P R O T O K O L L

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 42/2016-2021
Sitzung am:	11.10.2018
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, großer Saal Frankfurter Str. 10-12, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr Sitzungsende: 20:43 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 Vorstellung von Konzeptideen zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers im Stadtteil Dornheim
4.2 Umwelt und Energie
5. Baugesuche
6. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
7. Anfragen und Mitteilungen
8. Verschiedenes

Vor Eintritt in die Tagesordnung lässt der Ausschuss einvernehmlich die Übergabe von Unterschriftslisten zum Thema Nahversorgung Dornheim zu und räumt eine kurze Redezeit zur Begründung ein.

Tagesordnungspunkt 1.
Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Ausschussvorsitzender Herr von Richthofen eröffnet die Sitzung und stellt den ordnungsgemäßen Zugang der Ladung fest.

Tagesordnungspunkt 2.
Feststellung der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Herr von Richthofen stellt die 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.
Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung

Tagesordnungspunkt 4.1
Vorstellung von Konzeptideen zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers im Stadtteil Dornheim

Bürgermeister Walther führt in das Thema ein und erläutert den bisherigen Verlauf. Anhand einer Präsentation zeigt er mögliche Standorte auf und geht auf das Für und Wider ein. Au-

ßerdem teilt er mit, dass der Standort 11 erst kurzfristig, auf Grund eines Angebote aus einem Gewerbebetrieb in Dornheim, aufgenommen wurde aber noch nicht geprüft werden konnte. Von den bisher 10 geprüften Standorten werden die Standorte 4, 6 und 7 als Umsetzbar eingeschätzt und von der Planungsgruppe Darmstadt, Herrn Heidkamp, im Anschluss an seine Präsentation näher beleuchtet.

Herr Heidkamp geht auf die Standorte 4, 6 und 7 näher ein, erläutert das Für und Wider der einzelnen Standorte und beantwortet Fragen der Ausschussmitglieder. Als zeitliche Einschätzung gibt er eine Rahmen von mindestens zwei Jahren an, da es sich um ein umfangreiches Genehmigungsverfahren handelt. Hinzu kommt, dass nicht alle Grundstücke im Besitz der Stadt sind und hier Verhandlungen mit Eigentümern zu führen sind.

Die Fraktionen gehen auf die vorgestellten Standort ein und geben eine grobe Einschätzung. Es besteht aber vor einer Festlegung für einen Standort Beratungsbedarf in den Fraktionen.

Ausschussvorsitzender von Richthofen bedankt sich für die Ausführungen und die Beantwortung der gestellten Fragen.

Bürgermeister Walther sagt zu, dass die Präsentationen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Tagesordnungspunkt 4.2
Umwelt und Energie

Tagesordnungspunkt 5
Baugesuche

Tagesordnungspunkt 5.1
Neubau "nextpark Groß-Gerau Rhein-Main" Halle 4, bauliche Änderung zu BS-2017-56 und Aufnahme der Nutzung durch drei Unternehmen Nordring 80, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Nr. 197/29 Bauantrag § 30 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Bauantrag 2017

Der Neubau der Logistikhalle mit Pkw-Stellplätzen und Rangierflächen, Bauteil 4, war im August/September 2018 Gegenstand von Beratungen im Magistrat und im Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss (PLUS). Zu diesem Zeitpunkt stand der konkrete Nutzer der Halle noch nicht fest. In der Baubeschreibung wurde ausgeführt: „Die geplante Baumaßnahme dient logistischen Zwecken und wird als Lagerfläche für übliche Konsumgüter ohne Gefahrenstoffe genutzt. Im Mezzaningeschoss werden Büroflächen für die ansässigen Unternehmen hergestellt.“ Die Logistikhalle, Bauteil 4, wurde am 19.09.2017 vom Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Bauaufsicht, genehmigt.

Aktueller Bauantrag, Nutzungsaufnahme

Aus dem jetzt vorliegenden Bauantrag ergibt sich, dass der Bauteil 4 von drei Unternehmen genutzt wird, der Firma Gorilla Sports GmbH, der Firma WLL Logistik & Service GmbH und der Firma Maxstore GmbH.

Die Firma Gorilla Sports GmbH betreibt am Standort in Groß-Gerau, Nordring 80, ihr europäisches Zentrallager. Es werden Produkte aus den Bereichen Bodybuilding- und Fitnessartikel für den Heimgebrauch vereinnahmt, ein- und umgelagert, für Kundenbestellungen kommissioniert und europaweitet versendet. Die Betriebszeiten sind montags bis freitags auf den Zeitraum von 06.00 bis 22:00 Uhr begrenzt, die Wareneingangs- und Warenausgangszeiten

auf die Zeiten von 07:00 bis 21:00 Uhr. Nach der Betriebsbeschreibung werden ca. 55 Mitarbeiter gewerblich / kaufmännisch / administrativ beschäftigt.

Die Firma WLL Logistik & Service GmbH betreibt in den Hallen 3 und 4 ein Nachschublager für den Logistikstandort Darmstadt-Arheilgen. Es werden Kartons auf Paletten ein-, aus- und zwischengelagert. In einem kleinen Teil des Lagers können auch Kundenretouren bearbeitet werden. Die Betriebszeiten sind montags bis freitags auf den Zeitraum von 06.00 bis 22:00 Uhr begrenzt, die Wareneingangs- und Warenausgangszeiten auf die Zeiten von 07:00 bis 21:00 Uhr. Nach der Betriebsbeschreibung werden ca. 25 - 45 Mitarbeiter gewerblich / administrativ beschäftigt, davon im Bauteil 4 fünf Mitarbeiter.

Die Firma Maxstore GmbH betreibt am Standort ihr Außenlager. Es werden Produkte aus den Bereichen Bodybuilding- und Fitnessartikel für den Heimgebrauch sowie Wohnaccessoires aus den Bereichen Freizeit, Garten, Haus und Hobby vereinnahmt, ein- und umgelagert, für Kundenbestellungen kommissioniert und versendet. Die Betriebszeiten sind montags bis freitags auf den Zeitraum von 06.00 bis 22:00 Uhr begrenzt, die Wareneingangs- und Warenausgangszeiten auf die Zeiten von 07:00 bis 21:00 Uhr. Nach der Betriebsbeschreibung werden ca. 10 - 20 Mitarbeiter gewerblich / kaufmännisch / administrativ beschäftigt.

Im Rahmen dieses Bauantrages werden auch bauliche Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung aufgezeigt. So verringert sich u.a. die Länge der Halle um 42 cm von 324,62 m auf 324,20 m und die Breite um 42 cm von 110,72 m auf 110,30 m. Auch das Achsraster hat sich geändert. Die Mezzaninebene ist bei der derzeitigen Mieterbelegung nur teilweise (zwischen den Achsen R-T/10-21) zur Ausführung gekommen. Daher sind auch zwei genehmigte Außentreppen noch nicht errichtet worden, eine Außentreppe zwischen den Achsen T 20-21, welche vom Außengelände auf die projektierte Mezzaninebene führt, ist gegenüber der Bauantragsplanung hinzugekommen. Weiterhin hat sich die Lage der innenliegenden Treppenhäuser und der Fassadenöffnungen geändert. Die Anordnung der Räume im Erdgeschoss wurde aufgrund der nutzerspezifischen Anforderungen angepasst. Auf der Rückseite des Bauteils 04 wurde das Gelände im Gegensatz zur Baugenehmigung aufgefüllt (ebenerdige Notausgänge).

Schallschutz

Für den ursprünglichen Bauantrag musste im Jahr 2017 ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet werden. Um den Gewerbelärm abschätzen zu können, hat man plausible Annahmen getroffen. Zwischenzeitlich sind die Nutzer des Bauteils 4 bekannt und es liegen auch konkrete Angaben zu den Betriebszeiten und zur Zahl der Lkw- und Pkw-Bewegungen vor. In dem für den aktuellen Bauantrag vorgelegten Beratungspapier des Büro Kohnen Berater und Ingenieure vergleicht man die Betriebstätigkeit des Nutzers mit den Annahmen des Gutachtens 2017 und bewertet sie. Danach liegt im Beurteilungszeitraum Tag (06:00 – 22:00 Uhr) für das Bauteil 4 die Zahl der tatsächlichen Lkw- und Pkw-Bewegungen deutlich unter denen im Gutachten 2017 angenommenen. Somit sind die Geräuschemissionen geringer als die des Gutachtens 2017. Im Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) findet keine Betriebstätigkeit statt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmemissionskontigente (LEK) werden eingehalten. Zurzeit werden an der zur Bahn gewandten Schmalseite der Halle schallabsorbierende Fassadenelemente angebracht. Zwischen den Logistikhallen entstehen Schallschutzwände, die das Betriebsgelände nach Osten abschließen (LSM 2).

Planungsrecht

Das Vorhaben bewegt sich im Rahmen der von der Bauaufsicht erteilten Genehmigung. Die baulichen Veränderungen im Vergleich zur Baugenehmigung sind planungsrechtlich unkritisch. Die Erteilung des Einvernehmens durch die Gemeinde nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) ist somit nicht erforderlich.

Stellplatznachweis

Der vorliegende Stellplatznachweis geht von 80 Mitarbeitern aus
(Firma Gorilla Sports GmbH 55 Mitarbeiter, Firma WLL Logistik & Service GmbH 5 Mitarbeiter im Bauteil 4, Firma Maxstore GmbH 20 Mitarbeiter).

Pkw-Stellplätze
Aus der Anzahl der Mitarbeiter lässt sich der voraussichtliche Stellplatzbedarf ermitteln. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wird im ländlichen Raum bei ca. 90% liegen. Der eine oder andere Mitarbeiter wird mit dem Bus oder mit dem Fahrrad kommen. In der Regel sind nur 85% der Mitarbeiter (MA) tatsächlich anwesend (Urlaub, Weiterbildung, Krankheit etc.). Weiterhin kann ein Pkw-Besetzungsgrad von etwa 1,1 Personen/Pkw angenommen werden, d.h. von 10 PKWs ist ein Pkw mit 2 Mitarbeitern besetzt (Fahrgemeinschaft).

Unter diesen Annahmen (90% MIV, 85% MA tatsächlich anwesend, Pkw-Besetzungsgrad 1,1 Personen/Pkw) ergibt sich somit ein Bedarf von 56 Pkw-Stellplätzen.

Um einen späteren Zuwachs an Mitarbeitern zu berücksichtigen, werden tatsächlich 70 Pkw-Stellplätze vor der Halle und auf einem Parkplatz am Zugang des Betriebsgeländes nachgewiesen. Der 2017 zunächst angenommene Parkplatzbedarf (ohne Kenntnis eines konkreten Nutzers) für die Halle 4 von 164 Pkw-Stellplätzen wird somit deutlich unterschritten. Der geplante Mitarbeiterparkplatz an der Mainzer Straße steht darüber hinaus als Reserve für einen evtl. Mehrbedarf zur Verfügung (ca. 200 Pkw-Stellplätz gemäß der Baugenehmigung vom 19.09.2017).

Abstellplätze für Fahrräder
Aus der Anzahl der Mitarbeiter lässt sich auch der voraussichtliche Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder ermitteln. Unter der Annahme, dass 20% der Mitarbeiter mit dem Fahrrad kommen und nur 85% der Mitarbeiter anwesend sind, ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 14 Abstellplätzen. Tatsächlich werden 28 Abstellplätze nachgewiesen, so dass etwa ein Drittel der Mitarbeiter mit dem Fahrrad kommen könnten und die vorhandenen Abstellplätze wären immer noch ausreichend. Der 2017 zunächst angenommene Bedarf für die Halle 4 von 139 Abstellplätzen für Fahrräder wird deutlich unterschritten.

Lkw-Abstellplätze
In dem jetzt vorliegenden Gutachten des Büro Kohnen Berater und Ingenieure werden dem Bauteil 4 täglich 174 Lkw-Bewegungen zugeordnet. Auf dem Gelände stehen ausreichend Abstellflächen zwischen den Hallen (z.B. vor ungenutzten Toren) und in dem „Trailer-Yard“ am Nordring zur Verfügung.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass Stellplätze für Pkw, Lkw und Fahrräder in ausreichender Zahl nachgewiesen sind.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis. Die im Bauantrag nachgewiesenen Stellplätze werden als ausreichend erachtet.

Tagesordnungspunkt 5.2
Neubau "nextpark Groß-Gerau Rhein-Main" Halle 3 mit AZ BS 2017-55 Änderung von Grundriss EG und Mezzaningeschoss, Gebäudeabmessung Lage der Brandwand und der Geländehöhen sowie die Aufnahme der Nutzung durch WLL Logistik und Service GmbH Nordring 70, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Nr. 197/29 Bauantrag § 30 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Bauantrag 2017

Der Neubau der Logistikhalle mit Pkw-Stellplätzen und Rangierflächen, Bauteil 3, war im September 2017 Gegenstand von Beratungen im Magistrat und im Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss (PLUS). Auf die Beschlussvorlage vom 01.09.2017 wird insoweit Bezug genommen. Sowohl der Magistrat als auch der PLUS haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Zu diesem Zeitpunkt stand der konkrete Nutzer der Halle noch nicht fest. In der Baubeschreibung wurde ausgeführt: „Die geplante Baumaßnahme dient logistischen Zwecken und wird als Lagerfläche für übliche Konsumgüter ohne Gefahrenstoffe genutzt. Im Mezzaningeschoss werden Büroflächen für die ansässigen Unternehmen hergestellt." Die Logistikhalle, Bauteil 3, wurde am 02.10.2017 vom Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Bauaufsicht, genehmigt.

Aktueller Bauantrag, Nutzungsaufnahme

Aus dem jetzt vorliegenden Bauantrag ergibt sich, dass der gesamte Bauteil 3 von der Firma WLL Logistik & Service GmbH genutzt wird. Die Firma betreibt in den Hallen 3 und 4 ein Nachschublager für den Logistikstandort Darmstadt-Arheilgen. Es werden Kartons auf Paletten ein-, aus- und zwischengelagert. In einem kleinen Teil des Lagers können auch Kundenretouren bearbeitet werden. Täglich werden Waren (Bekleidung, Schuhe, Accessoires) mittels Sattelzügen, Containern und Paketdienstleistern angeliefert. Die Einlagerung in die Hochregallager erfolgt mit Flurförderfahrzeugen. Ebenfalls täglich werden benötigte Paletten für den Standort Darmstadt ausgelagert, bereitgestellt, verladen und mittels Sattelzügen und Paketdienstleistern abtransportiert.

Die Betriebszeiten sind montags bis freitags auf den Zeitraum von 06.00 bis 22:00 Uhr begrenzt, die Wareneingangs- und Warenausgangszeiten auf die Zeiten von 07:00 bis 21:00 Uhr. Nach der Betriebsbeschreibung werden ca. 25 - 45 Mitarbeiter gewerblich / administrativ beschäftigt, davon im Bauteil 4 fünf Mitarbeiter.

Im Rahmen dieses Bauantrages werden auch bauliche Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung aufgezeigt. So verringert sich u.a. die Länge der Halle um 42 cm von 264,62 m auf 264,20 m und die Breite um 36 cm von 69,42 m auf 69,06 m. Auch das Achsraster hat sich geändert. Die Mezzaninebene ist bei dem derzeitigen Mieter/Nutzer noch nicht zur Ausführung gekommen; daher sind auch die beiden Außentreppen, welche vom Außengelände auf die Mezzaninebene führen sollten, noch nicht errichtet worden. Weiterhin hat sich die Lage der Vordächer, der innenliegenden Treppenhäuser und der Fassadenöffnungen geändert. Die Anordnung der Räume im Erdgeschoss wurde aufgrund der nutzerspezifischen Anforderungen angepasst.

Schallschutz

Für den ursprünglichen Bauantrag musste im Jahr 2017 ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet werden. Um den Gewerbelärm abschätzen zu können, hat man plausible Annahmen getroffen. Zwischenzeitlich ist der Nutzer für den Bauteil 3 bekannt und es liegen auch konkrete Angaben zu den Betriebszeiten und zur Zahl der Lkw- und Pkw-Bewegungen vor. In dem für den aktuellen Bauantrag vorgelegten Beratungspapier des Büro Kohnen Berater und Ingenieure vergleicht man die Betriebstätigkeit des Nutzers mit den Annahmen des Gutachtens 2017 und bewertet sie. Danach liegt im Beurteilungszeitraum Tag (06:00 – 22:00 Uhr) für das Bauteil 3 die Zahl der tatsächlichen Lkw- und Pkw-Bewegungen deutlich unter denen im Gutachten 2017 angenommenen. Somit sind die Geräuschemissionen geringer als die des Gutachtens 2017. Im Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) findet keine Betriebstätigkeit statt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmemissionskontigente (LEK) werden eingehalten. Zurzeit werden an der zur Bahn gewandten Schmalseite der Halle schallabsorbierende Fassadenelemente angebracht. Zwischen den Logistikhallen entstehen Schallschutzwände, die das Betriebsgelände nach Osten abschließen (LSM 2).

Planungsrecht

Das Vorhaben bewegt sich im Rahmen der von der Bauaufsicht erteilten Genehmigung. Die baulichen Veränderungen im Vergleich zur Baugenehmigung sind planungsrechtlich unkritisch. Die Erteilung des Einvernehmens durch die Gemeinde nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) ist somit nicht erforderlich.

Stellplatznachweis

Der vorliegende Stellplatznachweis geht von 40 Mitarbeitern aus
(45 Mitarbeiter minus 5 Mitarbeiter im Bauteil 4) .

Pkw-Stellplätze
Aus der Anzahl der Mitarbeiter lässt sich der voraussichtliche Stellplatzbedarf ermitteln. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wird im ländlichen Raum bei ca. 90% liegen. Der eine oder andere Mitarbeiter wird mit dem Bus oder mit dem Fahrrad kommen. In der Regel sind nur 85% der Mitarbeiter (MA) tatsächlich anwesend (Urlaub, Weiterbildung, Krankheit etc.). Weiterhin kann ein Pkw-Besetzungsgrad von etwa 1,1 Personen/Pkw angenommen werden, d.h. von 10 PKWs ist ein Pkw mit 2 Mitarbeitern besetzt (Fahrgemeinschaft).

Unter diesen Annahmen (90% MIV, 85% MA tatsächlich anwesend, Pkw-Besetzungsgrad 1,1 Personen/Pkw) ergibt sich rechnerisch somit ein Bedarf von 28 Pkw-Stellplätzen.
Um einen späteren Zuwachs an Mitarbeitern zu berücksichtigen, werden tatsächlich 40 Pkw-Stellplätze vor der Halle und auf einem Parkplatz am Zugang des Betriebsgeländes nachgewiesen. Der 2017 zunächst angenommene Parkplatzbedarf (ohne Kenntnis eines konkreten Nutzers) für die Halle 3 von 111 Pkw-Stellplätzen wird somit deutlich unterschritten. Der geplante Mitarbeiterparkplatz an der Mainzer Straße steht darüber hinaus als Reserve für einen evtl. Mehrbedarf zur Verfügung (ca. 200 Pkw-Stellplätz gemäß der Baugenehmigung vom 02.10.2017).

Abstellplätze für Fahrräder
Aus der Anzahl der Mitarbeiter lässt sich auch der voraussichtliche Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder ermitteln. Unter der Annahme, dass 20% der Mitarbeiter mit dem Fahrrad kommen und nur 85% der Mitarbeiter anwesend sind, ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 7 Abstellplätzen. Tatsächlich werden 14 Abstellplätze nachgewiesen, so dass etwa ein Drittel der Mitarbeiter mit dem Fahrrad kommen könnten und die vorhandenen Abstellplätze wären immer noch ausreichend. Der 2017 zunächst angenommene Bedarf für die Halle 3 von 86 Abstellplätzen für Fahrräder wird deutlich unterschritten.

Lkw-Abstellplätze
In dem jetzt vorliegenden Gutachten des Büro Kohnen Berater und Ingenieure werden dem Bauteil 3 täglich 174 Lkw-Bewegungen zugeordnet. Auf dem Gelände stehen ausreichend Abstellflächen zwischen den Hallen (z.B. vor ungenutzten Toren) und in dem „Trailer-Yard“ am Nordring zur Verfügung.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass Stellplätze für Pkw, Lkw und Fahrräder in ausreichender Zahl nachgewiesen sind.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis. Die im Bauantrag nachgewiesenen Stellplätze werden als ausreichend erachtet.

Tagesordnungspunkt 8
Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Keine Anträge

Tagesordnungspunkt 9
Anfragen und Mitteilungen

Es liegen keine Anfragen bzw. Mitteilung vor.

Tagesordnungspunkt 10
Verschiedenes

Anfragen zur Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen werden von Bürgermeister Walther beantwortet und auf die diesbezügliche Darstellung im Haushalt hingewiesen.

Johannes Freiherr von Richthofen	Karin Keck
Ausschussvorsitzender	Schriftführung