

Protokoll des Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses Nr. 47/2016-2021
vom 23.01.2019

Protokoll

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau	
Gremium:	Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	
Sitzung am:	23.01.2019	
Sitzungsnummer:	47/2016-2021	
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, großer Saal, Frankfurter Straße 10 - 12, 64521 Groß-Gerau	
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr	Sitzungsende: 20:14 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
 - 4.2 Umwelt und Energie
5. Ankauf von Müllgroßbehältern mit RFID-CHIP - Präsentation
6. Baugesuche
 - 6.1 Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten und Erweiterung der bestehenden Tiefgarage auf 51 Stellplätze, geänderte Freifläche
Am Kastell 3-5, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 7, Nr. 388/2 und 389/3
Bauantrag, § 30 BauGB, Befreiung, § 31 Abs. 2 BauGB (VL-18/2019)
 - 6.2 Neubau Einfamilienwohnhaus mit Carport (VL-19/2019)
Hölderlinstraße 32, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 166/3
Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB
 - 6.3 Neubau Tiefgarage und 5 Wohnungen (VL-21/2019)
Frankfurter Straße 4, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Fl.St.Nr. 190 und 202
Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB
 - 6.4 Neubau Einfamilienwohnhaus als Scheunenersatzgebäude (VL-20/2019)
Schulstraße 11, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Fl.St.Nr. 526/3
Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB
7. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
8. Anfragen und Mitteilungen
9. Verschiedenes

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Stellvertretende Ausschussvorsitzende Dr. Wahrig-Burfeind eröffnet die Sitzung und stellt den ordnungsgemäßen Zugang der Ladung fest.

2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Stellvertretende Ausschussvorsitzende Dr. Wahrig-Burfeind stellt Beschlussfähigkeit fest.

3. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung

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

4. Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung

4.1 Wohnen

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Vorlagen vor.

4.2 Umwelt und Energie

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Vorlagen vor.

5. Ankauf von Müllgroßbehältern mit RFID-CHIP - Präsentation

Bürgermeister Walther erläutert den Ausschussmitgliedern die Aufteilung der vorgesehenen Mittel für den geplanten Ankauf von Müllgroßbehältern mit RFID-Chip System.

Herr Zisopoulos stellt anhand einer Präsentation die Vorteile und Möglichkeiten des geplanten Vorhabens auf.

Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigelegt.

6. Baugesuche

6.1 Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten und Erweiterung der bestehenden Tiefgarage auf 51 Stellplätze, geänderte Freifläche Am Kastell 3-5, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 7, Nr. 388/2 und 389/3 Bauantrag, § 30 BauGB, Befreiung, § 31 Abs. 2 BauGB VL-18/2019

Sach- und Rechtslage:

Die Antragstellerin beabsichtigt, eine Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten zu errichten (dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss, zentrales Treppenhaus mit Aufzug, Grundfläche ca. 540 m², Gebäudehöhe ca. 12,00 m, 101,60 m ü.NHN). Geplant sind 12 Zwei-Zimmer-Wohnungen (55-69 m²), 8 Drei-Zimmer-Wohnungen (76-84 m²) und eine Vier-Zimmer-Wohnung (92 m²). Die Wohnungen in den Obergeschossen werden über Laubengänge erschlossen, die sich zum Innenhof orientieren.

Das geplante Gebäude ergänzt in einem zweiten Bauabschnitt das seit 2001 bestehende Mehrfamilienhaus Am Kastell 7- 9, das ebenfalls der Antragstellerin gehört. Die Pkw-Stellplätze werden überwiegend in einer gebäudebegleitenden Tiefgarage untergebracht, die an die bestehende Tiefgarage des Hauses 7 - 9 anschließt. Hierzu erfolgt ein Wanddurchbruch Richtung Süden. Die bestehende Zufahrtsrampe wird auch für die Erweiterung genutzt. Auf einem kleinen Parkplatz zwischen den Gebäuden und an der Eduard-Anthes-Straße stehen weitere Pkw-Stellplätze für die Bewohner zur Verfügung.

Die geplante Wohnanlage befindet sich am Rande des Parks zwischen der Fasanerie und dem Quartierszentrum Süd im Neubaugebiet „Auf Esch III“.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich, des Bebauungsplanes „Auf Esch III - 12. Änderung, Am Kastell“ (allgemeines Wohngebiet, maximal drei Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 1,0, geschlossene Bauweise, maximale Gebäudeoberkante 103,0 ü.NHN). Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.11.2018 den Satzungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung am 30.11.2018 in Kraft getreten.

Stellplatznachweis, Anordnung der ebenerdigen Pkw-Stellplätze

Bei der Ermittlung der erforderlichen Pkw-Stellplätze und der Abstellplätze für Fahrräder werden das Bestandsgebäude (Am Kastell 7-9, 24 Wohneinheiten) und der geplante Neubau (Am Kastell 3-5, 21 Wohneinheiten) gemeinsam betrachtet. Nach § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung i.V.m. Nr. 1.2 der Anlage zur Stellplatzsatzung sind insgesamt 71 Stellplätze herzustellen. Von der Antragstellerin werden die erforderlichen 71 Pkw-Stellplätze nachgewiesen (51 in der Tiefgarage und 20 oberirdisch).

Die nach dem Bebauungsplan und der Stellplatzsatzung anzupflanzenden 7 Bäume sind nachgewiesen. Tatsächlich sind 12 Bäume vorgesehen; davon sind 8 bereits gepflanzt. Die erforderlichen 90 Abstellplätze für Fahrräder sind im Untergeschoss angeordnet.

Nach den vorgelegten Bauantragsunterlagen liegen von den 20 oberirdischen Pkw-Stellplätzen vier (Nr. 62-65) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „St“ (Stellplätze) gekennzeichneten Flächen. Damit widerspricht das Vorhaben an dieser Stelle dem Bebauungsplan und kann nur im Wege der Befreiung genehmigt werden.

Um die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen 71 Pkw-Stellplätze nachweisen zu können, wurden vier Stellplätze außerhalb der „St“-Flächen hinter der Tiefgaragenzufahrt zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau angeordnet. Sie haben keinerlei negative Auswirkungen auf die Nachbargebäude.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (allgemeines Wohngebiet). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Da negative Auswirkungen auf die Nachbargebäude nicht zu erwarten sind, ist die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen somit vor, der Befreiung kann zugestimmt werden. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (4 Pkw-Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der mit „St“ gekennzeichneten Flächen) zu.

Abstimmungsergebnis:

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

6.2	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Carport	VL-19/2019
	Hölderlinstraße 32, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 166/3	
	Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB	

Sach- und Rechtslage:

Die Antragstellerin beabsichtigt, ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Carport zu errichten (I+D, Grundfläche ca. 72 m², Wohnfläche ca. 100 m², Traufhöhe ca. 4,7 m, Firsthöhe ca. 8,0 m). Das ca. 782 m² große Eckgrundstück Hölderlin-/Bahnhofstraße ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus an der Bahnhofstraße und div. Nebengebäuden bebaut. Es ist beabsichtigt, das Grundstück zu teilen. Die Größe des bereits bebauten Grundstücksteils soll nach erfolgter Teilung

368 m² betragen, das geplante Grundstück für den Neubau ist 414 m² groß. Die nach der Stellplatzsatzung notwendigen 2 Pkw-Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlweg - 3. Änderung“ aus dem Jahre 1976, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA 1, offene Bauweise, max. zwei Vollgeschosse, GRZ = 0,4, GFZ = 0,7, Mindestgrundstücksgröße 500 m²). Der Bebauungsplan setzt eine hintere Baugrenze in 19 m Abstand von der hinteren Grundstücksgrenze fest. Das Vorhaben widerspricht der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 500 m² und kann nur im Wege der Befreiung zugelassen werden.

B1 Befreiung von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße (414 m² < 500 m²)

Die Grundzüge der Planung werden durch die Unterschreitung der Mindestgröße nicht berührt (Neubaugebiet an der Hölderlinstraße, Sicherung der Grünflächen am Scheidgraben).

Die Abweichung ist angesichts der Lage des Grundstücks an zwei Straßen städtebaulich vertretbar. Die umgebenden Straßen sind problemlos in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Grundsätzlich ist eine Stärkung der Wohnfunktion in dieser städtebaulich integrierten Lage, ca. 250 m Fußweg vom Bahnhof Dornheim entfernt, zu begrüßen. In der Umgebung finden sich ähnlich große Wohnbaugrundstücke (z.B. Hölderlinstraße 33: 314 m², Bahnhofstraße 89: 199 m²).

Durch die Unterschreitung der Grundstücksgröße ist eine unzweckmäßige oder unerwünschte Verdichtung der Bebauung nicht zu befürchten. Die geplante GRZ(1) beträgt ca. 0,18 (< 0,4). Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Das Bauvorhaben ist nach § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. 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 Befreiung B1 zu (Befreiung von der festgesetzten Grundstücksmindestgröße 500 m²).

Abstimmungsergebnis:

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

**6.3 Neubau Tiefgarage und 5 Wohnungen
Frankfurter Straße 4, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Fl.St.Nr. 190
und 202
Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB**

VL-21/2019

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus zu errichten (II+D, Grundfläche ca. 150 m², Traufhöhe ca. 6,3 m, Firsthöhe ca. 11,1 m, vier 2-Zi-Whg von 53 m² bis 65 m² Wohnfläche, eine 4 Zi-Whg mit ca. 100 m² Wohnfläche*). Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen 8 Pkw-Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, die von der Straße „Am Burggraben“ angefahren wird.

Das ca. 644 m² große Grundstück liegt zentral in der denkmalgeschützten historischen Altstadt Groß-Geraus, ca. 40 m südlich des Historischen Rathauses. Auf dem Grundstück befindet sich ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Einzelhandel, Reisebüro, Wohnungen). Im hinteren Grundstücksteil wurden letztes Jahr div. eingeschossige Nebengebäude abgebrochen (u.a. Änderungsschneiderei und Lagerräume).

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ aus dem Jahre 2002, der hier ein Mischgebiet festsetzt (MI, zwingend zwei Vollgeschosse, GRZ = 0,6, GFZ = 1,2, Traufhöhe max. 6,5 m, Firsthöhe max. 11,5 m).

Das Grundstück befindet sich in einer Gesamtanlage nach Hessischem Denkmalschutzgesetz. Die Anforderungen der Gestaltungssatzung „Historische Innenstadt“ sind zu beachten.

Fazit 1:

Das Bauvorhaben befindet sich in der 1a-Lage der Groß-Gerauer Innenstadt in einer besonders sensiblen städtebaulichen Umgebung. Der Bereich um die ehemalige „Fußgängerzone“ ist geprägt von denkmalgeschützten kleinmaßstäblichen Wohn- und Geschäftshäusern. Hier sind besonders hohe Maßstäbe an die städtebauliche und architektonische Qualität von Neubauten zu stellen. Eine der Innenstadtlage angemessene Verdichtung muss hier einhergehen mit einem Mindestmaß an nutzbarer Freifläche und Begrünung.

* jew eils ohne Balkone, Loggien oder Terrassen

Das Vorhaben widerspricht an zwei Stellen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und kann nur im Wege der Befreiung zugelassen werden.

B1 Geringfügige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ(1) [0,62 > 0,6]

Das Grundstück ist 644 m² groß (Fl.St.Nr. 190 und 202). Die Hauptanlagen der Bestandsgebäude und des geplanten Mehrfamilienhauses weisen eine Grundfläche von zusammen ca. 400 m² auf. Entsprechend der aktuellen Rechtslage werden hierbei alle Terrassen, Balkone, Kellertreppen als Bestandteile der Hauptanlage mitgerechnet. Damit beträgt die Grundflächenzahl GRZ(1) = 0,62. Die festgesetzte GRZ(1) = 0,6 wird geringfügig überschritten (ca. 14 m²). Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt (Erhalt des historischen Ortbildes in einem dicht bebauten, kleinteilig durchmischten Innenstadtquartier). Die Überschreitung ist städtebaulich vernachlässigbar. Eine Befreiung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die GRZ(2), die neben den Hauptanlagen auch unterirdische Gebäudeteile außerhalb des aufgehenden Gebäudes, Nebenanlagen sowie Stellplätze/Garagen und ihre Zufahrten mit berücksichtigt, beträgt ca. 0,78 und unterschreitet knapp die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) formulierte Höchstgrenze von 0,8. Dabei wurden die Tiefgaragenrampe und diejenigen Teile der Tiefgarage, die vor die oberirdische Gebäudekontur vortreten sowie die Kellertreppe mit berücksichtigt. Bezieht man - unabhängig von den Regularien der BauNVO - die befestigten Hofflächen an der Frankfurter Str. mit ein, so wird sich der tatsächliche Versiegelungsgrad weiter erhöhen.

B2 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen, Balkone und durch die Treppe zur Tiefgarage (Kellertreppe).

Diese nach aktueller Rechtslage als Bestandteile der Hauptanlagen anzusprechenden untergeordneten Bauteile treten bis zu 3 m vor die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch ebenfalls nicht berührt. Die Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar, weil keine zusätzlichen Freiflächen versiegelt werden und die notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden:

- Die Terrassen treten 2,5 m vor die Baulinie und halten im Mittel einen Abstand von 3 m zur Nachbargrenze ein.
- Die Balkone treten lediglich 0,7 m vor die Baulinie (Abstand i.M. 4,8 m)
- Die Treppe zur Tiefgarage ragt lediglich einen Meter aus der Tiefgaragenkontur und befindet sich in dem vollständig versiegelten Innenhof.

Die Befreiung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Das Bauvorhaben ist nach § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, den Befreiungen kann zugestimmt werden. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Fazit 2:

Das Grundstück wird durch das zusätzliche Mehrfamilienhaus sehr stark baulich genutzt. Das Dachgeschoss unterschreitet die Grenze zum Vollgeschoss um lediglich 1,15 m² (112,00 m² < 113,15 m²), Trauf- und Firsthöhen bleiben nur ca. 30 cm hinter den festgesetzten Maximalwerten zurück. Die einzigen nutzbaren Grünflächen befinden sich in einem ca. 3 m breiten Geländestreifen an der Westfassade (mit Boden überdeckte Tiefgarage).

Stellplatznachweis

Die nach den Regelbestimmungen der Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl der Pkw-Stellplätze wird in der Tiefgarage nachgewiesen (5 WE x 1,5 St/WE = 7,5 St, aufgerundet 8). In den Unterlagen fehlen Angaben zu den Fahrradabstellplätzen. Die Bauaufsicht wird darauf hingewiesen.

Gestaltungssatzung Innenstadt

Die Regularien der Gestaltungssatzung „Historische Innenstadt Groß-Gerau“ vom 28.02.2000 werden eingehalten (Dachneigung von 30° - 55°, Abstände der Dachaufbauten vom Ortgang und vom First, Länge der Dachaufbauten < 75 % der Firstlänge, Dachüberstände etc.).

Barrierefreiheit

Nach § 54 HBO müssen mindestens 20% der Wohnungen im Mehrfamilienhaus barrierefrei sein. Weil kein Aufzug vorgesehen ist, kann es sich dabei nur um eine Wohnung im Erdgeschoss handeln. Aus den Unterlagen ist nicht erkennbar, welche Erdgeschoss-Wohnung barrierefrei geplant ist. Es wird auch nicht deutlich, auf welchem Wege die Tiefgarage barrierefrei erreichbar ist, da ein direkter Zugang aus der Tiefgarage zu den Wohneinheiten bzw. ein Aufzug fehlt. Die Bauaufsicht wird darauf hingewiesen.

Brandschutz

Aus den Unterlagen wird nicht hinreichend deutlich, auf welche Weise bei der Wohnung W4 im 1. Obergeschoss der zweite Rettungsweg sichergestellt ist. Die Bauaufsicht wird darauf hingewiesen.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den Befreiungen B1 und B2 zu (geringfügige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl, Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen, Balkone und durch die Treppe zur Tiefgarage).

Die Kreisbauaufsicht wird auf die fehlenden Fahrradabstellplätze und die o.g. offenen Fragen zur Barrierefreiheit sowie zum Brandschutz hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	7
Nein-Stimmen	1
Enthaltungen	1

**6.4 Neubau Einfamilienwohnhaus als Scheunenersatzgebäude
Schulstraße 11, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Fl.St.Nr. 526/3
Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB**

VL-20/2019

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, ein eingeschossiges Einfamilienhaus zu errichten (I+D, Grundfläche ca. 105 m², Wohnfläche ca. 160 m², unterschiedliche Traufhöhen von 3,5 m bis 5,7 m, Firsthöhe ca. 8,4 m). Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen zwei Pkw-Stellplätze werden im Hof nachgewiesen.

Das ca. 435 m² große Grundstück (ehemalige Hofreite) liegt zentral in der denkmalgeschützten historischen Altstadt Groß-Geraus, ca. 40 m südlich der evangelischen Stadtkirche. Auf dem Grundstück befindet sich ein zweigeschossiges Vorderhaus, das letztes Jahr saniert und ausgebaut wurde, ein ebenfalls zweigeschossiges, ca. 7,8 m hohes und ca. 11 m langes Seitengebäude aus den 50er Jahren und div. Nebenanlagen. Das Grundstück wurde im hinteren Bereich beräumt, um hier ein Einfamilienhaus zu errichten, das in etwa die Kubatur einer ehemals vorhandenen Scheune aufnimmt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt I“ aus dem Jahre 2000, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Bebauungsplan sieht für den vorderen Grundstücksbereich an der Schulstraße und den rückwärtigen Bereich unterschiedliche Festsetzungen vor:

- a) vorne, bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 23 m
WAN5, zwingend zwei Vollgeschosse, einseitige Grenzbebauung, GRZ = 0,4, maximale Traufhöhe: 7,5 m, maximale Firsthöhe 12,50 m
- b) hinten,
WAN2, maximal ein Vollgeschoss, geschlossene Bebauung, GRZ = 0,25, maximale Traufhöhe: 4,0 m, maximale Firsthöhe 9,0 m

Das Grundstück befindet sich in einer Gesamtanlage nach Hessischem Denkmalschutzgesetz. Die Anforderungen der Gestaltungssatzung „Historische Innenstadt“ sind zu beachten.

Das Vorhaben widerspricht an zwei Stellen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und kann nur im Wege der Befreiung zugelassen werden.

B1 Befreiung von der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ(2) für den vorderen Grundstücksbereich.

Das geplante Gebäude ragt geringfügig in den vorderen Bereich hinein. Daher erstreckt sich Prüfung auch auf diesen Bereich. Wie bei historischen Hofreiten allgemein üblich, gruppieren sich die Wohn- und Nebengebäude um einen gemeinsamen Hof, der regelmäßig nahezu vollständig versiegelt ist. Das Vorhaben überschreitet die festgesetzte GRZ(2) von 0,6 geringfügig um 4 % (ca. 10 m²). Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt (Erhalt des historischen Ortbildes in einem dicht bebauten, kleinteilig durchmischten Innenstadtquartier).

Die geringfügige Überschreitung ist im Sinne einer behutsamen Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Stadtgrundrisses städtebaulich vertretbar und auch in denkmalrechtlicher Hinsicht nach Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde unkritisch. Für die Nachbargrundstücke ergeben sich keine schädlichen Auswirkungen. Die Befreiung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

B2 Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe (4,0 m)

Das geplante Gebäude überschreitet an der dem Hof zugewandten Nordwestfassade die festgesetzte Traufhöhe erheblich um bis zu 1,7 m wodurch der Eindruck eines zweigeschossigen Gebäudes erweckt wird (siehe Ansicht West, vom Hof).

Die Überschreitung ist wegen der dadurch entstehenden räumlichen Enge auf dem bereits heute stark verdichteten Grundstück städtebaulich nicht vertretbar. Der Bauherr kann ohne Einbuße an Wohnqualität ein plankonformes Gebäude errichten, indem er z.B. das Dachgeschoss mit Gauben belichtet.

Nach Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde „ist ein rückwärtiger Querbau durchaus wünschenswert“. Auf dem nördlichen Nachbargrundstück schließt sich ein eingeschossiges Wohnhaus in geschlossener Bauweise an (Grenzbebauung), so dass eine Verschattung hier nicht zu befürchten ist.

Das Bauvorhaben ist nach § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor, der Befreiung B2 kann nicht zugestimmt werden. Von Seiten des Fachamtes SB werden erhebliche Bedenken erhoben.

Es soll an dieser Stelle nicht verschwiegen werden, dass bei der Beurteilung des Hintergebäudes auch eine andere Betrachtungsweise denkbar ist, die aber letztlich zum gleichen Ergebnis führt:

(a) Formal ragt das geplante Hintergebäude auf der Hofseite geringfügig in den vorderen Bereich WA/N5. Damit könnte man zunächst die Auffassung vertreten, hier wäre die höhere Traufhöhe von 7,5 m ausschlaggebend und die geplante Traufhöhe von 5,7 m somit bebauungsplankonform.

(b) Wenn man dieser Argumentation folgt, müsste das geplante Gebäude in WA/N5 aber auch zwingend zwei Vollgeschosse aufweisen, was bekanntlich in WA/N2 gerade ausgeschlossen ist. Hier wird nur ein Vollgeschoss zulässig. Das gleiche gilt für die Firstrichtung. Hier ist kein plausibler Ausweg erkennbar.

Es wird bei ganzheitlicher Betrachtung deutlich, dass die ursprüngliche städtebauliche Regelungsabsicht eine solche formalistische Auslegung nicht unterstützt.

Stellplatznachweis

Im Rahmen des Bauantrages wird nur der „Mehrbedarf“ beurteilt, da für die Altbauten nicht im Nachhinein Stellplatzpflichten begründet werden können. In diesem Sinne ist der Stellplatznachweis erbracht (1 neue WE, 2 Pkw-Stellplätze).

Gestaltungssatzung Innenstadt

Die Bauaufsicht wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Bauvorhaben dem § 4 der Gestaltungssatzung „Historische Innenstadt Groß-Gerau“ vom 28.02.2000 widerspricht, der ausschließlich *symmetrische* Satteldächer zulässt.

Beratung:

Stadtv. Martin bittet darum, die Beschlussfassung dahingehend zu ändern, über die Befreiungen B 1 und B 2 getrennt abstimmen zu lassen.

Die Mitglieder des Ausschusses stimmen dem Antrag einstimmig zu.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss lehnt das Bauvorhaben und die Befreiung B2 ab (Befreiung von der festgesetzten maximalen Traufhöhe 4,0 m).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	7
Nein-Stimmen	0
Enthaltungen	2

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Befreiung B1 zu (geringfügige Überschreitung der GRZ2).

Abstimmungsergebnis:

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

7. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Es liegen keine Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigungen vor.

8. Anfragen und Mitteilungen

Bürgermeister Walther informiert über die Rodung einer Linde im Mühlbach. Zuständig für die Unterhaltung des Grabens ist der Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, zu dessen Aufgaben es gehört, das Durchfließen des Wassers zu gewährleisten. Bei einem möglichen Hochwasser

besteht zudem die Gefahr, dass sich Treibgut am Baum festsetzt und es zu Überschwemmungen kommt, daher war die Entfernung des Baumes notwendig.

Stadtv. Hartmann fragt nach dem aktuellen Sachstand zur Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes in Dornheim.

Bürgermeister Walther antwortet, dass es einen Interessenten gibt.

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind fragt, weshalb auf dem Parkplatz der Kreissparkasse „das ganze Grün“

entfernt wurde und ob nicht lt. Stellplatzsatzung dort Bäume hätten gepflanzt werden müssten.

Bürgermeister Walther macht sich sachkundig und berichtet in einem der nächsten Ausschüsse.

9. Verschiedenes

Keine Beiträge

Dr. Renate Wahrig-Burfeind
stellv. Ausschussvorsitzende

Monika Kerk
Schriftführerin