

Protokoll des Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses Nr. 50/2016-2021 vom 24.04.2019

Protokoll

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau	
Gremium:	Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	
Sitzung am:	24.04.2019	
Sitzungsnummer:	50/2016-2021	
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, großer Saal, Frankfurter Straße 10 - 12, 64521 Groß-Gerau	
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr	Sitzungsende: 19:30 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. Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Zweckverband Riedwerke Kreis Groß-Gerau über die Einsammlung von Altpapier, Restmüll, Biomüll, Grünabfall und Sperrmüll (VL-81/2019)
6. Baugesuche
 - 6.1 Neubau eines Doppelhauses (2 WE, K5-K6) mit 2 Garagen (VL-72/2019)
Storchenweg 24 und 26, Gemarkung Dornheim, Flur 8, Fl.St.Nr. 798
IV/1.2-BV-2018-724-kl-ba
Bauantrag, § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB
 - 6.2 Neubau von 4 Reihenhäusern (4 WE, K1-K4) mit 4 Garagen (VL-73/2019)
Storchenweg 28 - 34, Gemarkung Dornheim, Flur 8, Fl.St.Nr. 798
IV/1.2-BV-2018-723-kl-ba
Bauantrag, § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB
 - 6.3 Neubau Einfamilienhaus mit Garage (VL-86/2019)
hier Prüfung: Bauweise, Überschreitung Baugrenze Garage, Abweichung Abstandsfläche Garage
Bahnhofstraße 55, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 162
IV/1.2-VN-2019-7-kl-ba - BAUVORANFRAGE -
 - 6.4 Aufstockung und Anbau, (VL-85/2019)
hier Prüfung: Bauweise Aufstockung und Anbau, Trauf- und Firsthöhe
Bahnhofstraße 55, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 162
IV/1.2-VV-2019-12-kl-ba - BAUVORANFRAGE -
7. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
8. Anfragen und Mitteilungen
9. Verschiedenes

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender von Richthofen 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

Keine Vorlagen.

4.2 Umwelt und Energie

Keine Vorlagen.

5. Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Zweckverband Riedwerke Kreis Groß-Gerau über die Einsammlung von Altpapier, Restmüll, Biomüll, Grünabfall und Sperrmüll VL-81/2019

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge des Austritts aus dem Abfallwirtschaftsverband Kreis Groß-Gerau (AWV) und der damit verbundenen Umstellung und Neustrukturierung der Abfallwirtschaft zum **31.12.2019** muss für die Stadtteile Dornheim und Wallerstädten eine adäquate Lösung für die Einsammlung der Abfallfraktionen Altpapier, Restmüll, Biomüll, Grünabfall und Sperrmüll gefunden werden.

In diesem Rahmen fanden unter anderem Gespräche mit den Riedwerken statt. Die Riedwerke haben zum 01.01.2019 die Einsammlung und Verwertung des Papiermülls in Mörfelden - Walldorf übernommen und der Stadt Groß-Gerau angeboten, die Einsammlung aller Abfallfraktionen in den Stadtteilen Dornheim und Wallerstädten und die Papiereinsammlung in der Kernstadt zu übernehmen.

Während der Mitgliedschaft im AWV wurde die Abfuhrtermine für die Stadtteile Dornheim und Wallerstädten vorgegeben. Gemäß des beiliegenden Entwurfs der öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Zweckverband Riedwerke Kreis Groß-Gerau, erhält die Stadt Groß-Gerau wieder das volle Planungsrecht für die Abfuhrtermine im gesamten Stadtgebiet. Ebenfalls ergab ein Kostenvergleich, dass die angebotenen Einsammelpreise der Riedwerke um ca. 85.000,00 € unter den bisherigen Kosten liegen. Einer der Gründe hierfür ist, dass die Riedwerke auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts handeln und somit keine Mehrwertsteuer von 19 % anfällt.

Da die Verwertung jeglicher Abfälle im Kreisgebiet per Gesetz durch die jeweilige Kreisverwaltung erfolgt und im Kreis Groß-Gerau die Deponie Büttelborn angedient werden muss, ist eine Kooperation mit den Riedwerke sinnvoll.

Das Fachamt empfiehlt den städtischen Gremien die Zustimmung zum Abschluss der beigefügten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Zweckverband Riedwerke Kreis Groß-Gerau.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt dies zur Kenntnis und empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Abschluss der beigefügten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Zweckverband Riedwerke Kreis Groß-Gerau, Wilhelm-Seipp-Straße 9, 64521 Groß-Gerau, über die Einsammlung von Altpapier, Restmüll, Biomüll, Grünabfall und Sperrmüll aus privaten Haushalten gemäß § 24 KGG.

Vertragsbeginn ist 01. Januar 2020.

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

6. Baugesuche

6.1	Neubau eines Doppelhauses (2 WE, K5-K6) mit 2 Garagen	VL-72/2019
	Storchenweg 24 und 26, Gemarkung Dornheim, Flur 8, Fl.St.Nr. 798	
	IV/1.2-BV-2018-724-kl-ba	
	Bauantrag, § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB	

Sach- und Rechtslage:

Planung und Bestand

Die Antragstellerin beabsichtigt, ein zweigeschossiges, nicht unterkellertes Doppelhaus sowie die erforderlichen Pkw-Stellplätze zu errichten (Grundfläche gesamt ca. 150 m², Wohnfläche gesamt ca. 300 m², Flachdach, Höhe der Attika im Staffelgeschoss ca. 9 m). Das ca. 560 m² große Grundstück liegt im Norden des ehemaligen Komatsu-Geländes ca. 45 m westlich der Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim. Das gesamte Neubaugebiet ist mittlerweile durch eine 6 m hohe und 500 m lange Lärmschutzwand von der Bahntrasse abgeschirmt. Um gesunde Wohnverhältnisse angesichts der Lärmvorbelastung sicherzustellen, muss das geplante Gebäude erhöhten Anforderungen beim Immissionsschutz gerecht werden (Lärmschutznachweis gem. DIN 4109).

Planungsrecht, Befreiungen

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ aus dem Jahre 2008, der hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt (WA, zwingend zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl GRZ = 0,4, Geschossflächenzahl GFZ = 0,8, Firsthöhe max. 12 m, nur Hausgruppen zulässig, je Reihenhaus nicht mehr als zwei Wohnungen, passiver Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich IV). Die Planung widerspricht nach Auffassung der Kreisbauaufsicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes an einer Stelle und kann nur im Wege der Befreiung zugelassen werden:

B1 Das geplante Doppelhaus widerspricht der Festsetzung „Hausgruppen“

Durch die o.g. Abweichung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (WA, angemessen verdichtetes Wohngebiet). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, der Befreiung kann zugestimmt werden.

Kommunale Satzungen

Die Stellplatzsatzung wird erfüllt. 2 PKW- Stellplätze werden unmittelbar auf den Grundstücken angeordnet (SP1 und SP2), zwei weitere Pkw-Stellplätze sind in dem 25 m weiter südöstlich geplanten Erschließungs-/Garagenhof an der Lärmschutzwand vorgesehen und durch Baulasten an das Projekt gebunden (GA5 und GA6). Fahrräder können auf den Grundstücken untergebracht werden.

Immissionsschutz

Das Doppelhaus befindet sich unmittelbar neben der 6 m hohen Lärmschutzwand entlang der Bahn. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden direkt vom Bahnlärm abgeschirmt, das Staffelgeschoss ragt über die Lärmschutzwand hinweg. An den Nordost- und Südostfassaden der Staffelgeschosse sind daher keine Fenster von Aufenthaltsräumen im Staffelgeschoss vorgesehen (nur Treppenhaus, Heizung; Bad).

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (erhöhte Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich IV, (bzw. V im Dachgeschoss) schallgedämmte Lüfter in den Schlaf- und Kinderzimmern, keine Fenster von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss in Richtung Bahn).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (Quorraj Ingenieurbüro, Aschaffenburg, März 2019, 44 Seiten).

Erschließung

Die Erschließung ist gemäß Vertrag an die Euro Auctions Immobilien GmbH übertragen (Projektierungs- und Städtebaulicher Vertrag vom 05.07.2007). Am 13. Juni, 4. Juli und 12. Dezember 2014 fanden bislang drei Zwischenbesichtigungen statt (u.a. BLUV, BO, Stadtwerke). Eine „Erklärung zum Sachstand der äußeren Erschließung“ des mit der Erschließung betrauten Ingenieurbüros Reitzel liegt vor. Gegenwärtig kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung für das Gebäude im Sinne des § 30 BauGB gesichert ist (Baustraße, Kanal, Wasser, Energie) und die Erschließungsanlagen vertragsgemäß fertiggestellt werden.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben, und der beantragten Befreiung B1, zu („Doppelhaus“ statt „Hausgruppe“).

Abstimmungsergebnis:

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

6.2	Neubau von 4 Reihenhäusern (4 WE, K1-K4) mit 4 Garagen	VL-73/2019
	Storchenweg 28 - 34, Gemarkung Dornheim, Flur 8, Fl.St.Nr. 798	
	IV/1.2-BV-2018-723-kl-ba	
	Bauantrag, § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB	

Sach- und Rechtslage:

Planung und Bestand

Die Antragstellerin beabsichtigt, eine Hausgruppe aus vier zweigeschossigen (zzgl. Staffelgeschoss), nicht unterkellerten Reihenhäusern mit insgesamt 4 WE, sowie die erforderlichen Pkw-Stellplätze und Garagen zu errichten.

Städtebauliche Kennzahlen	Reihen-Endhaus K1 und K4	Reihen-Mittelhaus K2 und K3
Achsmaß	5,65 m	5,65 m

Wohnfläche	148 m ²	148 m ²
Grundfläche des Gebäudes, inkl. Terrasse	78 m ²	76 m ²
Grundstücksgröße	K1: 495 m ² K4: 221 m ²	K2: 190 m ² K3: 176 m ²
Grundstückstiefen	28 - 30 m	
Attikahöhe (Flachdach Staffelgeschoss)	ca. 9 m	

An einem südlich der Hausgruppe gelegenen Erschließungs-/Garagenhof an der Lärmschutzwand werden insgesamt 4 Garagen und 3 Pkw-Stellplätze angeordnet. Der achte Pkw-Stellplatz „SP4“ wird direkt von der Straße aus angefahren. Zusätzlich befinden sich an dem Garagenhof noch zwei Pkw-Stellplätze für das benachbarte Doppelhaus Nr. 24/26.

Das inkl. der angrenzenden separaten Garagengrundstücke „GA1 - GA4“ ca. 1.219 m² große Grundstück liegt im Norden des ehemaligen Komatsu-Geländes ca. 25 m westlich der Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim. Das gesamte Neubaugebiet ist mittlerweile durch eine 6 m hohe und 500 m lange Lärmschutzwand von der Bahntrasse abgeschirmt. Um gesunde Wohnverhältnisse angesichts der Lärmvorbelastung sicherzustellen, muss das geplante Gebäude erhöhten Anforderungen beim Immissionsschutz gerecht werden (Lärmschutznachweis gem. DIN 4109).

Planungsrecht, Befreiungen

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ aus dem Jahre 2008, der hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt (WA, zwingend zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl GRZ = 0,4, Geschossflächenzahl GFZ = 0,8, Firsthöhe max. 12 m, nur Hausgruppen zulässig, je Reihenhäuser nicht mehr als zwei Wohnungen, passiver Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich IV).

Der Bauherr wurde von der Kreisbauaufsicht veranlasst, für die Reihenhäuser eine Realteilung durchzuführen (geplant war eine WEG-Teilung). Da bei Reihenhäusern regelmäßig die Endhäuser über größere Grundstücke verfügen als die Mittelhäuser, die gesamte Hausgruppe sich aber nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Erwägungen und im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an den festgesetzten Dichtewerten orientiert, kommt es bei den Mittelhäusern regelmäßig zu einer geringfügigen Überschreitung der Dichtewerte. Betrachtet man die „Hausgruppe“ als Ganzes - so wie es das zugrundeliegende Städtebauliche Konzept tut - hält diese die Dichtewerte ein (**GRZ = 0,25 < 0,4, GFZ = 0,45 < 0,8**).

Die Planung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes an zwei Stellen und kann nur im Wege der Befreiung zugelassen werden:

B1 Das Reihen-Mittelhaus „K3“ überschreitet die zulässige GRZ von 0,4 geringfügig um 0,032 (ca. 5,6 m²).

Durch die o.g. Abweichung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (WA, angemessen verdichtetes Wohngebiet). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Durch die Südwest-Orientierung der Reihenhäuser und durch die großen Abstände zu den benachbarten Gebäuden ist zu jeder Zeit eine ausreichende Belichtung gewährleistet. Bezogen auf die gesamte Hausgruppe K1 – K4 wird die GRZ deutlich unterschritten (0,25 < 0,4). Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, der Befreiung kann zugestimmt werden.

B2 Die Badezimmer im Staffelgeschoss werden Fenster in den Ostfassaden belichtet. Dies widerspricht der textlichen Festsetzung, wonach bei Gebäuden am Ostrand des Plangebiets keine nach Osten orientierten Fenster zulässig sind.

Bislang betraf dieser Fall nur die Schmalseiten der Reihenendhäuser weiter südlich. Da diese Gebäude über ausreichend Belichtungsflächen auf ihren jeweiligen Längsseiten verfügen, konnte diese Festsetzung problemlos eingehalten werden. Bei den hier zu beurteilenden Reihenhäusern betrifft es nun die Längsseiten aller Reihenhäuser. Die an der Ostfassade gelegenen Badezimmer müssten „innenliegend“ ausgebildet werden, d.h. mit ausschließlich künstlicher Belichtung und Belüftung.

Um dennoch eine Mindestbelichtung der Badezimmer sicherzustellen, wählt der Bauherr Außenwandmaterialien und Fenster mit erhöhtem Schallwiderstand (z.B. Kalksandstein, z.B. kleinere Öffnungsmaße). Auf diese Weise gelingt es, auch die deutlich höheren Schallschutzanforderungen an den Ostfassaden der Staffelgeschosse zumindest bei geschlossenem Fenster einzuhalten (Lärmpegelbereich V).

Durch die o.g. Abweichung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (WA, angemessen verdichtetes Wohngebiet). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Durch die erhöhte Außenwandqualität werden die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, der Befreiung kann zugestimmt werden.

Kommunale Satzungen

Die Stellplatzsatzung wird erfüllt. 8 PKW- Stellplätze sind vorhanden, Fahrräder können in den 3 - 5 m tiefen Vorgärten bzw. in den Garagen untergebracht werden.

Immissionsschutz

Die Hausgruppe befindet sich unmittelbar neben der 6 m hohen Lärmschutzwand entlang der Bahn. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden direkt vom Bahnlärm abgeschirmt, das Staffelgeschoss ragt über die Lärmschutzwand hinweg. Das Bauvorhaben entspricht im EG und 1. OG den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (erhöhte Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich IV, schallgedämmte Lüfter in den Schlaf- und Kinderzimmern). Bei der Bemessung des Staffelgeschosses wurden die deutlich höheren Anforderungen des Lärmpegelbereichs V angesetzt. An den zur Bahn gerichteten Ostfassaden sollen belichtete Badezimmer angeordnet werden (s.o. B2).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (Quorraj Ingenieurbüro, Aschaffenburg, März 2017, 42 Seiten).

Erschließung

Die Erschließung ist gemäß Vertrag an die Euro Auctions Immobilien GmbH übertragen (Projektierungs- und Städtebaulicher Vertrag vom 05.07.2007). Am 13. Juni, 4. Juli und 12. Dezember 2014 fanden bislang drei Zwischenbesichtigungen statt (u.a. BLUV, BO, Stadtwerke). Eine „Erklärung zum Sachstand der äußeren Erschließung“ des mit der Erschließung betrauten Ingenieurbüros Reitzel liegt vor. Gegenwärtig kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung für das Gebäude im Sinne des § 30 BauGB gesichert ist (Baustraße, Kanal, Wasser, Energie) und die Erschließungsanlagen vertragsgemäß fertiggestellt werden.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben, und den beantragten Befreiungen B1 (geringfügige Überschreitung der GRZ beim Reihemittelhaus „K3“) und B2 zu (Badezimmerfenster in den Ostfassaden).

Abstimmungsergebnis:

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

6.3 Neubau Einfamilienhaus mit Garage VL-86/2019
hier Prüfung: Bauweise, Überschreitung Baugrenze Garage,
Abweichung Abstandsfläche Garage
Bahnhofstraße 55, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 162
IV/1.2-VN-2019-7-kl-ba - BAUVORANFRAGE -

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, ein zweigeschossiges Einfamilienhaus in zweiter Reihe zu errichten (Grundfläche des Hauses ca. 80 m², Flachdach, Attikahöhe ca. 7,6 m). Das Gebäude soll an der westlichen Grundstücksgrenze in einseitiger Grenzbebauung errichtet werden. Die geplante Garage wird ca. 7 m von der Straße abgesetzt.

Das ca. 687 m² große Grundstück liegt im Osten des Stadtteils Dornheim, ca. 300 m vom Bahnhof Dornheim entfernt. Es befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlweg - 3. Änderung“ aus dem Jahre 1976, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA1, offene Bauweise, II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,7, Abstand der Garagen von der Straße > 9 m). Der Bebauungsplan setzt eine hintere Baugrenze in 19 m Abstand von der hinteren Grundstücksgrenze fest.

Das Vorhaben widerspricht dem Bebauungsplan an zwei Stellen und kann nur im Wege der Befreiung zugelassen werden.

B1 Befreiung von der Festsetzung „offene Bauweise“.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (Allgemeines Wohngebiet, Neubaugebiet an der Hölderlinstraße, Sicherung der Grünflächen am Scheidgraben). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die offene Bauweise i.S.v. § 22 BauNVO setzt einen (beidseitigen) seitlichen Grenzabstand voraus. Die historische Baustruktur entlang der Bahnhofstraße ist jedoch - wie auch sonst große Teile des Ortskerns - durch eine einseitige Grenzbebauung geprägt.

Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Das Einfamilienhaus soll an die zweigeschossige Brandwand des westlichen Nachbargebäudes angebaut werden. Vom östlichen Nachbargrundstück (Nr. 57) hält das geplante Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen ein. Die zu erwartende zusätzliche Verschattung betrifft in erster Linie das Vorhabengrundstück selbst. Der Abstand zum Vorderhaus beträgt nur 6 m. Auf dem östlichen Nachbargrundstück (Nr. 57) wird lediglich ein Nebengebäude verschattet.

B2 Befreiung von der Festsetzung „Mindestabstand der Garage von der Straße = 9,0 m“

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (s.o.). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Durch den verringerten Grenzabstand (7 m) wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bahnhofstraße in keiner Weise beeinträchtigt. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, der Befreiung kann zugestimmt werden. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Zu den einzelnen Fragen der Bauvoranfrage

(1) „Wird der Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses im hinteren Grundstücksbereich an der westlichen Grundstücksgrenze zugestimmt?“

Antwort: ja

(2) „Wird dem Bau einer Garage an dieser Stelle zugestimmt?“

Antwort: ja

Hinweise

Der geplante Neubau hält augenscheinlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein (II, GRZ, GFZ). In den örtlichen Bauvorschriften werden Flachdächer ausdrücklich zugelassen. Die großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen werden eingehalten. Der Antragsteller wird auf mögliche planungs- und bauordnungsrechtliche Konflikte im Falle einer evtl. Grundstücksteilung hingewiesen (GRZ, GFZ, Mindestgröße der Grundstücke, Abstandsflächen etc.).

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Bauvoranfrage und den beiden Befreiungen B1 (offene Bauweise) und B2 (Mindestabstand der Garage von der Straße) zu.

Abstimmungsergebnis:

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

6.4 Aufstockung und Anbau,

VL-85/2019

**hier Prüfung: Bauweise Aufstockung und Anbau, Trauf- und Firsthöhe, Bahnhofstr. 55, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 162
IV/1.2-VV-2019-12-kl-ba - BAUVORANFRAGE -**

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, ein eingeschossiges Einfamilienhaus aufzustocken und auf der Gartenseite um einen eingeschossigen Anbau zu erweitern (Grundfläche des Hauses ca. 83 m², Firsthöhe ca. 7,3 m, Firsthöhe ca. 10,0 m, Anbau ca. 12 m² Grundfläche). Das ca. 687 m² große Grundstück liegt im Osten des Stadtteils Dornheim, ca. 300 m vom Bahnhof Dornheim entfernt. Es befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlweg - 3. Änderung“ aus dem Jahre 1976, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA1, offene Bauweise, II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,7, Abstand der Garagen von der Straße > 9 m). Der Bebauungsplan setzt eine hintere Baugrenze in 19 m Abstand von der hinteren Grundstücksgrenze fest.

Das Vorhaben widerspricht der Festsetzung „offene Bauweise“ und kann nur im Wege der Befreiung zugelassen werden.

B1 Befreiung von der Festsetzung „offene Bauweise“.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (Allgemeines Wohngebiet, Neubaugebiet an der Hölderlinstraße, Sicherung der Grünflächen am Scheidgraben). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die offene Bauweise i.S.v. § 22 BauNVO setzt einen (beidseitigen)

seitlichen Grenzabstand voraus. Die historische Baustruktur entlang der Bahnhofstraße ist jedoch - wie auch sonst große Teile des Ortskerns - durch eine einseitige Grenzbebauung geprägt. Indem ein seitlicher Grenzabstand entfällt, rücken die Hauptgebäude entlang der Bahnhofstraße näher zusammen und es entsteht das für die Region charakteristische kompakte Ortsbild. Der Verzicht auf einen seitlichen Grenzabstand ermöglicht darüberhinaus vergleichbar schmale Grundstücke (ca. 14 m) und trägt so zu einem sparsameren Umgang mit Grund und Boden bei.

Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, der Befreiung kann zugestimmt werden. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Bauvoranfrage und der Befreiung von der Festsetzung „offene Bauweise“ zu.

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

7. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Keine Vorlagen.

8. Anfragen und Mitteilungen

Auf Anfrage von Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind gibt Bürgermeister Walther einen aktuellen Sachstand zum Projekt Scheidgraben.

Auf Anfrage von Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind zur Vermüllung in der Fasanerie teilt Bürgermeister Walther mit, dass dies nicht nur ein Problem im Bereich der Fasanerie darstellt. Es werden zurzeit Überlegungen angestellt, wie man der Situation entgegen kann.

Stadtv. Kappel fragt an, wer für die Pflege des Bolzplatzes in Berkach zuständig ist, da dort das Gras sehr hoch steht. Die Beantwortung der Anfrage wird zugesagt.

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind bittet darum, die Beschlussfassung einer Baumschutzsatzung und die Baumpatenschaften im Ausschuss wieder aufzugreifen.

9. Verschiedenes

Keine Wortmeldungen.

Johannes von Richthofen
Ausschussvorsitzender

Karin Keck
Schriftführung