P R O T O K O L L

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 39/2016-2021
Sitzung am:	07.08.2018
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, großer Saal Frankfurter Str. 10-12, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr Sitzungsende: 19:31 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. Wahl eines vorsitzenden Mitglieds
5. Waldwirtschaftsplan für 2018 - Beschlussfassung
6. Baugesuche
7. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
8. Anfragen und Mitteilungen
9. Verschiedenes

Tagesordnungspunkt 1.
Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Lothar Dewald eröffnet die Sitzung und stellt den Ordnungsgemäßen Zugang der Ladung fest.
Er stellt weiterhin fest, dass für den ausgeschiedenen Stadtverordneten Jürgen Schulz Herr Jan Erik Seelbach in den Ausschuss nachgerückt ist

Tagesordnungspunkt 2.
Feststellung der Beschlussfähigkeit

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Lothar Dewald stellt Beschlussfähigkeit fest.

Tagesordnungspunkt 3.
Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung

Da keine Einwendungen zum Protokoll der letzten Sitzung vorliegen, gilt dieses als genehmigt.

Tagesordnungspunkt 4.
Wahl eines vorsitzenden Mitglieds

Von der CDU-Fraktion wird Stadtv. von Richthofen zur Wahl als vorsitzendes Mitglied vorgeschlagen.

Beschluss

Der Ausschuss wählt bei 8 Ja-Stimmen und einer Enthaltung Herrn Johannes von Richthofen einstimmig zum Ausschussvorsitzenden.

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9

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

Herr von Richthofen nimmt die Wahl an und übernimmt die Sitzungsleitung.

Er spricht gemeinsam mit den Ausschussmitgliedern dem bisherigen Ausschussvorsitzenden Jürgen Schulz für die langjährig geleistete Arbeit Dank aus.

Tagesordnungspunkt 5.
Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau
Waldwirtschaftsplan für 2018 - Beschlussfassung

Sach- und Rechtslage:

Dem Fachamt wurde der Waldwirtschaftsplan für 2018 am 05.06.2018 im Rahmen eines Besprechungstermins vorgelegt. Hierbei wurden die abgebildeten Maßnahmen erläutert und besprochen.

Dem Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss wurde der Waldwirtschaftsplan 2018 am 06.06.2018 im Rahmen der PLUS Sitzung vorgestellt.

Der vorgelegte Waldwirtschaftsplan berücksichtigt die jüngsten Beschlüsse der Politik (weiterhin keine Bewirtschaftung der Abteilungen Wallerstädter Wäldchen, Heißfeldwald und Fasanerie). Das bedeutet, dass Nutzungen von Holz und damit Generierung von Einnahmen überwiegend im Bereich des Waldes A im Norden der Gemarkung erfolgen. Im Süden der Gemarkung, Wald B, wird lediglich der Bereich der Allmendkuhweide wirtschaftlich genutzt.
Mit Berücksichtigung der Vorhaben weist der aktuelle Waldwirtschaftsplan Mindereinnahmen bei der Waldbewirtschaftung in 2018 von 33.792,00 € aus. Dies ergibt sich aus den voraussichtlichen Kosten von 50.249,00 € und Erlösen in Höhe von 16.457,00 €.

Im Jahr 2018 sollen vornehmlich Kiefern-, Eichen- und Buchenholzsortimente im Waldteil A (Groß-Gerau Nord) eingeschlagen werden.

Holzerntemaßnahmen
Im schwächeren Nadelholz sollen notwendige maschinelle Pflegemaßnahmen (Durchforstungen) vorwiegend mit dem Harvester durchgeführt werden. Wo sinnvoll möglich soll die Holzrückung mit dem Kaltblut Pferd erfolgen. Eine detaillierte Karte mit den Waldabteilungen in denen die Holzerntemaßnahmen durchgeführt werden sollen, wird der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt. Insgesamt sollen im Oktober/November 2018 308 Fm Kiefern-, Buchen- und Eichenholz sowie 57 Fm Brennholz eingeschlagen werden.

Waldfunktionen
Verkehrssicherungsmaßnahmen sowie Lichtraumprofilschnitt entlang der Waldränder sind in verschiedenen Waldabteilungen notwendig. Im Naturschutzwald wird das Holz keiner Verwertung zugeführt. Im Wirtschaftswald soll dagegen das bei den Maßnahmen angefallene Holz als Brennholz vermarket werden. Maßnahmen für Naherholung (Erneuerung- von Sitzbänken, etc.) Naturschutz und Landschaftspflege finden im Waldwirtschaftsplan ebenfalls Berücksichtigung.

Beschluss:

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

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den von Forstservice Taunus vorgelegten Waldwirtschaftsplan für 2018 für die Produkte 55501 Stadtwald und 55103 Fasanerie. Mit Berücksichtigung der Vorhaben weist der aktuelle Waldwirtschaftsplan Mindereinnahmen bei der Waldbewirtschaftung in 2018 in Höhe von 33.792,00€ aus. Dies ergibt sich aus den voraussichtlichen Kosten von 50.249,00€ und Erlösen in Höhe von 16.457,00€.

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

Tagesordnungspunkt 6.
Baugesuche

Tagesordnungspunkt 6.1
Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Halle in eine gewerbliche Halle für eine Baufirma (befristet auf 3 Jahre), Außerhalb, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 10, Fl.St.Nr. 23 – Neuwiesenweg Bauantrag, § 35 BauGB

Für die Dauer der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt verlässt Erster Stadtrat Richard Zarges wegen Befangenheit den Sitzungsraum.

Sach- und Rechtslage

Für die Nutzungsänderung einer ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Mehrzweckhalle aus dem Jahre 1970 wurde bereits 2010 eine auf fünf Jahre befristete Baugenehmigung erteilt. Diese Baugenehmigung ist durch Fristablauf erloschen. Der Antragsteller legt nun erneut einen Bauantrag vor.

Das ca. 2.594 m² große Grundstück liegt ca. 700 m westlich der Ortslage Groß-Gerau am Neuwiesenweg. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Kläranlage Groß-Gerau, das Betriebsgelände des technischen Hilfswerks, das Betriebsgelände einer Baufirma, Verwaltungsgebäude (Wasserverbände) und eine landwirtschaftlich genutzte Halle. Der Neuwiesenweg ist asphaltiert. Weiter westlich schließt sich ein dicht bewachsenes Kleingartengelände an, im Süden grenzt Ackerland an. Die ca. 300 m² große Halle ist an drei Seiten eingegrünt, die Eingangsseite orientiert sich nach Osten zu einer Weggabelung.

Gewerbliche Nachnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes?

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die geplante gewerbliche Nutzung kann keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB für sich beanspruchen. Es handelt sich um ein „sonstiges Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB, das im Einzelfall zugelassen werden kann, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Nach § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine solche „Beeinträchtigung öffentlicher Belange“ insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Dies ist hier der Fall. Der wirksame RegFNP stellt an dieser Stelle u.a. „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dar.

Es handelt sich auch nicht um ein sog. „teilprivilegiertes Vorhaben“ nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, weil es dafür an einem „räumlich funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle“ mangelt. Die Halle steht weit ab von einer „Hofstelle“.

Das Vorhaben ist demnach nicht genehmigungsfähig.

Exkurs: Strukturwandel in der Landwirtschaft

Typischerweise stehen diese landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen immer außerhalb der Ortslagen in der Kulturlandschaft, weitab der „Hofstelle“, die sich z.B. innerhalb eines dörflich geprägten Ortskerns befindet. Folgt man dem Wortlaut des Gesetzes, gibt es also keine Möglichkeit, diese Gebäude im Außenbereich nach Aufgabe der Landwirtschaft weiter zu nutzen, da sie immer am Kriterium des “räumlichen Zusammenhangs“ scheitern werden. Die Gebäude müssten demnach abgebrochen und das Gelände renaturiert werden.

Fazit, Hinweis auf die Einschätzung der Kreisbauaufsicht

Das Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen und abzulehnen. Von Seiten des Fachamtes SB werden Bedenken erhoben.

Die Kreisbauaufsicht hält eine erneute befristete Baugenehmigung für vertretbar. Aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Standorts sind sonstige Beeinträchtigungen des Außenbereichs nicht zu befürchten (keine schädlichen Umweltauswirkungen, keine zusätzliche Erschließung, keine Behinderung der Landwirtschaft, keine Beeinträchtigung des Erholungswertes und keine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes). Das Fachamt SB schließt sich der Auffassung der Kreisbauaufsicht an.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt-und Stadtentwicklungsausschuss lehnt das Bauvorhaben ab, weil es als gewerbliche Umnutzung eines ursprünglich landwirtschaftlich privilegierten Gebäudes gegen die Regelungen des § 35 BauGB verstößt.

Der Planungs-, Umwelt-und Stadtentwicklungsausschuss stimmt gleichwohl einer weiteren auf drei Jahre befristeten Duldung des Vorhabens zu, um dem Betreiber eine Gelegenheit zu geben einen Alternativstandort zu suchen.

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

Tagesordnungspunkt 6.2
Um- und Ausbau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 2 WE und Laden zu Wohngebäuden mit 6 WE und Laden
Rheinstraße 13, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr 376/1
Bauantrag § 30 Abs. 3 i.V.m. §34 BauGB und § 31 Abs. 2 BauGB

Für die Dauer der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt verlässt Stadtv. Lothar Dewald wegen Befangenheit den Sitzungsraum. [i]

Sach- und Rechtslage:

Das ca. 730 m² große Baugrundstück liegt im historischen Ortskern des Stadtteils Dornheim, in der Nähe des Jugendtreffs Dornheim und des Dornheimer Rathauses. Das Wohngebäude wurde 1972 zu einem Wohn- und Geschäftshaus erweitert. Der ältere, westliche Gebäudeteil (ehemalige Bäckerei) und das im hinteren Grundstücksbereich gelegene Garagengebäude sollen abgebrochen werden (Abbruchgenehmigung vom 28.03.2018).

Auf die nach dem Abbruch des westlichen Gebäudeteiles freiwerdende Grundstücksfläche sollen 3 Wohneinheiten (zwei 4-Zi-Whg’en, eine 3-Zi-Whg) mit Unterkellerung als Erweiterung des vorhandenen, unterkellerten Wohn- und Geschäftshauses (Baujahr 1972) angebaut werden. Die überbaute Grundstücksfläche des geplanten Neubaus wird gegenüber der ursprünglichen Bebauung in westlicher Richtung um einen Meter verbreitert und beträgt ca.

123 m². Die Grundfläche des Altbaus betrug ca. 112 m² und wird daher nicht wesentlich überschritten. Die Firsthöhe wird mit 11,73 m um 1,81 m niedriger sein als die ehemalige Firsthöhe (13,54 m). Die Traufhöhe beträgt auf der rückwärtigen Seite 7,84 m und auf der Vorderseite zur Straße hin 7,44 m (ursprüngliche Traufhöhe 7,33 m).

In dem vorhandenen Wohn- und Geschäftshaus (Altbestand) wird das Dachgeschoss zu einer Wohneinheit ausgebaut (2-Zi-Whg.). Hierzu soll die Dachfläche des Gebäudes zurückgebaut und in Dachneigung und Flucht der Dachfläche des Neubaus angeglichen werden. Die Kniestockhöhe bleibt erhalten. Die Firsthöhe wird auf das Niveau des Neubaus angehoben (11,73 m, ursprüngliche Firsthöhe 11,16 m). Die Traufhöhe beträgt 7,44 m (ursprüngliche Traufhöhe 7,33 m).

An dem Wohngebäude insgesamt (Neubau und Altbestand) wird auf der Südseite (Straßenseite) eine Dachgaube mit 3 Fenstern errichtet; auf der Nordseite sind zwei Zwerchhäuser geplant.

Das vorhandene, in der Mitte liegende Treppenhaus erschließt die 3 Wohnungen im Neubau und die zwei vorhandenen Wohnungen sowie die neue Wohneinheit (Dachgeschoss) im Altbestand.

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 Aussagen zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft, handelt es sich hier um einen sog. „einfachen Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und im Übrigen nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

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

B1: „Offene Bauweise“

Die bereits vorhandene Grenzbebauung an der östlichen Nachbargrenze verstößt gegen die Festsetzung der offenen Bauweise. In der historischen Ortslage von Dornheim ist die einseitige Grenzbebauung regelmäßig anzutreffen, sie ist auch typisch für beide Seiten der Rheinstraße. Die Abweichung ist daher städtebaulich vertretbar.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (MD, II). Das Vorhaben ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen somit vor, der Befreiung kann zugestimmt werden.

B2: „Geschossflächenzahl GFZ“

Nach der Baunutzungsverordnung 1968 sind bei der Ermittlung der Geschossfläche neben den Gebäudeflächen der Vollgeschosse auch die Flächen der Aufenthaltsräume in den anderen Geschossen mitzurechnen. Seit Inkrafttreten der BauNVO 1990 bleiben die Flächen der Aufenthaltsräume in den anderen Geschossen grundsätzlich unberücksichtigt.

Die im Bebauungsplan auf der Grundlage der BauNVO 1968 festgesetzte GFZ von 0,8 wird um 0,06 (7,5%) überschritten. Die Überschreitung der GFZ kommt dadurch zustande, dass die Flächen der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss (Neubau und Altbestand) von insgesamt ca. 148 m² zu berücksichtigen sind. Die geringfügige GFZ-Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (MD, II). 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.

Im Übrigen fügt sich das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB insbesondere hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und der Höhe der Gebäude in die umliegende Bebauung ein.

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

Stellplatznachweis

Die für die vier zusätzlichen Wohneinheiten notwendigen sechs Pkw-Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen. Die notwendigen acht Abstellplätze für Fahrräder sind in einem Kellerraum vorgesehen.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den beantragten Befreiungen zu (B 1: offene Bauweise, B 2: geringfügige Überschreitung der Geschossflächenzahl).

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	8

Tagesordnungspunkt 7.
Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung.

Tagesordnungspunkt 8.
Anfragen und Mitteilungen

Bürgermeister Walther teilt mit, dass die Zustimmung zum Bauantrag der Diakonie versagt wurde, da die Erschließung nicht gesichert ist. Hierzu fehlt noch ein Vorstandsbeschluss der Diakonie, der für den 26.09.2018 angezeigt ist.

Bürgermeister Walther teilt weiterhin mit, dass die Stadt Groß-Gerau in bestimmten Fällen mit Inkrafttreten der neuen Hessischen Bauordnung für die Erteilung von Abweichungen sowie Ausnahmen und Befreiungen Genehmigungsbehörde ist.

Tagesordnungspunkt 9.
Verschiedenes

Keine Wortmeldungen.

Johannes von Richthofen
Ausschussvorsitzender

Karin Keck
Schriftführung