

NIEDERSCHRIFT

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Haupt- und Finanzausschuss Nr. 26/2016-2021
Sitzung am:	01.11.2018
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, großer Saal, Frankfurter Str. 10-12, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:20 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. Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung am 6. November 2018
- 4.1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 4.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 4.3 Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung
- 4.4 Grundstückangelegenheiten
- 4.4.1 Grundstückstausch / Grundstücksverkäufe Auf Esch III, Am Kastell 2, 4, 6, 8 und 16 An der Römerbrücke 31, 31 A, 33, 35, 37 und 39, Parkfläche, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 7, Flurstücke Nr. 378/1, 374/1, 374/3, 375/1, 377/1, 376/1 und 372/1
- 4.4.2 Grundstückserwerb Gemarkung Groß-Gerau, Flur 19, Flurstücke Nr. 617/2, Größe: 1.697m²
- 4.4.3 Verkauf alter Feuerwehr-Stützpunkt, St.-Florian-Straße 2, 64521 Groß-Gerau Gemarkung Groß-Gerau, Flur 24, Flurstück Nr. 511/2
- 4.5 Jahresabschlüsse
- 4.5.1 Prüfbericht zum Jahresabschluss 2015
- 4.5.2 Prüfbericht zum Jahresabschluss 2016
- 4.6 2. Änderungssatzung zur Abfallsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau
- 4.7 Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau
- 4.7.1 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
- 4.7.2 Bebauungsplan „Auf Esch III – 12. Änderung, Am Kastell“ – Satzungsbeschluss
- 4.8 Einstufung der Teileinrichtungen in der Nordendstraße zur Ermittlung des umlagefähigen Aufwandes
- 4.9 Lesung der Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Anlagen für das Haushaltsjahr 2019
- 4.10 Lesung des Investitionsprogramms für das Haushaltsjahr 2019
- 4.11 Lesung des Wirtschaftsplans 2019 der Stadtwerke Groß-Gerau
- 4.12 Anträge
107/2016-2021 SPD-Fraktion – Revolvierender Sitzungsort der Stadtverordnetenversammlung
108/2016-2021 SPD-Fraktion – Befristetes Leasing einer Geschwindigkeitsmessenanlage an der L3094 (Wallerstädten)
109/2016-2021 FDP-Fraktion – Berichtspflichten – Ablauf und Vollzug von Maßnahmen durch Haushaltssatzung und für die genehmigten Anträge der Fraktionen
- 4.13 Anfragen
95/2016-2021 CDU-Fraktion - Mögliche Flächen für „sozialen“ Wohnungsbau
96/2016-2021 FDP-Fraktion - Bau- und Betriebshof
97/2016-2021 FDP-Fraktion - Liquiditätsplanung
98/2016-2021 FDP-Fraktion - Gemeindestraßen und sonstige Verkehrsflächen:

- Feldweg hinter dem Krankenhaus
- 4.14 Verschiedenes
- 5. Anfragen und Mitteilungen
- 6. Verschiedenes

**Tagesordnungspunkt 1.
Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

Ausschussvorsitzende Sturm eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

**Tagesordnungspunkt 2.
Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Ausschussvorsitzende Sturm eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

**Tagesordnungspunkt 3.
Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung**

Ausschussvorsitzende Sturm stellt fest, dass zu dem Protokoll vom 27.09.2018 keine Änderungsanträge vorliegen. Somit gilt dieses als genehmigt.

**Tagesordnungspunkt 4
Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung am 6. November 2018**

**Tagesordnungspunkt 4.1
Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

Dieser Punkt wird erst in der Stadtverordnetenversammlung relevant.

**Tagesordnungspunkt 4.2
Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Dieser Punkt wird erst in der Stadtverordnetenversammlung relevant.

**Tagesordnungspunkt 4.3
Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung**

Dieser Punkt wird erst in der Stadtverordnetenversammlung relevant.

**Tagesordnungspunkt 4.4
Grundstücksangelegenheiten**

**Tagesordnungspunkt 4.4.1
Grundstückstausch / Grundstücksverkäufe Auf Esch III,
Am Kastell 2, 4, 6, 8 und 16, An der Römerbrücke 31, 31 A, 33, 35, 37 und 39,
Parkfläche
Gemarkung Groß-Gerau, Flur 7, Flurstücke Nr. 378/1, 374/1, 374/3, 375/1, 377/1, 376/1
und 372/1**

Sach- und Rechtslage:

Der Fachbereich Revision hat bei der Prüfung des Jahresabschlusses 2015 unter Punkt 4.1.5 folgenden Sachverhalt festgestellt:

„Bei der Veräußerung von Vermögen dürfen die Vermögensgegenstände gem. § 109 Abs. 1 Satz 2 HGO „in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden“. Abgestellt wird dabei auf den bilanziellen (Rest-)Buchwert, der sich aus den Vorschriften der §§ 38 ff. GemHVO ergibt (vgl. RdNr. 4 zu § 109 HGO).

Ausnahmen hiervon sind gem. § 109 Abs. 3 S. 1 HGO nur im „öffentlichen Interesse“ zulässig. In Betracht hierfür kommen z.B. die Förderung des (sozialen) Wohnungsbaus, die Förderung sozialer und kultureller Einrichtungen oder städtebauliche Entwicklungen. ... Darüber hinaus hat die Gemeinde abzuwägen, ob das öffentliche Interesse zum Verkauf der Grundstücke unter Wert das fiskalische Interesse der Kommune überwiegt. ... Die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung für die Grundstücksverkäufe unter Buchwert sind mit der Begründung des jeweiligen öffentlichen Interesses, zeitgleich mit der Beschlussfassung zum geprüften Jahresabschluss sowie der Entlastung für das Jahr 2015 nachzuholen.“

Unter der engen Beteiligung der städtischen Gremien wurde das Bauvorhaben Nahversorger, An der Römerbrücke, Seniorenwohn- und Pflegeheim, Am Kastell und die durch einen Investor betriebene Wohnbebauung umgesetzt. Hierbei war eine Abstimmung und Einigung mit dem Investor Weppler Bauträger GmbH, Trebur als bereits vorhandener Grundstückseigentümer im Planungsbereich zwingend erforderlich. Weiterhin waren beteiligt die Investoren ANLOZO Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, die Wildenborch Seniorenwohnen GmbH sowie die Wildenborch Pflegezentren 1. GmbH & Co. KG.

Bereits im Vorfeld der detaillierten Planungen und Aufstellung der 10. Änderung Bebauungsplan „Auf Esch III“ legten die städtischen Gremien im November 2014 die später vertraglich vereinbarten Bodenpreise mit 280,00 EUR/m² und 320,00 EUR/m² fest.

Mit der v. g. Grundlage und den gegenseitigen Absprachen zwischen den beteiligten Investoren und der Kreisstadt Groß-Gerau in Vorstellung der späteren detaillierten Ausführungen erreichte man gemeinsam ein erhebliches Potential an stadtplanerischen Umsetzungen sowie einen erheblichen Mehrwert für alle Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils Auf Esch. Im Quartier wurde nachträglich ein „Nahversorger“ platziert. Eine zügige und unkomplizierte Realisierung aller Vorhaben, auch im Hinblick auf die freifinanzierte Wohnbebauung, wurde durch die Absprachen möglich.

Die zentral gelegene Stromversorgung (Umspannstation, sternförmige Versorgung der projektierten Bauten) konnte in dem betroffenen Plangebiet durch den Betreiber kostengünstig realisiert werden (Flur 7, Flurstück 374/2).

Einer der Schwerpunkte waren die Neubauten für das Senioren-Potential. Es wurde möglich, direkt anschließend an die bestehende Seniorenresidenz – mit betreutem Wohnen und Pflegeabteilung – eine Erweiterung zu schaffen und damit einen wirtschaftlichen Betrieb, Alt- und Neubau, Synergien zu geben.

Dieses Angebots-Portfolio wird sehr gerne von Groß-Gerauer Bürger und Bürgerinnen angenommen. Den Belangen der Kreisstadt Groß-Gerau wurde hierdurch hinreichend Rechnung getragen.

Bei diesen Verkäufen sind folgende Verluste (Differenz zwischen Verkaufspreis und Bilanzwert) entstanden:

Bezeichnung	Bilanzwert	Verkaufspreis	ao. Aufwand (Buchverlust)
Auf Esch III Flur 7, Flurstück 374/1	236.700,00 EUR	220.920,00 EUR	15.780,00 EUR
Auf Esch III Flur 7, Flurstück 374/3	467.400,00 EUR	336.504,63 EUR	130.895,37 EUR

Auf Esch III Flur 7, Flurstück 375/1	595.500,00 EUR	428.730,22 EUR	166.769,78 EUR
Auf Esch III Flur 7, Flurstück 376/1	952.500,00 EUR	685.752,37 EUR	266.747,63 EUR
Summe			580.192,78 EUR

Die gewünschte städtebauliche Entwicklung für das betroffene Quartier sowie die Auswirkungen auf das gesamte Stadtgebiet „Auf Esch“ stellen gemäß § 109 Abs. 3 S. 1 HGO ein öffentliches Interesse dar, das den vorgenommenen Abschlag i.H.v. 580.313,22 EUR im Vergleich zum Bilanzwert rechtfertigt.

Das öffentliche Interesse rechtfertigt den entstandenen Verlust durch Verkauf unter Buchwert.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Verlust aus dem Abgang von Sachvermögen für die städtischen Grundstücke, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 7, Flurstücke 374/1, 374/3, 375/1 und 376/1 in Höhe von 580.192,78 EUR zur Kenntnis. Auf die Belange der Kreisstadt Groß-Gerau wurde in dem durch die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau beschlossenen Bebauungsplan „Auf Esch III – 10. Änderung“ umfänglich Rücksicht genommen. Die gewünschte städtebauliche Entwicklung für das betroffene Quartier bzw. die Auswirkungen auf das gesamte Stadtgebiet rechtfertigen den v. g. Abschlag.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 4.2

Grundstückserwerb Gemarkung Groß-Gerau, Flur 19, Flurstücke Nr. 617/2, Größe: 1.697m²

Sach- und Rechtslage:

Mit Datum vom 24. Januar 2018 hat der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung gemäß § 2 BauGB des Bebauungsplanes „Bau- und Betriebshof am Nordring“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Bau- und Betriebshofes auf dem kommunalen Grundstück Gemarkung Groß-Gerau, Flur 19, Flurstück 617/3 am Nordring unter Einbeziehung der angrenzenden Ackerfläche, Flur 19, Flurstück 617/2 schaffen.

Um alle Vorgaben für das Bürogebäude sowie die Fahrzeughallen erfüllen zu können, ist es unerlässlich, die direkt angrenzende Ackerfläche, die 1.697 m² groß ist, als Versickerungsfläche für Regenwasser nutzen zu können. Weiterhin können hier naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

Das Fachamt hat sich mit der Eigentümerin, [REDACTED], der die angrenzende Fläche gehört, in Verbindung gesetzt. Es haben mehrere Verhandlungsgespräche stattgefunden.

den. [REDACTED] wurde zum einen eine in Qualität und Größe vergleichbare Fläche zum Tausch angeboten, zum anderen der Erwerb der Fläche.

Die Verhandlungen haben ergeben, dass [REDACTED] keinesfalls einen Grundstückstausch in Erwägung ziehen wird. Jedoch ist sie bereit, zu einem Preis von [REDACTED] einem Grundstücksverkauf zuzustimmen. Dies entspricht einem Kaufpreis von [REDACTED] EUR zzgl. Kaufnebenkosten (Notar- und Gerichtskosten).

Da sich die Ackerfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Friedhof Waldstraße“ befindet und zukünftig im weiteren Sinne der gewerblichen Nutzung dient, ist der Kaufpreis marktüblich und entsprechend nachvollziehbar. Im Haushalt 2018 wurden schon entsprechende Mittel eingestellt, um den Erwerb realisieren zu können.

Beratung:

Stadtv. Martin hält den Beschlussvorschlag mit geschwärtzten Zahlen für nicht rechtskonform. Er kann nicht abstimmen, wenn er keine Zahlen kennt.

Bürgermeister Walther sagt zu, die Informationen bis zur Stadtverordnetenversammlung zur Verfügung zu stellen. Die Beschlussfassung soll in der Stadtverordnetenversammlung erfolgen.

Tagesordnungspunkt 4.4.3

Verkauf alter Feuerwehr-Stützpunkt, St.-Florian-Straße 2, 64521 Groß-Gerau Gemarkung Groß-Gerau, Flur 24, Flurstück Nr. 511/2

Sach- und Rechtslage:

Der Fachbereich Revision hat bei der Prüfung des Jahresabschlusses 2015 unter Punkt 4.1.5 folgenden Sachverhalt festgestellt:

„Bei der Veräußerung von Vermögen dürfen die Vermögensgegenstände gem. § 109 Abs. 1 Satz 2 HGO „in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden“. Abgestellt wird dabei auf den bilanziellen (Rest-)Buchwert, der sich aus den Vorschriften der §§ 38 ff. GemHVO ergibt (vgl. RdNr. 4 zu § 109 HGO).

Ausnahmen hiervon sind gem. § 109 Abs. 3 S. 1 HGO nur im „öffentlichen Interesse“ zulässig. In Betracht hierfür kommen z.B. die Förderung des (sozialen) Wohnungsbaus, die Förderung sozialer und kultureller Einrichtungen oder städtebauliche Entwicklungen. ... Darüber hinaus hat die Gemeinde abzuwägen, ob das öffentliche Interesse zum Verkauf der Grundstücke unter Wert das fiskalische Interesse der Kommune überwiegt. ...

Die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung für die Grundstücksverkäufe unter Buchwert sind mit der Begründung des jeweiligen öffentlichen Interesses, zeitgleich mit der Beschlussfassung zum geprüften Jahresabschluss sowie der Entlastung für das Jahr 2015 nachzuholen.“

Nachdem die Entscheidung gefallen war, einen neuen Feuerwehrstützpunkt zu errichten, wurden der Verkauf und eine städtebaulich sinnvolle Verwertung des alten Stützpunktes in der St.-Florian-Straße 2 angestrebt. Der Bilanzwert für Grundstück und Gebäude belief sich auf 1.298.120,44 EUR.

In dem erfolgten öffentlichen Bieterverfahren wurde ein Mindestgebot von 1.200.000,00 EUR genannt sowie ein aussagekräftiges Nach-Nutzungskonzept des Bieters gefordert. Hierauf gab nur ein Bieter zu dem Mindestbetrag seine Bewerbung ab. Entgegen den ursprünglichen Grundstücksverhältnissen musste während des Bieterverfahrens noch eine Teilfläche von 147 m² für verkehrsertüchtigende Maßnahmen (Umbau Römerkreisel) abgeteilt werden. In dem Bebauungsplan „Friedhof Waldstraße – 2. Änderung“ zur Änderung der Nutzung wurde seitens der Stadt Groß-Gerau erhebliches Potential an stadtplanerischen Vorstellungen hinterlegt, die der Investor zu berücksichtigen hatte. Die Belange der Stadt sind hierdurch hinreichend beachtet.

Verkauft wurden Grundstück und Gebäude im Jahr 2015 zum Wert von 1.200.000 EUR. Die gewünschte städtebauliche Entwicklung für das betroffene Quartier sowie die Auswirkungen auf das gesamte Stadtgebiet infolge der Veräußerung und Nachnutzung des Gebäudes stellen gemäß § 109 Abs. 3 S. 1 HGO ein öffentliches Interesse dar, das den vorgenommenen Abschlag i.H.v. 98.120,44 EUR im Vergleich zum Bilanzwert rechtfertigt.

Zudem überwiegt dieses öffentliche Interesse den entstandenen Verlust durch Verkauf unter Buchwert.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Verlust aus dem Abgang von Sachvermögen für das städtische Grundstück Sankt-Florian-Straße 2, Groß-Gerau, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 24, Flurstück 511/2 in Höhe von 98.120,44 EUR zur Kenntnis. Auf die Belange der Kreisstadt Groß-Gerau wurde in dem durch die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau beschlossenen Bebauungsplan „Friedhof Waldstraße – 2. Änderung“ umfänglich Rücksicht genommen. Die gewünschte städtebauliche Entwicklung für das betroffene Quartier bzw. die Auswirkungen auf das gesamte Stadtgebiet rechtfertigen den v. g. Abschlag.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 4.5 Jahresabschlüsse

Tagesordnungspunkt 4.5.1 Prüfbericht zum Jahresabschluss 2015

Sach- und Rechtslage:

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 der Kreisstadt Groß-Gerau wurde am 24.11.2016 unter Beachtung der Vorschriften zur Rechnungslegung nach der HGO und der GemHVO vom Magistrat aufgestellt; der Rechenschaftsbericht zum Jahresabschluss wurde vom Magistrat bestätigt.

Der Fachbereich Revision des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau hat in der Zeit von Mitte November 2017 bis April 2018 (mit Unterbrechungen) die Prüfung nach §§ 128 und 131 HGO vorgenommen. Das Schlussgespräch fand am 25.09.2018 statt.

Das Rechnungsjahr 2015 schloss per 31.12.2015 mit folgendem Ergebnis ab:

Ordentliches Ergebnis	-1.375.097,04 €
Außerordentliches Ergebnis	-241.783,36 €
Jahresergebnis	<u>-1.616.880,40 €</u>

Der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 enthält folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Die Revision hat den Jahresabschluss – bestehend aus Vermögensrechnung, Ergebnisrechnung, Finanzrechnung und Anhang – sowie den Rechenschaftsbericht - der Stadt für das Haushaltsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Rechenschaftsbericht nach den gemeindewirtschaftlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Magistrates der Stadt.

Die Aufgabe der Revision ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Rechenschaftsbericht abzugeben.

Die Jahresabschlussprüfung wurde nach § 128 Abs. 1 HGO und in Anlehnung an die Prüfungsstandards des Instituts der Rechnungsprüfer (IdR) vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Rechenschaftsbericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Tätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Stadt sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben der Buchführung, Jahresabschluss und Rechenschaftsbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Magistrates sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Rechenschaftsberichts. Die Revision ist der Auffassung, dass die Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für die Beurteilung bildet.

Die Prüfung hat zu keinen wesentlichen Feststellungen geführt.

Nach der Beurteilung der Revision entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften, den sie ergänzenden Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage der Stadt.

Der Rechenschaftsbericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stadt und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Der Prüfbericht und der Vermerk zur Prüfung des Jahresabschlusses 2015 mit Erläuterungen und Hinweisen für die zukünftige Verfahrensweise allgemeiner Art oder aufgrund von Einzelbeanstandungen sind beigelegt. Die technische Prüfung zum Jahresabschluss erfolgte auf Grundlage der im Haushaltsjahr 2015 angeordneten Ausgaben gemäß § 128 Abs. 1 Ziffer 3 HGO in Verbindung mit § 131 Abs. 1 Nr. 2 HGO. Der Vermerk über die technische Prüfung ist ebenfalls beigelegt.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau beschließt gemäß § 114 HGO den in der Anlage beigelegten Jahresabschluss zum 31.12.2015 und nimmt den Prüfbericht und die Vermerke zum Jahresabschluss 2015 des Fachbereichs Revision des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau zur Kenntnis.

Gemäß § 114 Abs. 1 HGO wird dem Magistrat Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 4.5.2

Prüfbericht zum Jahresabschluss 2018

Sach- und Rechtslage:

unter Beachtung der Vorschriften zur Rechnungslegung nach der HGO und der GemHVO vom Magistrat aufgestellt; der Rechenschaftsbericht zum Jahresabschluss wurde vom Magistrat bestätigt.

Der Fachbereich Revision des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau hat in der Zeit von Ende April bis Juli 2018 (mit Unterbrechungen) die Prüfung nach §§ 128 und 131 HGO vorgenommen. Das Schlussgespräch fand am 25.09.2018 statt.

Das Rechnungsjahr 2016 schloss per 31.12.2016 mit folgendem Ergebnis ab:

Ordentliches Ergebnis	1.657.055,79 €
Außerordentliches Ergebnis	1.076.446,76 €
Jahresergebnis	<u>2.733.502,55 €</u>

Der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 enthält folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Die Revision hat den Jahresabschluss – bestehend aus Vermögensrechnung, Ergebnisrechnung, Finanzrechnung und Anhang – sowie den Rechenschaftsbericht - der Stadt für das Haushaltsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Rechenschaftsbericht nach den gemeindewirtschaftlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Magistrates der Stadt.

Die Aufgabe der Revision ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Rechenschaftsbericht abzugeben.

Die Jahresabschlussprüfung wurde nach § 128 Abs. 1 HGO und in Anlehnung an die Prüfungsstandards des Instituts der Rechnungsprüfer (IdR) vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Rechenschaftsbericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Tätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Stadt sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben der Buchführung, Jahresabschluss und Rechenschaftsbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Magistrates sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Rechen-

schaftsberichts. Die Revision ist der Auffassung, dass die Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für die Beurteilung bildet.

Die Prüfung hat zu keinen wesentlichen Feststellungen geführt.

Nach der Beurteilung der Revision entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften, den sie ergänzenden Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage der Stadt.

Der Rechenschaftsbericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stadt und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Der Prüfbericht und der Vermerk zur Prüfung des Jahresabschlusses 2016 mit Erläuterungen und Hinweisen für die zukünftige Verfahrensweise allgemeiner Art oder aufgrund von Einzelbeanstandungen sind beigelegt. Die technische Prüfung zum Jahresabschluss erfolgte auf Grundlage der im Haushaltsjahr 2016 angeordneten Ausgaben gemäß § 128 Abs. 1 Ziffer 3 HGO in Verbindung mit § 131 Abs. 1 Nr. 2 HGO. Der Vermerk über die technische Prüfung ist ebenfalls beigelegt.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau beschließt gemäß § 114 HGO den in der Anlage beigelegten Jahresabschluss zum 31.12.2016 und nimmt den Prüfbericht und die Vermerke zum Jahresabschluss 2016 des Fachbereichs Revision des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau zur Kenntnis.

Gemäß § 114 Abs. 1 HGO wird dem Magistrat Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	0
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 €	zweiwöchentliche Leerung
1.100 L	474,00 €	470,00 €	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:

Stadtv. Martin sieht die Änderung als Vorgriff auf das neue Abfallkonzept und den Weg zu einer Sanktionskultur. Bürgermeister Walther widerspricht dem.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung 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 06.11.2018 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. offene 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	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	5
Nein-Stimmen	3
Enthaltungen	0

Tagesordnungspunkt 4.7

Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau

Tagesordnungspunkt 4.7.1

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

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) hinzugechnet 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 angewen-

det 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:

Die Vertreter der SPD-Fraktion bemängeln, dass der vorgesehene Geschosswohnungsbau nun nicht umgesetzt werden soll. Bürgermeister Walther erklärt, dass die Bebauungsplanänderung mit der Regelung zum Geschosswohnungsbau niemals Rechtskraft erlangt hat. Jetzt geht es nur um textliche Veränderungen.

Die Abstimmung wird auf die Stadtverordnetenversammlung verschoben.

Tagesordnungspunkt 4.7.2

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

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 Geschosswohnungsbauten 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.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss 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	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	0
Enthaltungen	0

Tagesordnungspunkt 4.8

Einstufung der Teileinrichtungen in der Nordendstraße zur Ermittlung des umlagefähigen Aufwandes

Sach- und Rechtslage:

Die Nordendstraße, von Waldstraße bis Annastraße, wurde 2014 grundhaft erneuert. Bereits im Herbst 2013 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung zur Baumaßnahme und der damit verbundenen Erhebung von Vorausleistungen auf den Straßenbeitrag statt. Hierbei wurde die Festsetzung des Gemeinde- bzw. Anliegeranteils der einzelnen Teileinrichtungen infrage gestellt, die von der Verwaltung in Gänze auf 75 % Anliegeranteil eingestuft wurde.

Aufgrund der Bedenken von Anliegern und Politik bezüglich der Richtigkeit dieser Festsetzungen, hat der Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau in seiner Sitzung am 2. Oktober 2014 den Beschluss gefasst, die Fahrbahn zunächst mit einem Anteil von 50 % (innerörtlicher Durchgangsverkehr), alle übrigen Teileinrichtungen mit 75 % (Anliegerverkehr) für die Erhebung der Vorausleistungen festzusetzen. Über die Festsetzung des Anliegeranteils bei der Endabrechnung soll zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen werden.

Rechtslage und Sachverhalt bezüglich Festsetzung des Gemeinde- bzw. Anliegeranteils

Das Fachamt hatte die Einstufung der Anteile aufgrund verschiedентlicher Faktoren, wie dem Ausbauzustand, der straßenrechtlichen Einordnung und der Verkehrsfunktion vorgenommen und auf 25 % Gemeinde- bzw. 75 % Anliegeranteil festgesetzt.

Eine ausführliche Stellungnahme zu dieser Einschätzung wurde im Januar 2014 an die Interessengemeinschaft und Politik gegeben. Aufgrund des bestehenden Konflikts zwischen Verwaltung, Interessengemeinschaft und Politik, wurde durch das Fachamt vom Hessischen Städte- und Gemeindebund (HSGB) eine Stellungnahme zur richtigen Einstufung von Teileinrichtungen angefordert. Das Ergebnis liegt der Verwaltung seit 6. Juni 2014 vor.

Der HSGB führt aus „...Maßgeblicher Anhaltspunkt für die Bestimmung des Anteils der Gemeinde am beitragsfähigen Aufwand und die dafür erforderliche Einstufung der Straße im Sinne des § 11 Abs. 3 HessKAG bildet die der Ausbaustraße zuteilwerdende **Funktion**, die sich grundsätzlich aus der **Verkehrsplanung der Gemeinde** und dem auf der **Planung beruhenden Ausbauzustand** sowie der **straßenrechtlichen Einordnung** ergibt, soweit die tatsächlichen Verhältnisse nicht eine andere Funktionszuweisung erzwingen...“.

Dementsprechend kommt der Verkehrsplanung und der zugeordneten Verkehrsfunktion eine zentrale Bedeutung zu. Eine Verkehrszählung ist für die Beurteilung unerheblich. Ein Verkehrskonzept besteht für die Kreisstadt Groß-Gerau nicht, folglich ist es dem Fachamt lediglich mit den vorliegenden Fakten möglich, eine Einstufung der Teileinrichtungen vorzunehmen.

Die Nordendstraße entspricht aufgrund ihres Ausbauzustandes, nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST06), einer Wohnstraße. Die straßenrechtliche Einordnung durch das Fachamt BO erfolgt als Anwohnerstraße. Bezüglich der sachlichen Grundlagen zur Einordnung der Nordendstraße verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 10.01.2014. Dementsprechend ist vorgesehen in den **endgültigen** Bescheiden sämtliche Teileinrichtungen (Gehwege, Fahrbahn, u.a.) mit einem Anliegeranteil von 75 % abzurechnen.

Informativ zur Beitragshöhe

Die Vorausleistung auf den Straßenbeitrag für die Nordendstraße, von Waldstraße bis Annastraße, wurde mit einem Beitragssatz von 8,74 € je m² Veranlagungsfläche festgesetzt. Die Anliegeranteile beliefen sich hierbei auf 50 % für die Fahrbahn und 75 % auf alle anderen Teileinrichtungen (Gehwege, Straßenentwässerung).

Die Abrechnung für die Nordendstraße wurde durch das Fachamt durchgeführt und nachfolgende Betragssätze ermittelt:

Fahrbahn 75 % Anliegeranteil	10,9191664 € je m ² Veranlagungsfläche
Fahrbahn 50 % Anliegeranteil	9,0665482 € je m ² Veranlagungsfläche

Sonstige Teileinrichtungen werden, wie bereits bei der Vorausleistung, mit einem Anliegeranteil von 75 % festgesetzt.

Zum Vergleich nachfolgend die Beitragssätze der letzten Erhebungen von Straßenbeiträgen:

Maßnahme	Abrechnungsjahr	Beitragssatz	Besonderheiten
Am Römerhof, 1. BA	2018	4,44 €	Anliegendes Schulgrundstück
Adam-Rauch-Straße	2017	6,87 €	Anliegende Grundstücke der BG Ried
Hermann-Löns-Straße	2017	4,25 €	Anliegendes Schulgrundstück
Odenwaldstraße	2017	3,57 €	Gewerbegebiet
Schlesische Straße	2017	5,54 €	Gewerbegebiet
Klein-Gerauer-Straße	2015	11,11 €	Anliegender Friedhof
Wilhelm-Seipp-Straße	2014	0,62 €	Außergewöhnlich große Grundstücke (Landrats-

			amt, Schule, Krankenhaus)
Nordendstraße, VL	2014	8,74 €	
Carl-von-Ossietzky-Ring	2012	15,90 €	Einseitige Bebauung
Geschwister-Scholl-Straße	2010	1,10 €	nur Fahrbahn ausgebaut
Weingartenstraße	2010	13,85 €	

Da die Höhe des Beitragssatzes unter anderem von der Größe des Abrechnungsgebietes (und der daraus resultierenden Veranlagungsfläche) bestimmt ist, lassen sich häufig die Beitragssätze nicht miteinander vergleichen. Liegt beispielsweise ein Schulgrundstück im Abrechnungsgebiet, welches in der Regel besonders groß ist, wird der Beitragssatz geringer und der Schulträger trägt die Hauptlast des Beitrages. In Gewerbegebieten handelt es sich üblicherweise generell um recht große Grundstücke, so dass der Beitragssatz geringer ausfällt, durch die Größe des Grundstückes jedoch der Beitrag insgesamt sehr hoch ausfällt. Vorliegend bietet die Weingartenstraße die beste Vergleichsmöglichkeit.

Mit Änderung des Kommunalen Abgabengesetzes (KAG) am 28.05.2018 wurden auch die Ratenzahlungsbedingungen nach § 11 Abs. 12 geändert. Demnach ist nun eine Ratenzahlung von 20 statt 5 Jahren möglich und der Zinssatz beläuft sich nun auf 1 % über dem Basiszinssatz (01.01.2018: -0,88 %) statt 3 % auf den jeweiligen Restbetrag pro Jahr. Der Hinweis auf Ratenzahlung wird Bestandteil der zukünftigen Bescheide sein.

Beratung:

Stadtv. Martin hält die Regelungen nicht für bürgerfreundlich. Bürgermeister Walther entgegnet, dass genügend Zeit für Diskussionen war. Nun ist die Stadt zu rechtmäßigem Handeln gefordert.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt auf Grundlage der Verkehrsbedeutung und des Ausbauzustandes der Nordendstraße, von Waldstraße bis Annastraße, den Anliegeranteil entsprechend § 3 der Straßenbeitragssatzung der Kreisstadt Groß-Gerau (StrBS) für sämtliche Teileinrichtungen auf 75 %, festzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	5
Nein-Stimmen	3
Enthaltungen	0

Tagesordnungspunkt 4.9

Lesung der Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Anlagen für das Haushaltsjahr 2019

Dieser Punkt wird erst in der Stadtverordnetenversammlung relevant.

Tagesordnungspunkt 10.

Lesung des Investitionsprogramms für das Haushaltsjahr 2019

Dieser Punkt wird erst in der Stadtverordnetenversammlung relevant.

Tagesordnungspunkt 11.
Lesung des Wirtschaftsplans 2019 der Stadtwerke Groß-Gerau

Dieser Punkt wird erst in der Stadtverordnetenversammlung relevant.

Tagesordnungspunkt 12.
Anträge

Antrag Nr. 107/2016-2021	Antragsteller: SPD Fraktion
Betreff: Revolvierender Sitzungsort der Stadtverordnetenversammlung	
Antragstext: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen, dass jeder Ortsteil Groß-Geraus zumindest einmal im Jahr Sitzungsort der Stadtverordnetenversammlung ist.	
Begründung: Durch einen revolvierenden Sitzungsort wird die Partizipation der Bürgerschaft erheblich erleichtert. Aus Gleichbehandlungsgründen sollte es auch für die Ortsteilbewohner zwingend möglich sein zumindest in regelmäßigen Abständen, insbesondere aber, wenn die Thematik es erfordert, einer Sitzung in ihrem Wohnort selbst beizuwohnen.	
Beratung Haupt- und Finanzausschuss 01.11.2018 Stadtv. Martin begründet den Antrag damit, dass man die Bürger dort abholen will wo sie sind. Bürgermeister Walther entgegnet, dass die Räumlichkeiten und die Technik nicht überall ausreichend seien.	
<u>Beschluss:</u> Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt.	
Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	3
Nein-Stimmen	5
Enthaltungen	0

Antrag Nr. 108/2016-2021	Antragsteller: SPD Fraktion
Betreff: Befristetes Leasing einer Geschwindigkeitsmessenanlage an der L3094 (Wallerstädten)	
Antragstext: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen, dass bis zur Inbetriebnahme der im HH 2019 vorgesehenen Geschwindigkeitsmessenanlage an der L3094 eine Übergangslösung in Form einer Leasing-Messenanlage gleicher Beschaffenheit (inkl. Tonnagemessung) errichtet wird.	
Begründung: Das einseitige LKW-Durchfahrtsverbot o.g. Ortsdurchfahrt ist nun seit geraumer Zeit wirk-	

sam. Dennoch hat sich die Lage in Wallerstädten nicht merklich entspannt. Vielmehr sind noch immer erhöhte LKW-Bewegungen aus Richtung Geinsheim kommend zu beobachten.

Um der Falschbefahrung adäquat entgegenwirken zu können, genügen gelegentliche ordnungsbehördliche Kontrollen nicht.

Da kein vergleichbares milderes Mittel zur entsprechenden Verkehrsüberwachung und Sanktionierung ersichtlich ist und sich die voraussichtlichen Leasingkosten in einem vertretbaren Rahmen halten, stellt die Inbetriebnahme einer Leasing-Messanlage befristet bis zur Verwirklichung der Eigentumsvariante ein erforderliches und insgesamt verhältnismäßiges Mittel dar.

Beratung Haupt- und Finanzausschuss 01.11.2018

Es besteht Einvernehmen darüber, dass etwas geschehen muss. Bürgermeister Walther wird bis zur Stadtverordnetenversammlung weitere Informationen liefern.
Die Abstimmung wird auf Dienstag verschoben.

Antrag Nr. 109/2016-2021	Antragsteller: FDP-Fraktion
Betreff: Berichtspflichten – Ablauf und Vollzug von Maßnahmen durch Haushaltssatzung und für die genehmigten Anträge der Fraktionen	
Antragstext: Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass künftig genehmigte Anträge der Fraktionen in einer Überwachungsliste geführt werden und quartalsweise den Stadtverordneten zur Kenntnis gegeben werden. Der Zeitpunkt der Umsetzungsplanung sollte in dieser Liste mit aufgeführt werden.	
Begründung: Genehmigte Anträge der Fraktionen können aufgrund personeller oder sachlicher Gegebenheiten oft nicht zeitnah umgesetzt werden. Wir bitten daher eine Überwachungsliste mit den geplanten Zeitpunkten der Umsetzung mindestens quartalsweise vorzulegen. Dies gebietet bereits der § 28 GemHVO, wonach die Stadtverordneten regelmäßig über den Haushaltsverlauf unterrichtet werden sollen. Die derzeitige pauschale Darstellung des Haushaltsverlaufs zeigt lediglich den Verlauf in der Ergebnis- und in der Finanzrechnung. Umzusetzende Investitionen und die beschlossenen Anträge der Fraktionen sollten Maßnahme bezogen ebenfalls im Bericht dargestellt werden. Insbesondere ist der Vollzug zu benennen. So heißt es in den Verwaltungsvorschriften des § 28 GemHVO, dass die Steuerung und Kontrolle des Haushaltsvollzugs durch die Gemeindevertretung unverzichtbar ist. Umfängliche Anfragen diesbezüglich wären damit obsolet.	
Beratung Haupt- und Finanzausschuss 01.11.2018	
Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.	
Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	0
Enthaltungen	0

Tagesordnungspunkt 4.13
Anfragen

Die Anfragen werden in der Stadtverordnetenversammlung beantwortet

Anfrage Nr. 95/2016-2021	Fragesteller: CDU Fraktion
Betreff: Mögliche Flächen für „sozialen“ Wohnungsbau	
Frage: Sieht der Magistrat/ Verwaltung (Städtebau) in der Flur " <i>An der Dornberger Pforte für die Flurstücke 372,373, 374, 375</i> " Entwicklungspotenziale für sozialen Wohnungsbau. Die Fläche könnte mit einer Reihe von Blocks bebaut und so sozialer Wohnungsbau - Geschosswohnungsbau mit 3 oder 4 Geschossen möglich sein/ werden. Die Gebäudeplanung könnte dabei so ausgerichtet sein, dass eine Kollision mit Interessen der Kfz-Aufstellfläche "Lausaböhl" vermieden wird, denn alle Räume, die zum dauernden Aufenthalt dienen, könnten auf die der Lausböhlfläche abgewandten Seite geplant werden	

Anfrage Nr. 96/2016-2021	Fragesteller: FDP-Fraktion
Betreff: Bau - und Betriebshof	
Frage: Wir bitten um eine umfangreiche Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Bau des Bau- und Betriebshofes nach §12 Gemeindehaushaltsverordnung.	

Anfrage Nr. 97/2016-2021	Fragesteller: FDP-Fraktion
Betreff: Liquiditätsplanung	
Frage: Wir bitten um Vorlage der Liquiditätsplanung für 2019.	

Anfrage Nr. 98/2016-2021	Fragesteller: FDP-Fraktion
Betreff: Gemeindestraßen und sonstige Verkehrsflächen: Feldweg hinter dem Krankenhaus	

Frage:

Der Feldweg wird als Radweg hinter dem Krankenhaus als Zufahrt nach Trebur, Wallerstädten, zum Real, zur Raiffeisen Genossenschaft und zum Radweg an der Bahn entlang nach Nauheim und Rüsselsheim genutzt.

Asphaltabsenkungen und größere Schlaglöcher auf dem Radweg machen ihn unkomfortabel und an manchen Stellen auch gefährlich. Zur Vermeidung von Unfällen soll die Sanierung dieses Feldweges vorgezogen werden.

Die Instandsetzung wurde bereits beschlossen.

Auf welchem Stand befindet sich die Instandsetzung des o.g. Feldweges?

**Tagesordnungspunkt 4.14
Verschiedenes**

Dieser Punkt wird erst in der Stadtverordnetenversammlung relevant.

**Tagesordnungspunkt 5.
Anfragen und Mitteilungen**

Keine Wortmeldungen.

**Tagesordnungspunkt 6.
Verschiedenes**

Keine Wortmeldungen.



Laura Sturm
Ausschussvorsitzende

Heinz Krumb
Schriftführung