

P R O T O K O L L

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 43/2016-2021
Sitzung am:	31.10.2018
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, großer Saal Frankfurter Str. 10-12, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:24 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
 - 4.1.1 Nahversorgung Dornheim
Erste Rückmeldungen der Fraktionen zu den ausgewählten Standorten
 - 4.1.2 Wohnungsbau 2016 – Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile
Teil 4: Groß-Gerau, der Norden
 - a) Nord 1 – zwischen der Bahn und der Autobahn
 - b) Nord 2 - nördlich der BAB 67
 - 4.2 Umwelt und Energie
5. Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau
 - 5.1 Bebauungsplan „Auf die Nachtweide – 2. Änderung
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch
 - 5.2 Bebauungsplan „Auf Esch III – 12. Änderung, Am Kastell“ – Satzungsbeschluss
6. 2. Änderungssatzung zur Abfallsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau
7. Baugesuche
8. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
9. Anfragen und Mitteilungen
10. Verschiedenes

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
Wohnen**

**Tagesordnungspunkt 4.1.1
Nahversorgung Dornheim
Erste Rückmeldung der Fraktionen zu den ausgewählten Standorten**

Stadtv. Finck-Hanebuth spricht sich seitens FDP-Fraktion gegen die vorgestellten Standorte aus. Der Bedarf zur Versorgung sollte dauerhaft durch vorhandene Gewerbetreibende übernommen werden um zu einer schnellen Umsetzung zu kommen.

Bürgermeister Walther entgegnet, dass dies nicht umzusetzen ist, da die Anforderungen und die Versorgung aller Einwohner Dornheims so nicht erfüllt werden können.

Für die SPD-Fraktion teilt Stadtv. Bertrams mit, dass man sich nicht zu einer eindeutigen Aussage durchringen konnte. Es wird bedauert, dass keine schnelle Lösung möglich ist.

Stadtv. Hartmann befürwortet für die CDU-Fraktion die vorgelegte Priorisierung, insbesondere die nördliche Lösung.

Stadtv. Kappel sieht seitens der Fraktion der Freien Wähler – Bürgerliste den Standort 4 als gut an, Standort 7 wird auch noch als akzeptabel angesehen, Standort 6 wird wegen der Verkehrsanbindung als eher kritisch gesehen.

Stadtv. Roland Sturm fragt für die Fraktion LINKE an, ob alle Möglichkeiten ausgeschöpft wurden, insbesondere die Möglichkeit des Konzepts der Dorfläden. Sofern alle diese Möglichkeiten nicht umsetzbar sind, dann sieht seine Fraktion den nördlichen Standort als realisierbar.

Bürgermeister Walther geht auf die Redebeiträge ein und teilt mit, dass auch weitere Flächen betrachtet wurden, aber nicht als geeignet erschienen sind. Die gemeinsame Umsetzung mit Wohnbebauung erscheint allerdings nur an dem einen Standort sinnvoll. Die Präsentation hat bereits bei Betreibern Interesse geweckt und es liegen Anfragen vor. Ziel ist es, schnell zu einer Umsetzung zu kommen.

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind favorisiert für die GRÜNE-Fraktion den Standort 4, der in der konkreten Planung weiter verfolgt werden sollte. Bis zu einer Umsetzung könne man sich ebenfalls vorstellen, dass eine vorübergehende Versorgung über die ansässigen Geschäfte erfolgen kann.

Bürgermeister Walther geht darauf ein und teilt mit, dass dies bereits im „Kleinen“ umgesetzt wird, aber nicht zur Zufriedenheit der Bevölkerung erfolgt.

Stadtv. Wamser teilt mit, dass sich die Fraktion KOMBI eingehend mit einem neuen Standort für einen Nahversorger in Dornheim auseinander gesetzt hat.

In die engere Wahl eines neuen Standortes kommen folgende Grundstücke:

1. Punkt 4, Grundstück Danne.
2. Punkt 3, Grundstück gegenüber Danne Ecke Neckarring
3. Punkt 7, Ortsausfahrt Richtung Leeheim, gegenüber Friedhof.

Die Auswahl wurde unter der zu erwartenden Ortsumgehung Dornheim und auch mit Blick der Anlieferung durch den Betreiber gewählt. Sollte keines der 3 Grundstücke als geeignet angesehen werden, müsste hierzu nochmals beraten werden.

Tagesordnungspunkt 4.1.2**Wohnungsbau 2016 – Preiswerter Wohnraum und Eigenbedarf der Stadtteile****Teil 4: Groß-Gerau, der Norden****a) Nord 1 – zwischen der Bahn und der Autobahn****b) Nord 2 - nördlich der BAB 67**

Bürgermeister Walther leitet in das Thema der Nachverdichtung im Bereich Groß-Gerau Nord ein. Herr Plattner stellt anhand einer Präsentation die Möglichkeiten der Nachverdichtung im Norden Groß-Geraus vor.

Bürgermeister Walther geht nochmals auf die Infrastruktur in den dargestellten Bereichen ein. Insbesondere spricht er das Gelände des Autohauses an.

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind geht auf den Vortrag ein, insbesondere auf das Thema der Nachverdichtung. Hier sollte die Stadt regelnd eingreifen.

Stadtv. Hartmann spricht ebenfalls die Nachverdichtung an und sieht keine Lösung, sofern die Kommunen nicht gemeinsam agieren.

Stadtv. Finck-Hanebuth geht auf die Präsentation ein und fragt nach dem angesprochenen „Lückenschluss“ im Bereich Springberg an. Wichtig ist ihrer Fraktion, die Wohnqualität in Groß-Gerau zu erhalten.

Herr Plattner geht auf die Fragen zu Bereich Springberg ein. Durch einen Lückenschluss zwischen den Bauten können die Lärmwerte in dem Bereich verbessert werden.

Bürgermeister Walther sieht die Problematik darin, dass Groß-Gerau nicht uferlos wachsen kann. Außerdem stellt sich die Frage der ausreichenden Parkflächen bei weiterer Verdichtung. Er geht auf das Thema Veränderungssperre ein, was eine Umsetzung in einen Bebauungsplan innerhalb von zwei Jahren mit sich bringt. Er sieht sich in der Pflicht, mit der Landesregierung Lösungen für weitere Wohngebiete zu finden.

Die Präsentation wird gemeinsam mit dem Protokoll versendet.

Tagesordnungspunkt 4.2**Umwelt und Energie**

Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt es keine Vorlagen.

Tagesordnungspunkt 5**Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau****Tagesordnungspunkt 5.1****Bebauungsplan „Auf die Nachtweide – 2. Änderung“****Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch****Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch****Sach- und Rechtslage:****1. Hintergrund, Planungsanlass****Wechsel des Vorhabenträgers im Konversionsprojekt „Auf die Nachtweide“**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ im Jahre 2008 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung der aufgegebenen Gewerbestandorte „Komatsu“ (im Norden, 1. Bauabschnitt) und „DHL“ (im Süden, 2. Bauabschnitt) geschaffen (siehe Anlage 2).

Im Jahre 2016 hatte sich der damalige Grundstückseigentümer und Projektentwickler, die Firma EURO AUCTIONS Immobilien GmbH mit Sitz in Nordirland bzw. Dormagen (im folgenden EAI genannt) mit der Bitte an die Stadt gewandt, den Bebauungsplan für den südlichen Bereich zu ändern (Doppelhäuser statt Reihenhäuser). Die Stadtverordnetenversammlung hatte diesem Wunsch entsprochen und in ihrer Sitzung am 22.01.2016 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Zwischenzeitlich hat die EAI diese Planungsabsichten aufgegeben und die Baugrundstücke im Süden (2. Bauabschnitt) an die Firma Traumhaus mit Sitz in Wiesbaden verkauft. Traumhaus hält an dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept fest und möchte den rechtskräftigen Bebauungsplan umsetzen. Der Stadtverordnetenversammlung wird deshalb empfohlen, den Beschluss vom 22.01.2016, der die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide - 2. Änderung“ auf der Grundlage des Konzeptes EAI beinhaltete, aufzuheben.

Städtebauliche Situation

Das ehemalige Komatsugelände im Norden ist nahezu vollständig mit Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Insgesamt sind bisher ca. 65 Wohneinheiten entstanden. Die zukünftig öffentlichen Straßen sind in Teilbereichen bereits fertiggestellt, die öffentlichen Grünflächen sind noch anzulegen. Um das gesamte Neubaugebiet vor dem Lärm der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke Frankfurt – Mannheim zu schützen, wurde im Jahr 2015 ein 6 m hohe und ca. 500 m lange Lärmschutzwand errichtet.

Die Bebauung des ehemaligen DHL-Geländes im Süden steht noch aus. Die 170 m lange und bis zu 30 m breite DHL-Halle wurde im Jahr 2016 abgebrochen, das Gelände wurde zwischenzeitlich freigeräumt.

Erfahrungen im ersten Bauabschnitt (Komatsugelände)

Im Rahmen der Baugesuchsbearbeitung hat sich in den letzten Jahren herausgestellt, dass bei den textlichen Festsetzungen einige Ergänzungen und Anpassungen notwendig sind, um Auslegungsprobleme auszuräumen.

- a) Was genau ist unter einer „Hausgruppe“ zu verstehen; sind auch mehrere Reihenhäuser auf einem gemeinsamen Grundstück eine Hausgruppe?
- b) Inwieweit können auch Flächen außerhalb der Baugrundstücke (Stellplatz- und Garagenflächen) bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) hinzugerechnet werden?
- c) In welchen Bereichen sind Stellplätze und Garagen zulässig; sind sie auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig?

2. Geltungsbereich

Da der nördliche Teil des Baugebietes bis auf wenige Grundstücke bebaut ist, wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich der 2. Änderung auf den ca. 1,9 Hektar großen südlichen Abschnitt, das sog. DHL-Gelände, einschl. der angrenzenden Straßenverkehrsflächen und den Kühbruchgraben zu begrenzen (siehe Anlage 1).

3. Inhalte der Bebauungsplanänderung

An der Planzeichnung werden keine Änderungen vorgenommen. Die textlichen Festsetzungen für das Gebiet 2 (Reihenhausbebauung) werden an einigen Stellen ergänzt bzw. neu gefasst. Die Änderungen im Einzelnen:

- a) Begriff „Hausgruppe“

Nach Auffassung der Bauaufsicht stellen mehrere Reihenhäuser auf einem gemeinsamen Grundstück keine Hausgruppe im Sinne des Bebauungsplanes dar und sind daher so nicht genehmigungsfähig.

Dies hatte z.B. bei den Reihenhäusern im Kiebitzweg zur Folge, dass die Bauherren von der Bauaufsicht veranlasst wurden, eine Realteilung vorzunehmen, obwohl zunächst eine WEG-Teilung geplant war. Dies führte zu Verzögerungen und erheblichen Mehrkosten für die Bauherren und machte vermeidbare Befreiungen von den Festsetzungen erforderlich. Da diese Abweichungen von Regelungen des Bebauungsplanes städtebaulich unkritisch waren, hat der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss diesen Befreiungen zugestimmt.

Zur Klarstellung wurden nun in dem Bebauungsplanentwurf die textlichen Festsetzungen für das Gebiet 2 dahingehend geändert, dass nun sowohl eine Realteilung als auch eine WEG-Teilung möglich ist.

b) Flächen für Stellplätze und Garagen außerhalb der eigentlichen Baugrundstücke

Regelmäßig werden bei stärker verdichteten Reihenhauskonzepten die Pkw in von den Wohnhäusern abgesetzten Stellplatzanlagen untergebracht (z.B. Garagenhof). Der Bebauungsplan „Auf die Nachtweide“ sieht solche Flächen entlang der Lärmschutzwand vor. Nach heutiger Rechtslage können diese Flächen von den Bauherren nicht zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen werden. Auch diese „Regelungslücke“ hatte vermeidbare Befreiungen zur Folge, die ebenfalls vom Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss mitgetragen wurden.

Der Planentwurf sieht nunmehr vor, bei den vier kleinsten Reihenhausgrundstücken (A - D, siehe textliche Festsetzungen, Seite 2) gemäß § 21a BauGB diese Stellplatz- und Garagenflächen außerhalb der eigentlichen Reihenhausgrundstücke bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

c) Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken

Hierbei handelt es sich im Grunde um eine Selbstverständlichkeit. Stellplätze und Garagen sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Grenzabständen zulässig sein.

Die Bauaufsicht gibt zu bedenken, dass die bestehende Formulierung im Bebauungsplan missverständlich sei. Um die hier entstandene Rechtsunsicherheit zu beseitigen, wird die textliche Festsetzung entsprechend angepasst.

Die einzelnen Bebauungsplanänderungen wurden mit der Bauaufsicht abgestimmt.

4. Verfahren

Zur Einleitung des Verfahrens ist zunächst der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB zu fassen. Da durch die Änderungen der textlichen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltbericht und ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angewendet werden. Da nur marginale Änderungen an den textlichen Festsetzungen vorgesehen sind, mit denen keine schädlichen Auswirkungen verbunden sind, wird der Stadtverordnetenversammlung empfohlen, auch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zu beschließen.

5. Städtebaulicher Vertrag

Die Wiedernutzmachung der ehemaligen Gewerbebrache „Auf die Nachtweide“ wurde bislang auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages mit der Firma EURO AUCTIONS Immobilien GmbH aus dem Jahre 2007 abgewickelt. Bedingt durch den Verkauf einer Teilfläche an die Firma Traumhaus sind für den südlichen Bereich des Gebietes einzelne Punkte des Vertrages anzupassen und zu aktualisieren wie z.B. die Fristen zur Ausführung und Fertigstellung der Erschließung. Der Sachverhalt wird derzeit durch einen beauftragten Rechtsanwalt geprüft, der uns kurzfristig den Entwurf eines separaten Vertrages mit der Firma Traumhaus vorlegen wird.

Beratung:

Stadtv. Finck-Hanebuth regt an, dass der Investor Fläche für z. B. eine Kindertagesstätte bereithalten soll.

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind fragt nach der Verpflichtung zum preisgebundenen Wohnraum.

Stadtv. Plattner geht auf die Fragen ein teilt mit, dass es hier um die Umsetzung eines bestehenden Bebauungsplanes (ursprüngliche Fassung) geht.

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind bittet, die Abstimmung bis zur Stadtverordnetenversammlung zurückzustellen, da sie noch weiteren Beratungsbedarf sieht.

Beschluss:

Die Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt wird, wie beantragt, bis zur Stadtverordnetenversammlung zurückgestellt.

Tagesordnungspunkt 5.2

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

Sach- und Rechtslage:

1. Bisheriges Verfahren

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 dreigeschossiges Wohngebäude zzgl. Staffelgeschoss mit ca. 22 Wohnungen geschaffen werden. Ohne die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes steht zu befürchten, dass diese Baulücke im voll erschlossenen Quartierszentrum Süd des Neubaugebietes „Auf Esch“ nicht geschlossen werden kann.

In der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 06.06.2018 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die Offenlage wurde vom 25.06.2018 bis zum 25.07.2018 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.06.2018 zur Stellungnahme bis zum 25.07.2018 aufgefordert (TÖB-Beteiligung).

2. Ergebnis der Offenlage

Aus den Reihen der Bürgerschaft liegen drei Stellungnahmen vor.

Eine Stellungnahme weist auf die stadtgestalterisch bedenklichen Auswirkungen von Flachdächern in einer traditionell von Satteldächern geprägten Dachlandschaft hin. Diesem Einwand konnte mit Verweis auf zahlreiche markante Geschosswohnungs-

bauten im Quartierszentrum Süd begegnet werden, die mittlerweile mit ihren Flachdächern das Ortsbild prägen. Der Neubau fügt sich ein.

In den beiden anderen Stellungnahmen wird auf die befürchteten schädlichen Auswirkungen des Projektes auf die südlich angrenzenden Reihenhäuser hingewiesen (Rücksichtnahmegebot, erdrückende Wirkung, Verschattung, störende Einblicke in das Grundstück, Verbauung der Aussicht ins Grüne etc.) und die Rechtmäßigkeit der Planung grundsätzlich in Frage gestellt (Verstoß gegen Ziele der Raumordnung, mangelnde Erforderlichkeit, fehlende Bestimmtheit einzelner Festsetzungen etc.).

Im Kern geht es dabei darum, dass nach Änderung des Bebauungsplanes nun alle fünf Reihenhäuser mit der Tatsache konfrontiert werden, dass nördlich des Grundstücks in 10 Meter Entfernung ein dreigeschossiges Wohnhaus zzgl. Staffelgeschoss entstehen wird („südlicher Seitenflügel“, siehe Anlage 1). Bislang mussten sich nur die Eigentümer zweier Reihenhäuser darauf einstellen (Nr. 1, 1A).

Um Konflikte an dieser Nahtstelle so weit wie möglich zu reduzieren, berücksichtigt der Bebauungsplan von Anfang an in besonderem Maße die Belange der südlich angrenzenden Nachbarschaft:

- die Südfassade des geplanten Mehrfamilienhauses wird einen Abstand von 10 m zu den benachbarten Reihenhäusern einhalten. Der nach Hessischer Bauordnung erforderliche Mindestabstand wird deutlich überschritten,
- das Mehrfamilienhaus steht *nördlich* der Reihenhäuser, damit ist jegliche Verschattung von vorneherein ausgeschlossen. Ggf. wird sich der diffuse Lichteinfall in den nach Norden gerichteten Zimmern der Reihenhäuser verändern.
- die Festsetzungen zur Höhe der geplanten Gebäude werden konkretisiert. Die maximale Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe des Bestandsgebäudes Nr. 7/9,
- das Staffelgeschoss tritt an der südlichen Gebäudeaußenkante 1,5 m zurück, um die Beeinträchtigung des Lichteinfalls möglichst gering zu halten und jegliche „erdrückende Wirkung“ des hinzutretenden Baukörpers zu vermeiden,
- die Intensität der Nutzung bleibt unverändert. Die GFZ beträgt nach wie vor 1,0. Die Masse der Pkw wird in einer Tiefgarage untergebracht, die Zufahrt liegt etwa 40 m von den Reihenhäusern entfernt. Damit ist jede Störung durch Lärm, Abgase oder durch die Scheinwerfer der ausfahrenden Pkw ausgeschlossen,
- die offene Bauweise mit ihren seitlichen Grenzabständen vermittelt per se keinen Schutz vor Einblicken. Hier muss regelmäßig zur „architektonischen Selbsthilfe“ gegriffen werden (z.B. außenliegender Sonnenschutz, Vorhänge etc.),
- der Ausblick nach Norden in den benachbarten Park wird in der Tat verbaut, wobei dies aber regelmäßig kein subjektives Abwehrrecht begründet. Der Ausblick nach Süden und Südosten in die weitläufigen Grünflächen zwischen dem Baugebiet und der Fasanerie bleibt hingegen unangetastet.

Von den 47 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben sich 26 Dienststellen an dem Verfahren beteiligt. Insgesamt 6 Behörden haben Hinweise und Anregungen vorgetragen. Das für Fragen der Raumordnung und Landesplanung zuständige Regierungspräsidium Darmstadt hat insbesondere keinen Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung angemahnt.

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 100 m entfernt, im Osten schließt sich das Naherholungsgebiet „Fasanerie“ an.

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.

4. Änderungen nach der Offenlage

Es wurden nach der Offenlage keine inhaltlichen Veränderungen an der Planzeichnung und an den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Eine erneute Offenlage i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich. Die Hinweise - die formal nicht Bestandteil der Satzungsunterlagen sind - wurden entsprechend der Stellungnahmen der Behörden ergänzt. Auch die Begründung wurde fortgeschrieben.

Beratung:

Die Fraktionen sprechen in diesem Zusammenhang den Nachweis der erforderlichen Stellplätze an. Hierzu teilt Herr Frey mit, dass zurzeit nach der Stellplatzsatzung 4 Stellplätze fehlen.

Bürgermeister Walther weist darauf hin, dass es bei der heutigen Entscheidung um das Bauplanungsrecht geht und nicht um das Baugenehmigungsrecht geht. Die Frage der Stellplätze ist erst mit der Bauantragstellung zu prüfen.

Die Fraktionen fordern, dass die Stellplatzsatzung bei der Umsetzung des Projektes einzuhalten ist, da der Bauantrag ansonsten keine Zustimmung finden wird.

Beschluss:

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

- 1. Über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wird gemäß den Beschlussvorschlägen der Verwaltung entschieden.**
- 2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan „Auf Esch III – 12. Änderung, Am Kastell“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und billigt die vorgelegte Begründung.**
- 3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 Hessische Bauordnung als Satzung.**
- 4. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die wasserrechtlichen Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz als Satzung.**

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 6

2. Änderungssatzung zur Abfallsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanung wurde festgestellt, dass im Bereich der Abfallwirtschaft ein Überschuss und damit steigende Rücklagen zu verbuchen sind.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben, muss die Abfallgebühr kostendeckend sein. Angesammelte Rücklagen sollen innerhalb eines festgeschriebenen Zeitraums, zum Beispiel mit Hilfe einer Gebührensenkung, an den Gebührenzahler zurückgeführt werden.

Aus diesem Grund wurde ein externer Dienstleister mit der Prüfung der aktuellen Abfallgebühren, sowie der Gebühren für etwaige Sonderleerungen beauftragt. Hierbei stellte sich heraus, dass die Abfallgebühren der Stadt Groß-Gerau minimal gesenkt werden müssen. Ebenfalls sollten die Gebühren für Sonderleerungen angepasst werden, so dass die bestehenden Rücklagen bis spätestens 31.12.2021 aufgelöst sind.

Die Gebührenanpassungen stellen sich wie folgt dar:

Abfallgebühren §14 Absatz 2:

MGB-Volumen	IST Gebühr	SOLL Gebühr
60 L	13,50 €	13,00 €
120 L	27,00 €	25,50 €
240 L	54,00 €	52,00 €
1.100 L	237,00 €	235,00 €
1.100 L	474,00 €	470,00 €

zweiwöchentliche Leerung
wöchentliche Leerung

Gebühren für Sonderleerungen §14 Absatz 7:

MGB-Volumen	IST Gebühr	SOLL Gebühr
60 L	5,00 €	70,00 €
120 L	8,00 €	75,00 €
240 L	13,00 €	80,00 €
1.100 L	80,00 €	115,00 €

Das Fachamt empfiehlt dem Magistrat die Zustimmung der nachfolgenden 2. Änderungssatzung zur Abfallsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau.

Beratung:

Bürgermeister Walther erklärt auf Anfrage des Stadtv. Bertrams, wie sich diese Kosten für die Sonderleerungen zusammensetzen.

Beschluss:

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

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die nachfolgende „2. Änderungssatzung zur Abfallsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau“

2. ÄNDERUNGSSATZUNG ZUR ABFALLSATZUNG DER KREISSTADT GROSS-GERAU

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau hat in Ihrer Sitzung am _____ diese 2. Änderungssatzung zur Abfallsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau beschlossen, die auf folgende Rechtsgrundlagen gestützt wird:

§§ 5, 19, 20, 51 und 93 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2018 (GVBl. I S. 291),

§ 20 Abs. 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 5 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (HAKrWG) vom 06.03.2013 (GVBl. I. S. 80), zuletzt geändert durch Art. 15 G zur Anpassung des Datenschutzrechts an die VO (EU) Nr. 2016/679 und zur Umsetzung der RL (EU) Nr. 2016/680 und zur Informationsfreiheit vom 3.5.2018 (GVBl. S. 82)

§§ 1 bis 6 a, 9 und 10 des Hessischen Gesetzes über Kommunale Abgaben (HessKAG) in der Fassung vom 24.03.2013 (GVBl. I S. 134).

Artikel 1

§ 1 erhält folgende Fassung:

§ 1 Aufgabe

(1) Die Kreisstadt Groß-Gerau betreibt die Abfallentsorgung in ihrem Gebiet nach Maßgabe des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Kreislaufwirtschaftsgesetz, beide in der jeweils geltenden Fassung, und dieser Satzung als öffentliche Einrichtung.

(2) Die Abfallentsorgung der Kreisstadt Groß-Gerau umfasst das Einsammeln und Befördern der in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Hol- und Bringsystem und die Abgabe der eingesammelten Abfälle an den oder die Entsorgungspflichtigen. Zur öffentlichen Einrichtung zählt auch die Abfallberatung i.S.v. § 46 KrWG.

(3) Zur Erfüllung ihrer Aufgaben kann sich die Kreisstadt Groß-Gerau Dritter bedienen. Dritter kann auch der Landkreis sein.

Artikel 2

§ 13 erhält folgende Fassung:

§ 13 Unterbrechung der Abfalleinsammlung

Die Stadt sorgt bei Betriebsstörungen für Übergangsregelungen zur ordnungsgemäßen Abfalleinsammlung, von der die Betroffenen erforderlichenfalls in geeigneter Weise unterrichtet werden. Bei vorübergehenden Einschränkungen, Unterbrechungen, Verspätungen oder Ausfällen der Abfuhr infolge von Betriebsstörungen, höherer Gewalt oder Streik besteht kein Anspruch auf Gebührenermäßigung.

Artikel 3

§ 14 Absätze 2, 7, 9 und 14 erhalten folgende Fassung:

§ 14 Gebühren

(2) Gebührenmaßstab ist das jedem anschlusspflichtigen Grundstück gem. § 8 Abs. 9, 10 zur Verfügung stehende Gefäßvolumen für Restmüll. Als Entsorgungsgebühr werden erhoben bei Zuteilung eines:

- 60 l Gefäßes 13,00 EUR monatlich bei 14-tägiger Leerung
- 120 l Gefäßes 25,50 EUR monatlich bei 14-tägiger Leerung
- 240 l Gefäßes 52,00 EUR monatlich bei 14-tägiger Leerung
- 1.100 l Gefäßes 235,00 EUR monatlich bei 14-tägiger Leerung
- 1.100 l Gefäßes 470,00 EUR monatlich bei wöchentlicher Leerung

(7) Unsortierter Abfall in Wertstoff- und Biotonnen wird entsprechend des § 4 Abs. 2 und § 8 Abs. 5 gemäß der Abfallsatzung wie Restmüll behandelt, wobei bei einer unumgänglichen Sonderabfuhr für die Behälter bei einem:

- 60 l Gefäß 70,00 EUR
- 120 l Gefäß 75,00 EUR
- 240 l Gefäß 80,00 EUR
- 1.100 l Gefäß 115,00 EUR

erhoben werden.

Für den zusätzlichen Verwaltungsaufwand wird eine Verwaltungsgebühr von 20,00 EUR berechnet.

(9) Zu bestimmten Zwecken (Feste usw.) können Müllbehälter auch kurzfristig an Dritte verliehen werden. Der Kostenanteil inklusive einer Entsorgung beträgt bei bis zu 14-tägiger Verleihdauer für ein:

- 60 l Gefäß 70,00 EUR
- 120 l Gefäß 75,00 EUR
- 240 l Gefäß 80,00 EUR
- 1.100 l Gefäß 115,00 EUR

Für die Auslieferung und Abholung wird jeweils eine Verwaltungsgebühr von 20,00 EUR Kostenbeitrag berechnet.

(14) Die zweckwidrige Verwendung von Abfallbehältern nach § 8, Abs. 4 (z. B. offenstehende Deckel) kann eine Sonderabfuhr nach sich ziehen.

Für die Sonderleerung wird berechnet:

- 60 l Gefäß 70,00 EUR
- 120 l Gefäß 75,00 EUR
- 240 l Gefäß 80,00 EUR
- 1.100 l Gefäß 115,00 EUR

Für den Verwaltungsaufwand ergibt sich zusätzlich eine Verwaltungsgebühr von 20,00 EUR.

Artikel 4

Die 2. Änderungssatzung zur Abfallsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau tritt am 01.01.2019 in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 7

Baugesuche

Tagesordnungspunkt 7.1

Errichtung eines Nebengebäudes

Europaring 83, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 6, Fl.St.Nr. 472/2

IV/1.2-AB-2018-23-uhl-ba

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, eine baugenehmigungsfreie Gartenhütte zu errichten (13 m² Grundfläche, 2,20 m Höhe). Das 417 m² große Grundstück liegt am westlichen Rand des Neubaugebietes „Auf Esch“. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf Esch II“ aus dem Jahre 1976, der hier ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht. Der Bebauungsplan lässt Haupt- und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu. Die geplante Gartenhütte an der westlichen Grundstücksgrenze liegt außerhalb des „Baufensters“ und kann nur im Wege der Befreiung zugelassen werden.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. In der Umgebung finden sich zahlreiche Gartenhütten. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der unmittelbar betroffene Nachbar hat dem Bauvorhaben zugestimmt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, der Befreiung kann zugestimmt werden. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der beantragten Befreiung zu (Gartenhaus außerhalb des Baufensters).

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

Keine Anträge

Tagesordnungspunkt 9

Anfragen und Mitteilungen

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind erinnert an die Beantwortung der Anfragen aus der letzten Stadtverordnetenversammlung.

Stadtv. Kappel bittet um Auskunft, mit welchem Ausführungszeitraum für die Baustelle der verlängerten Mittelstraße (Bahn) zu rechnen ist.

Stadtv. Finck-Hanebuth spricht die Tagesordnungspunkte ohne Inhalt an. Auf die Frage wird mitgeteilt, dass diese Punkte auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in der Tagesordnung aufzuführen sind.

Im Zusammenhang mit der Frage nach dem Punkt „Umwelt“ teilt Bürgermeister Walther mit, dass der Feldschütz im Außenbereich ein Diesellager mit 3000 l entdeckt hat. Die Polizei wurde entsprechend eingeschaltet und tätig.

Auf Anfrage von Stadtv. Naduvilezhath teilt Bürgermeister Walther mit, dass die Sanierungsmaßnahmen nach einem Wasserschaden im Rathaus Dornheim abgeschlossen sind.

Tagesordnungspunkt 10 Verschiedenes
--

Johannes Freiherr von Richthofen
Ausschussvorsitzender

Karin Keck
Schriftführung