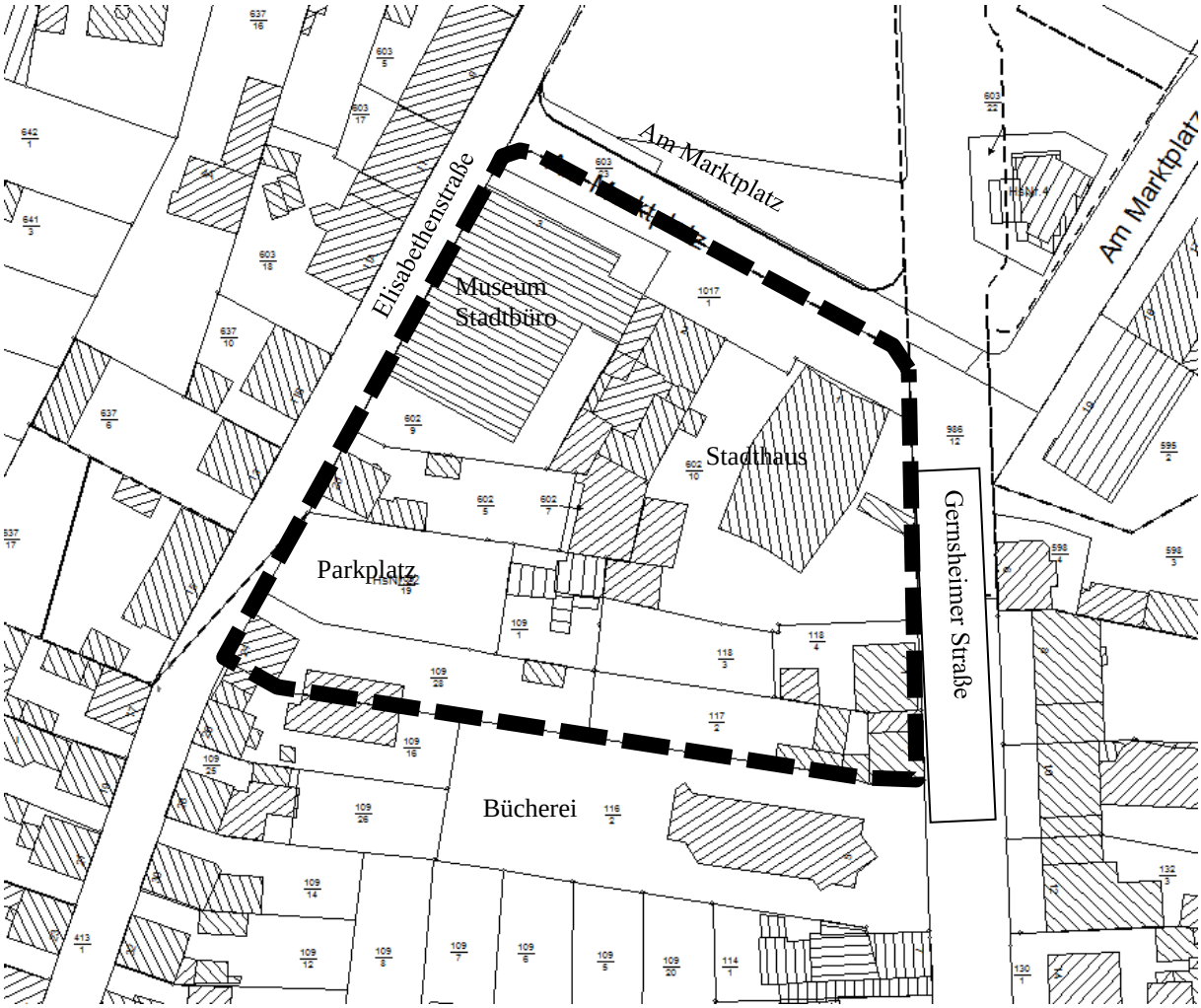
§ 2 - Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Nr. 602/5, 602/7, 602/9, 602/10, 1017/1, Flur 18, Nr. 109/1, 109/19, 109/28, 117/2, 118/3 und 118/4.

Er wird begrenzt:

im Norden: **von der Straße Am Marktplatz (Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Fl.St.Nr. 603/23),**
im Westen: **von der Elisabethenstraße (Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Fl.St.Nr. 1018/1 und Flur 18, Fl.St.Nr. 413/1)**
im Süden: **von der jeweils südlichen Grenze der Grundstücke Flur 1 Fl.St.Nr. 109/28 (Elisabethenstraße 24) und Fl.St.Nr. 117/2 (Gernsheimer Straße 3)**
im Osten: **von der Gernsheimer Straße (Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Fl.St.Nr. 986/12 und Flur 18, Fl.St.Nr. Nr. 348/2).**

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung



Quelle: Stadt Groß-Gerau

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit Ablauf des Bereitstellungstages in Kraft.

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

Tagesordnungspunkt 7.
Baugesuche

Tagesordnungspunkt 7.1
Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage, Mühlweg 86, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr.Nr. 295/1, 296/2 Bauantrag, § 30 und § 31.2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Die Antragsteller beabsichtigen, ein zweigeschossiges Einfamilienhaus zu errichten (Grundfläche ca. 100 m², Traufhöhe ca. 7 m, Firsthöhe ca. 9,2 m).

Das 481 m² große Grundstück liegt am südlichen Rand der Ortslage Dornheim, gegenüber der Rampe zum Bahnübergang über die Bahnstrecke Mannheim-Frankfurt. Das Baugrundstück entsteht durch Abtrennung von zwei benachbarten Doppelhausgrundstücken, die sich im Familienbesitz befinden und die von Anfang an gemeinschaftlich genutzt worden sind. Die Grundstücke sind mit einem Doppelhaus an der Wilhelm-Leuschner-Straße (Nr. 31 und 33) sowie mit verschiedenen Nebengebäuden bebaut (u.a. ehemalige LKW-Garage und Werkstatt des ursprünglich hier angesiedelten Fuhrunternehmens).

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlweg - 3. Änderung (Neuaufstellung)“ aus dem Jahre 1976, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA2, offene Bauweise, II, GRZ_{1968} = 0,4, GFZ_{1968} = 0,7).

Um möglichst wenig Freifläche in Anspruch zu nehmen und dem westlichen Nachbarn nicht zu nahe zu kommen, soll das Gebäude unmittelbar an die neu zu bildende Grundstücksgrenze und eine bereits bestehende Garage angebaut werden. Für eine solche einseitige Grenzbebauung gibt es in der Umgebung zahlreiche Beispiele, gleichwohl widerspricht das Vorhaben der festgesetzten „offenen Bauweise“.

Darüberhinaus setzt der Bebauungsplan eine hintere Baugrenze in 36 m Abstand zur Wilhelm-Leuschner-Straße fest, die das Vorhaben überschreitet. Das Vorhaben widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes an zwei Stellen und kann nur im Wege der Befreiung genehmigt werden:

B1: Überschreitung der hinteren Baugrenze,
B2: Einseitige Grenzbebauung anstatt „offene Bauweise“.

Für das Bauvorhaben wurde im Mai 2017 eine Bauvoranfrage gestellt. Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat der Bauvoranfrage in seiner Sitzung am 10.05.2017 zugestimmt, ein Bauvorbescheid liegt vor (IV/1.2-VN-2017-5-uhl-ba, 20.06.2017).

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

Die Bauaufsicht wird darauf hingewiesen, dass die nach Stellplatzsatzung erforderlichen zwei Fahrrad-Abstellplätze fehlen. Die Bauaufsicht wird darüberhinaus gebeten, zu prüfen, ob an der nördlichen Gartenseite des Einfamilienhauses der nötige Brandabstand zu einem bestehenden Fenster in der angrenzenden LKW-Garage gewahrt ist.

Beschluss:
Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den beiden beantragten Befreiungen B1 und B2 zu (Überschreitung der hinteren Baugrenze, offene Bauweise).

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

Tagesordnungspunkt 7.2
Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses, Große Kreisgasse 27, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 524, Bauantrag, § 30.3, § 34 und § 31.2 BauGB

Für die Dauer der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt verlässt Erster Stadtrat Zargen den Sitzungsraum.

Sach- und Rechtslage:

Die Antragsteller beabsichtigen, ein zweigeschossiges Zweifamilienhaus zu errichten (2 Wohnungen nebeneinander, Grundfläche ca. 170 m², Gebäudehöhe ca. 6,5 m, Flachdach, eine 5-Zi-Whg, eine 3-Zi-Whg). Das ca. 1.027 m² große Grundstück liegt am südlichen Ortsrand von Dornheim, in den hofnahen Freiflächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens (Weide für Ziegen und Schweine). Das Grundstück grenzt südlich an eine asphaltierten Wirtschaftsweg, an dem auch weiter östlich die beiden Einfamilienhäuser Nr. 19 (Baugenehmigung vom 16.06.1983) und Nr. 21 (Baugenehmigung vom 29.03.1989) liegen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte westlich der B44“ aus dem Jahre 1970, der hier ein Dorfgebiet nach BauNVO 1968 festsetzt (MD, offene Bauweise, II, GRZ 0,4, GFZ 0,8).

Da der Bebauungsplan in diesem Bereich keine eindeutigen Aussagen zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft, muss er hier als sog. „einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB angesehen werden. Die Bauaufsicht vertritt die Auffassung, dass sich in diesem Fall die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen aus der Umgebung ableiten lässt. Es sei daher nur eine Einzelhausbebauung im Abstand von ca. 20 m von dem südlich angrenzenden asphaltierten Wirtschaftsweg zulässig. Dies entspricht einer Abstimmung zwischen der Bauaufsicht und der Stadt Groß-Gerau aus dem Jahre 2015.

Das Vorhaben widerspricht der Festsetzung „offene Bauweise“ und kann nur im Wege einer Befreiung zugelassen werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (MD, II). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da die gewählte einseitige Grenzbebauung eine ortstypische Bauweise aufgreift, wie sie in der Umgebung häufig anzutreffen ist und nur so das lediglich 11 m breite Grundstücke angemessen genutzt werden kann. Belichtungsprobleme sind angesichts des nur 9 m tiefen Baukörpers nicht zu befürchten. 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.

Das Bauvorhaben ist nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 und § 31 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Stellplatznachweis

Auf dem Grundstück werden vier Pkw-Stellplätze vorgesehen, die von dem asphaltierten Wirtschaftsweg angefahren werden. Die Bauaufsicht wird darauf hingewiesen, dass die nach Stellplatzsatzung erforderlichen vier Fahrrad-Abstellplätze fehlen.

Beratung:

Ausschussvorsitzender Schulz gibt den Vorsitz an seine Stellvertreterin Dr. Wahrig-Burfeind ab, um sich an der Beratung zu beteiligen. Er weist auf die Vernässung in dem Grundstücksbereich hin.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsauschuss stimmt dem Bauvorhaben und der beantragten Befreiung zu (offene Bauweise).

Das Bauamt wird darauf hingewiesen, dass eine sichere Gründung erforderlich ist.

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

Tagesordnungspunkt 8.
Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Es liegen keine Anträge vor.

Tagesordnungspunkt 9.
Anfragen und Mitteilungen

9.1 Stadtv. Martin bittet um einen Status Volleyballfeld in Wallerstädten. Bürgermeister Walther teilt mit, dass zwei Volleyballfelder geplant sind und gibt einen aktuellen Sachstandsbericht.

Tagesordnungspunkt 10.
Verschiedenes

10.1 Mitteilungen des Bürgermeisters
Die Ampelanlage in der Breslauer Straße wurde technisch aufgerüstet.
Die Kindertagesstätte Steinstraße wird am 23.06.2018 eingeweiht.
DB Netz hat über eine Brückenbaumaßnahme „Erlenwiesengraben“ informiert.
Die DB hat mitgeteilt hat, dass zwischenzeitlich 1 Gleis zur Anlieferung von Fahrzeugen – Firma Altmann genutzt werden kann.
Sachstandsbericht zum Betrieb des Freibades.

10.2 Stadtv. Martin sprich die parkenden LKW Procter & Gamble an. Bürgermeister wird den Hinweis an das Fachamt geben und das Thema bei einem Firmenbesuch mit ansprechen.

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Karin Keck
Schriftführung