Protokoll des Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses Nr. 53/2016-2021 vom 17.07.2019

Protokoll

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau	
Gremium:	Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	
Sitzung am:	17.07.2019	
Sitzungsnummer:	53/2016-2021	
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, großer Saal, Frankfurter Straße 10 - 12, 64521 Groß-Gerau	
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr	Sitzungsende: 19:46 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.	Wahl eines Vorsitzenden Mitglieds	
5.	Südumfliegung Urteil, Revision	(VL-151/2019)
6.	Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung	
6.1	Wohnen	
6.2	Umwelt und Energie	
7.	Baugesuche	
7.1	Neubau vom 12 Reihenhäusern (WEG) mit 3 Garagen und 11 Pkw-Stellplätzen (Haustypen Classica, Häuser 19 - 30) [Kirchgartenstraße], Planstraße A, Nr. 1 - 23, Gemarkung Dornheim, Flur 15, Fl.St.Nr. 217 IV/1.2-BV-2019-124-uhl-ba	(VL-128/2019)
7.2	Neubau eines Reihenendhauses mit zwei Stellplätzen (Typ Classica, Haus 7) [Kirchgartenstraße], Planstraße A, Nr. 2, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 207 IV/1.2-BV-2019-330-kl-ba	(VL-129/2019)
7.3	Neubau eines Reihenmittelhauses mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Classica, Haus 8) [Kirchgartenstraße] Planstraße A, Nr. 4, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 208 IV/1.2-BV-2019-331-kl-ba	(VL-130/2019)
7.4	Neubau eines Reihenendhauses mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Classica, Haus 9) [Kirchgartenstraße], Planstraße A, Nr. 6, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 209 IV/1.2-BV-2019-332-kl-ba	(VL-131/2019)
7.5	Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Optima, Haus 10) [Kirchgartenstraße] Planstraße A, Nr. 8, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 210 IV/1.2-BV-2019-328-kl-ba	(VL-132/2019)
7.6	Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen (Typ Optima, Haus 11) [Kirchgartenstraße] Planstraße A, Nr. 10. Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 211 IV/1.2-BV-2019-329-kl-ba	(VL-133/2019)

7.7 Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 6) (VL-134/2019)
[Kirchgartenstraße] Wohnweg 1, Nr. 1, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 206
IV/1.2-BV-2019-327-uhl-ba

7.8 Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 5) (VL-135/2019)
[Kirchgartenstraße] Wohnweg 1, Nr. 3, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 3, Fl.St.Nr, 205
IV/1.2-BV.2019-326-uhl-ba

7.9 Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 4) (VL-136/2019)
[Kirchgartenstraße], Wohnweg 1, Nr. 5, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 204
IV/1.2-BV-2019-325-uhl-ba

7.10 Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 3) (VL-137/2019)
[Kirchgartenstraße], Wohnweg 1, Nr. 7, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 203
IV/1.2-BV-2019-324-uhl-ba

7.11 Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 2) (VL-138/2019)
[Kirchgartenstraße], Wohnweg 1, Nr. 9, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 202
IV/1.2-BV-2019-323-uhl-ba

7.12 Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 1) (VL-139/2019)
[Kirchgartenstraße], Wohnweg 1, Nr. 11, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 201
IV/1.2-BV-2019-319-uhl-ba

7.13 Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 18.2) (VL-141/2019)
[Kirchgartenstraße], Wohnweg 2, Nr. 16, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 213, 215
IV/1.2-BV-2019-212-uhl-ba

7.14 Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 18.1) (VL-142/2019)
[Kirchgartenstraße] Wohnweg 2, Nr. 14, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 214
IV/1.2-BV-2019-213-uhl-ba

7.15 Neubau Wohngebäude mit 6 WE in Reihenhausform mit 6 Garagen und 6 Stellplätzen (Haustypen Classica, Häuser 12 - 17) (VL-143/2019)
[Kirchgartenstraße], Wohnweg 2, Nr. 2 - 12, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 212
IV/1.2-BV-2019-214-uhl-ba

7.16 Neubau "nextpark Groß-Gerau Rhein Main" BS-2017-54 Halle 2 (VL-144/2019)
hier: veränderte Ausführung und Aufnahme der Nutzung durch "DSV" im Hallenteil C
Nordring 50, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 197/29
IV/1.2-BS-2019-41-uhl-ba

7.17 Erweiterung KITA, hier: Prüfung: Überschreitung GRZ, Abweichung Firstrichtung, Abweichung Dachform, Überschreitung Traufhöhe, Abstandsfläche (VL-148/2019)
Mühlweg 9, Gemarkung Dornheim, Flur 3, Fl.St.Nr. 488
IV/1.2-VN-2019-9-kl-ba - BAUVORANFRAGE -

8. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

9. Anfragen und Mitteilungen
10. Verschiedenes

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Stellv. Ausschussvorsitzender Dewald eröffnet die Sitzung ist stellt ordnungsgemäße Ladung fest.

2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Stellv. Ausschussvorsitzender Dewald stellt Beschlussfähigkeit fest.

3. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung

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

4. Wahl eines Vorsitzenden Mitglieds

Sach- und Rechtslage:

Seitens der CDU-Fraktion wird Stadtv. Abraham Naduvilezhath zur Wahl vorgeschlagen.

Beschluss:

Der Ausschuss wählt einstimmig den Stadtv. Abraham Naduvilezhath zum Vorsitzenden des Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses.

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

Stadtv. Abraham Naduvilezhath nimmt die Wahl an.
Stellv. Ausschussvorsitzender Dewald spricht seine Glückwünschen aus und gibt die Sitzungsleitung an den neu gewählten Vorsitzenden ab.

Ausschussvorsitzender Naduvilezhath bedankt sich für die Wahl und das ihm damit entgegengebrachte Vertrauen.

5. Südumfliegung Urteil, Revision VL-151/2019

Die Stadt Groß-Gerau war eine der Kläger des Prozesses gegen die Südumfliegung. Nachdem der Verwaltungsgerichtshof Hessen (VGH) zunächst die Südumfliegung für rechtswidrig erklärt hat, haben die Prozessgegner die Zulassung der Revision beim Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) erstritten. Das BVerwG hat den Rechtsstreit an den VGH Hessen zurückverwiesen, damit das Urteil nach Vorgabe von Prüfungspunkten nach dem BVerwG noch einmal überprüft wird. Am 14.02.2019 fand eine neuerliche mündliche Verhandlung vor dem VGH Hessen statt. Nach Abschluss der mündlichen Verhandlung am 14.02.2019 verkündete der VGH seine Entscheidung, wonach die Klage abgewiesen wird. Schon damals erklärte die Vorsitzende des 9. Senats beim VGH, dass die Revision zum BVerwG zugelassen werde, da der Entscheidung neue bisher nicht geklärte Sachverhalte/Rechtsfragen zugrunde lägen. Wie aus dem beigefügten Urteil des VGH ersichtlich (S. 81), wurde die Revision gegen das Urteil des VGH wegen grundsätzlicher

Bedeutung zugelassen, dabei soll *insbesondere Prüfungsmaßstab sein, „nach welchen Maßstäben im Falle des Zurückbleibens von Flugbewegungszahlen gegenüber dem Prognosefall der Planfeststellung der zeitliche Horizont, der für die Abwägungsentscheidung bei der Festlegung von Flugverfahren nach § 33 Abs. 2 LuftVO, zu bestimmen ist".*

Das Urteil ist dem von der Stadt Groß-Gerau beauftragten Rechtsanwalt Schmitz am 01.07.2019 zugestellt worden.

Die nicht verlängerbare Revisionsfrist läuft somit am 01.08.2019 ab.

Rechtsanwalt Schmitz wurde nach einem Gespräch zwischen den Gemeinden Nauheim, Trebur und Groß-Gerau seitens des Bürgermeisters der Stadt Groß-Gerau mitgeteilt, dass zunächst ein Gutachten über die Erfolgsaussichten eines Revisionsverfahrens erstellt werden soll. Um Rechtsnachteile zu vermeiden, wird sich auch die Stadt Groß-Gerau noch zur Einlegung der Revision bereit erklären. Nach Vorliegen des Gutachtens soll dann separat entschieden werden, ob die Stadt Groß-Gerau das Revisionsverfahren weiterverfolgt oder aber insoweit die Revision für sich zurücknimmt. Durch den hohen Zeitdruck, die nicht Verlängerbarkeit der Revisionsfrist und die schwierige Bewertung der Fragen aus dem Urteil wird diese Vorgehensweise vom Bürgermeister ausdrücklich befürwortet.

Wesentliches Argument für eine kritische Haltung für die Durchführung eines Revisionsverfahrens durch die Stadt Groß-Gerau ist die Frage, inwieweit wir uns überhaupt auf eine subjektive Rechtsverletzung als Kreisstadt berufen können. Sieht man sich die Entscheidung des VGH einmal durch, wird einerseits die subjektive Rechtsverletzung hinsichtlich der Südumfliegung bestätigt, andererseits aber ausdrücklich darauf verwiesen, dass die durch die Stadt Groß-Gerau vorgelegte Routenabweichung aber nach Auffassung des VGH – richtigerweise – auch zu einer erhöhten Lärmbelastung führen würde. Hier differieren die Ziele und die Folgen des Verfahrens. Ziel des Verfahrens war es, ein neues Planfeststellungsverfahren zu erreichen. Damit ist auch die Prognoseentscheidung, die erneut zur Zulassung der Revision führte, verbunden. Die Kläger selbst haben mindestens eine Route vorschlagen müssen, die eine Reduzierung der Betroffenen belegt. Diese hat die negativen Folgen für Groß-Gerau in sich.

In diesem Zusammenhang sind dann auch die Kostenfragen nach dem bisherigen Anwaltsvertrag zu regeln. Es wird zu prüfen sein, ob der Pauschalvertrag erneut mit Rechtsanwalt Schmitz abgeschlossen wird, oder ob auf Stundenbasis abgerechnet wird.

Der Bürgermeister hat in der Vorbesprechung mit Rechtsanwalt Schmitz am 02.07.2019 der Stadt Groß-Gerau die Option offen gehalten, nach dem Günstigkeitsprinzip zu verfahren. Dies bedeutet, dass einerseits der Pauschalvertrag abgeschlossen wird, der von einer bestimmten Stundenzahl ausgeht. Wird diese unterschritten, werden die tatsächlich geleisteten Stunden Gegenstand der Abrechnung. Werden die Stunden überschritten, bleibt es bei der – dann günstigeren – Pauschalberechnung.

Der Magistrat stimmte der Einlegung der Revision zur Fristwahrung durch die Stadt Groß-Gerau zu und ist damit einverstanden, dass zunächst die Erfolgsaussichten der Revision gutachterlich geprüft werden.

Bei positiven Erfolgsaussichten soll das Revisionsverfahren mit der Stadt Groß-Gerau fortgeführt werden, bei eher negativen Erfolgsaussichten soll dann die eingelegte Revision zurückgenommen werden. Der Magistrat stimmt weitergehend einer Kostenregelung mit dem Rechtsanwalt Schmitz nach dem Günstigkeitsprinzip zu.

Beratung:

Bürgermeister Walther erläutert die Vorlage und das sich daraus resultierende Verfahren dar.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Hessen zur Kenntnis.

6. Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung

6.1 Wohnen

Es liegen keine Beschlussvorlagen vor.

6.2 Umwelt und Energie

Es liegen keine Beschlussvorlagen vor.

7. Baugesuche

Stadtv. Dewald schlägt vor, die Punkte 7.1 – 7.13 und 7.15 – 7.16 en bloc zur Kenntnis zu nehmen.

Dem stimmt Ausschussvorsitzender Naduvilezhath ebenfalls zum und bittet um Abstimmung, ob eine Entscheidung en bloc erfolgen kann.

Dem stimmt der Ausschuss einstimmig zu und nimmt die Vorlage somit offizielle zur Kenntnis.

Der Übersicht halber werden die Tagesordnungspunkte in der ursprünglichen Reihenfolge aufgeführt.

7.1 Neubau vom 12 Reihenhäusern (WEG) mit 3 Garagen und 11 Pkw-Stellplätzen (Haustypen Classica, Häuser 19 - 30) [Kirchgartenstraße], Planstraße A, Nr. 1 - 23, Gemarkung Dornheim, Flur 15, Fl.St.Nr. 217 IV/1.2-BV-2019-124-uhl-ba — VL-128/2019

Die WILMA Wohnen Süd Bauprojekte Nr. 5 GmbH beabsichtigt, ein Wohnquartier im Süden des ehemaligen Südzuckergeländes abschnittsweise zu entwickeln. Gegenwärtig wird die stadttechnische Erschließung vorbereitet (Grundwasserabsenkung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau). Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von der Kirchgartenstraße aus, etwa auf Höhe des Nauheimer Weges.

Der vorliegende Bauantrag hat eine **Hausgruppe aus 12 nicht unterkellerten Reihenhäusern** zum Inhalt, die auf einem gemeinsamen Grundstück nach WEG-Recht errichtet werden sollen. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden in einem kleinen Garagenhof südlich der beiden Reihenhäuser (8 St), als Längsparker an der Planstraße A (2 St) und in einem Garagenhof östlich der Reihenhäuser (14 St) untergebracht. Abstellplätze für Fahrräder befinden sich neben den Hauseingängen. Die städtebaulich relevanten Kennziffern jeweils bezogen auf ein Einzelhaus:

Haustyp	Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Grundfläche	Achsmaß	Bautiefe	Wohnfläche
Classica	II+D	ca. 6,8 m	ca. 10,9 m	ca. 62 m²	5,4 m	11,3 m	ca. 142 m²

Das ca. 2.664 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ aus dem Jahre 2014, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, III, offene Bauweise, GRZ = 0,4, max. Traufhöhe 9,5 m, max. Firsthöhe 14 m, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers). Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird über Fallrohre und Grundleitungen zunächst einem Absetzschacht zugeleitet (Vorreinigung) und versickert schließlich in einer Rigole (Sickerpackung) unterhalb der Zufahrt zum Garagenhof im Süden der Anlage. Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt, Niederschlagswasser von Terrassen und Wegen versickert in den angrenzenden Grünflächen. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die nach Angaben des Planungsbüros die Genehmigungsfähigkeit signalisiert hat. Die gewählte Methode ist der in Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen geforderten „Versickerung über bewachsenen Bodenzonen“ gleichwertig. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden somit umfassend und im Einklang mit geltendem Wasserrecht beachtet.

Lärmschutz

Die Bahnstrecke Mainz-Aschaffenburg liegt ca. 320 m weiter nordöstlich. Unmittelbar an der Bahnstrecke befindet sich eine bis zu 8 m hohe Lärmschutzwand. Weiter nordwestlich schließt ein Gewerbegebiet an, dass jedoch lediglich ruhige Hallenrückseiten an der Grenze des Betriebsgeländes aufweist. Für das Gewerbegebiet gelten strenge Lärmschutzregelungen (u.a. sog. „Lärmkontingente“), die eine verträgliche Nachbarschaft an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Verkehrsflächen und Verladezonen des Logistikparks wirken sich nicht in Richtung des Wohngebietes aus („Wagenburg“).

Zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Gewerbegebiet liegt ein neu angelegter Park (Wiesen, Mulden, Gehölzgruppen, Wege, Spielplatz).

Trotz dieser sehr weitgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen verbleibt eine deutliche Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm, die ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht (z.B. Fluglärm). In einem schalltechnischen Gutachten weist der Antragsteller nach, dass Außenwandmaterialien und Fenstertypen in der Lage sind, gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Häuser sicherzustellen. In allen Aufenthaltsräumen werden schallgedämmte Lüfter eingebaut, die es ermöglichen, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, ohne hygienische Mängel befürchten zu müssen (Schimmelbildung, Ausdünstungen der Baumaterialien etc.).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (IAB, Oberursel, 14.01.2019, 16 Seiten Bericht + 42 Seiten Anlagen).

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist an den Erschließungsträger übertragen. Mit Abschluss eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2014 (Stadt-Nextpark, Ursprungsvertrag) am 12.06.2019 kann die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ steht dem Vorhaben nicht entgegen, das Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7.2	**Neubau eines Reihenendhauses mit zwei Stellplätzen (Typ Classica, Haus 7)** **[Kirchgartenstraße], Planstraße A, Nr. 2, Gemarkung Groß-Gerau,** **Flur 15, Fl.St.Nr. 207** **IV/1.2-BV-2019-330-kl-ba**	**VL-129/2019**

Die WILMA Wohnen Süd Bauprojekte Nr. 5 GmbH beabsichtigt, ein Wohnquartier im Süden des ehemaligen Südzuckergeländes abschnittsweise zu entwickeln. Gegenwärtig wird die stadttechnische Erschließung vorbereitet (Grundwasserabsenkung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau). Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von der Kirchgartenstraße aus, etwa auf Höhe des Nauheimer Weges.

Der vorliegende Bauantrag hat **ein unterkellertes Reihenendhaus** zum Inhalt, das Teil einer Hausgruppe aus drei Wohneinheiten ist. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden als Längsparker am südlich angrenzenden „Wohnweg 1“ auf dem Grundstück angeordnet. Abstellplätze für Fahrräder befinden sich neben dem Hauseingang. Die städtebaulich relevanten Kennziffern im Einzelnen:

Haustyp	Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Grundfläche	Breite	Bautiefe	Wohnfläche
Classica	II+D	ca. 7,0 m	ca. 11,11 m	ca. 63 m²	5,54 m	11,32 m	ca. 140 m²

Das ca. 196 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ aus dem Jahre 2014, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, III, offene Bauweise, GRZ = 0,4, max. Traufhöhe 9,5 m, max. Firsthöhe 14 m, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers). Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird über Fallrohre und Grundleitungen zunächst einem Absetzschacht zugeleitet (Vorreinigung) und versickert schließlich in einer Rigole (Sickerpackung) im Garten. Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt, Niederschlagswasser von Terrassen und Wegen versickert in den angrenzenden Grünflächen. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die nach Angaben des Planungsbüros die Genehmigungsfähigkeit signalisiert hat. Die gewählte Methode ist der in Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen geforderten „Versickerung über bewachsenen Bodenzonen“ gleichwertig. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden somit umfassend und im Einklang mit geltendem Wasserrecht beachtet.

Lärmschutz

Die Bahnstrecke Mainz-Aschaffenburg liegt ca. 320 m weiter nordöstlich. Unmittelbar an der Bahnstrecke befindet sich eine bis zu 8 m hohe Lärmschutzwand. Weiter nordwestlich schließt ein Gewerbegebiet an, dass jedoch lediglich ruhige Hallenrückseiten an der Grenze des Betriebsgeländes aufweist. Für das Gewerbegebiet gelten strenge Lärmschutzregelungen (u.a. sog. „Lärmkontingente“), die eine verträgliche Nachbarschaft an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Verkehrsflächen und Verladezonen des Logistikparks wirken sich nicht in Richtung des Wohngebietes aus („Wagenburg“).

Zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Gewerbegebiet liegt ein neu angelegter Park (Wiesen, Mulden, Gehölzgruppen, Wege, Spielplatz).

Trotz dieser sehr weitgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen verbleibt eine deutliche Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm, die ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich

macht (z.B. Fluglärm). In einem schalltechnischen Gutachten weist der Antragsteller nach, dass Außenwandmaterialien und Fenstertypen in der Lage sind, gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Häuser sicherzustellen. In allen Aufenthaltsräumen werden schallgedämmte Lüfter eingebaut, die es ermöglichen, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, ohne hygienische Mängel befürchten zu müssen (Schimmelbildung, Ausdünstungen der Baumaterialien etc.).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (IAB, Oberursel, 14.01.2019, 16 Seiten Bericht + 42 Seiten Anlagen).

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist an den Erschließungsträger übertragen. Mit Abschluss eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2014 (Stadt-Nextpark, Ursprungsvertrag) am 12.06.2019 kann die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ steht dem Vorhaben nicht entgegen, das Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7.3	**Neubau eines Reihenmittelhauses mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Classica, Haus 8) [Kirchgartenstraße] Planstraße A, Nr. 4, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 208 IV/1.2-BV-2019-331-kl-ba**	**VL-130/2019**

Die WILMA Wohnen Süd Bauprojekte Nr. 5 GmbH beabsichtigt, ein Wohnquartier im Süden des ehemaligen Südzuckergeländes abschnittsweise zu entwickeln. Gegenwärtig wird die stadttechnische Erschließung vorbereitet (Grundwasserabsenkung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau). Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von der Kirchgartenstraße aus, etwa auf Höhe des Nauheimer Weges.

Der vorliegende Bauantrag hat **ein unterkellertes Reihenmittelhaus** zum Inhalt, das Teil einer Hausgruppe aus drei Wohneinheiten ist. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden vom südlich angrenzenden „Wohnweg 1“ angefahren. Abstellplätze für Fahrräder befinden sich neben dem Hauseingang. Die städtebaulich relevanten Kennziffern im Einzelnen:

Haustyp	Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Grundfläche	Breite	Bautiefe	Wohnfläche
Classica	II+D	ca. 6,93 m	ca. 11,04 m	ca. 61 m²	5,4 m	11,32 m	ca. 140 m²

Das ca. 205 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ aus dem Jahre 2014, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, III, offene Bauweise, GRZ = 0,4, max. Traufhöhe 9,5 m, max. Firsthöhe 14 m, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers). Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird über Fallrohre und Grundleitungen zunächst einem Absetzschacht zugeleitet (Vorreinigung) und versickert schließlich in einer Rigole

(Sickerpackung) im Garten. Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt, Niederschlagswasser von Terrassen und Wegen versickert in den angrenzenden Grünflächen. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die nach Angaben des Planungsbüros die Genehmigungsfähigkeit signalisiert hat. Die gewählte Methode ist der in Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen geforderten „Versickerung über bewachsenen Bodenzonen“ gleichwertig. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden somit umfassend und im Einklang mit geltendem Wasserrecht beachtet.

Lärmschutz

Die Bahnstrecke Mainz-Aschaffenburg liegt ca. 320 m weiter nordöstlich. Unmittelbar an der Bahnstrecke befindet sich eine bis zu 8 m hohe Lärmschutzwand. Weiter nordwestlich schließt ein Gewerbegebiet an, dass jedoch lediglich ruhige Hallenrückseiten an der Grenze des Betriebsgeländes aufweist. Für das Gewerbegebiet gelten strenge Lärmschutzregelungen (u.a. sog. „Lärmkontingente“), die eine verträgliche Nachbarschaft an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Verkehrsflächen und Verladezonen des Logistikparks wirken sich nicht in Richtung des Wohngebietes aus („Wagenburg“).

Zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Gewerbegebiet liegt ein neu angelegter Park (Wiesen, Mulden, Gehölzgruppen, Wege, Spielplatz).

Trotz dieser sehr weitgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen verbleibt eine deutliche Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm, die ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht (z.B. Fluglärm). In einem schalltechnischen Gutachten weist der Antragsteller nach, dass Außenwandmaterialien und Fenstertypen in der Lage sind, gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Häuser sicherzustellen. In allen Aufenthaltsräumen werden schallgedämmte Lüfter eingebaut, die es ermöglichen, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, ohne hygienische Mängel befürchten zu müssen (Schimmelbildung, Ausdünstungen der Baumaterialien etc.).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (IAB, Oberursel, 14.01.2019, 16 Seiten Bericht + 42 Seiten Anlagen).

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist an den Erschließungsträger übertragen. Mit Abschluss eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2014 (Stadt-Nextpark, Ursprungsvertrag) am 12.06.2019 kann die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ steht dem Vorhaben nicht entgegen, das Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7.4	**Neubau eines Reihenendhauses mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Classica, Haus 9) [Kirchgartenstraße], Planstraße A, Nr. 6, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 209 IV/1.2-BV-2019-332-kl-ba**	**VL-131/2019**

Die WILMA Wohnen Süd Bauprojekte Nr. 5 GmbH beabsichtigt, ein Wohnquartier im Süden des ehemaligen Südzuckergeländes abschnittsweise zu entwickeln. Gegenwärtig wird die

stadttechnische Erschließung vorbereitet (Grundwasserabsenkung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau). Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von der Kirchgartenstraße aus, etwa auf Höhe des Nauheimer Weges.

Der vorliegende Bauantrag hat **ein unterkellertes Reihenendhaus** zum Inhalt, das Teil einer Hausgruppe aus drei Wohneinheiten ist. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden im seitlichen Grenzabstand zum Nachbarhaus angeordnet (Garage und Stellplatz davor). Abstellplätze für Fahrräder befinden sich neben dem Hauseingang. Die städtebaulich relevanten Kennziffern im Einzelnen:

Haustyp	Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Grundfläche	Breite	Bautiefe	Wohnfläche
Classica	II+D	ca. 6,87 m	ca. 10,98 m	ca. 63 m²	5,54 m	11,32 m	ca. 140 m²

Das ca. 208 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ aus dem Jahre 2014, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, III, offene Bauweise, GRZ = 0,4, max. Traufhöhe 9,5 m, max. Firsthöhe 14 m, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers). Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird über Fallrohre und Grundleitungen zunächst einem Absetzschacht zugeleitet (Vorreinigung) und versickert schließlich in einer Rigole (Sickerpackung) im Garten. Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt, Niederschlagswasser von Terrassen und Wegen versickert in den angrenzenden Grünflächen. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die nach Angaben des Planungsbüros die Genehmigungsfähigkeit signalisiert hat. Die gewählte Methode ist der in Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen geforderten „Versickerung über bewachsenen Bodenzonen“ gleichwertig. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden somit umfassend und im Einklang mit geltendem Wasserrecht beachtet.

Lärmschutz

Die Bahnstrecke Mainz-Aschaffenburg liegt ca. 320 m weiter nordöstlich. Unmittelbar an der Bahnstrecke befindet sich eine bis zu 8 m hohe Lärmschutzwand. Weiter nordwestlich schließt ein Gewerbegebiet an, dass jedoch lediglich ruhige Hallenrückseiten an der Grenze des Betriebsgeländes aufweist. Für das Gewerbegebiet gelten strenge Lärmschutzregelungen (u.a. sog. „Lärmkontingente“), die eine verträgliche Nachbarschaft an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Verkehrsflächen und Verladezonen des Logistikparks wirken sich nicht in Richtung des Wohngebietes aus („Wagenburg“).

Zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Gewerbegebiet liegt ein neu angelegter Park (Wiesen, Mulden, Gehölzgruppen, Wege, Spielplatz).

Trotz dieser sehr weitgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen verbleibt eine deutliche Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm, die ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht (z.B. Fluglärm). In einem schalltechnischen Gutachten weist der Antragsteller nach, dass Außenwandmaterialien und Fenstertypen in der Lage sind, gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Häuser sicherzustellen. In allen Aufenthaltsräumen werden schallgedämmte Lüfter eingebaut, die es ermöglichen, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, ohne hygienische Mängel befürchten zu müssen (Schimmelbildung, Ausdünstungen der Baumaterialien etc.).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (IAB, Oberursel, 14.01.2019, 16 Seiten Bericht + 42 Seiten Anlagen).

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist an den Erschließungsträger übertragen. Mit Abschluss eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2014 (Stadt-Nextpark, Ursprungsvertrag) am 12.06.2019 kann die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ steht dem Vorhaben nicht entgegen, das Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7.5 Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Optima, Haus 10) [Kirchgartenstraße] Planstraße A, Nr. 8, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 210 IV/1.2-BV-2019-328-kl-ba **VL-132/2019**

Die WILMA Wohnen Süd Bauprojekte Nr. 5 GmbH beabsichtigt, ein Wohnquartier im Süden des ehemaligen Südzuckergeländes abschnittsweise zu entwickeln. Gegenwärtig wird die stadttechnische Erschließung vorbereitet (Grundwasserabsenkung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau). Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von der Kirchgartenstraße aus, etwa auf Höhe des Nauheimer Weges.

Der vorliegende Bauantrag hat **eine unterkellerte Doppelhaushälfte** zum Inhalt. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden im seitlichen Grenzabstand zum südlichen Nachbarhaus angeordnet (Garage und Stellplatz davor). Abstellplätze für Fahrräder befinden sich neben dem Hauseingang. Die städtebaulich relevanten Kennziffern im Einzelnen:

Haustyp	Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Grundfläche	Breite	Bautiefe	Wohnfläche
Optima	II+D	ca. 6,95 m	ca. 11,06 m	ca. 67 m²	5,94 m	11,32 m	ca. 152 m²

Das ca. 217 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ aus dem Jahre 2014, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, III, offene Bauweise, GRZ = 0,4, max. Traufhöhe 9,5 m, max. Firsthöhe 14 m, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers). Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird über Fallrohre und Grundleitungen zunächst einem Absetzschacht zugeleitet (Vorreinigung) und versickert schließlich in einer Rigole (Sickerpackung) im Garten. Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt, Niederschlagswasser von Terrassen und Wegen versickert in den angrenzenden Grünflächen. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die nach Angaben des Planungsbüros die Genehmigungsfähigkeit signalisiert hat. Die gewählte Methode ist der in Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen geforderten „Versickerung über bewachsenen Bodenzonen“ gleichwertig. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden somit umfassend und im Einklang mit geltendem Wasserrecht beachtet.

Lärmschutz

Die Bahnstrecke Mainz-Aschaffenburg liegt ca. 320 m weiter nordöstlich. Unmittelbar an der Bahnstrecke befindet sich eine bis zu 8 m hohe Lärmschutzwand. Weiter nordwestlich schließt ein Gewerbegebiet an, dass jedoch lediglich ruhige Hallenrückseiten an der Grenze des Betriebsgeländes aufweist. Für das Gewerbegebiet gelten strenge Lärmschutzregelungen (u.a. sog. „Lärmkontingente“), die eine verträgliche Nachbarschaft an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Verkehrsflächen und Verladezonen des Logistikparks wirken sich nicht in Richtung des Wohngebietes aus („Wagenburg“).

Zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Gewerbegebiet liegt ein neu angelegter Park (Wiesen, Mulden, Gehölzgruppen, Wege, Spielplatz).

Trotz dieser sehr weitgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen verbleibt eine deutliche Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm, die ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht (z.B. Fluglärm). In einem schalltechnischen Gutachten weist der Antragsteller nach, dass Außenwandmaterialien und Fenstertypen in der Lage sind, gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Häuser sicherzustellen. In allen Aufenthaltsräumen werden schallgedämmte Lüfter eingebaut, die es ermöglichen, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, ohne hygienische Mängel befürchten zu müssen (Schimmelbildung, Ausdünstungen der Baumaterialien etc.).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (IAB, Oberursel, 14.01.2019, 16 Seiten Bericht + 42 Seiten Anlagen).

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist an den Erschließungsträger übertragen. Mit Abschluss eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2014 (Stadt-Nextpark, Ursprungsvertrag) am 12.06.2019 kann die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ steht dem Vorhaben nicht entgegen, das Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7.6	**Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen (Typ Optima, Haus 11)** **[Kirchgartenstraße] Planstraße A, Nr. 10. Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 211** **IV/1.2-BV-2019-329-kl-ba**	**VL-133/2019**

Die WILMA Wohnen Süd Bauprojekte Nr. 5 GmbH beabsichtigt, ein Wohnquartier im Süden des ehemaligen Südzuckergeländes abschnittsweise zu entwickeln. Gegenwärtig wird die stadttechnische Erschließung vorbereitet (Grundwasserabsenkung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau). Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von der Kirchgartenstraße aus, etwa auf Höhe des Nauheimer Weges.

Der vorliegende Bauantrag hat **eine unterkellerte Doppelhaushälfte** zum Inhalt. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden als Längsparker am nördlich angrenzenden „Wohnweg 2“ auf dem Grundstück angeordnet. Abstellplätze für Fahrräder befinden sich neben dem Hauseingang. Die städtebaulich relevanten Kennziffern im Einzelnen:

Haustyp	Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Grundfläche	Breite	Bautiefe	Wohnfläche
Optima	II+D	ca. 6,89 m	ca. 11,00 m	ca. 67 m²	5,94 m	11,32 m	ca. 152 m²

Das ca. 202 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ aus dem Jahre 2014, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, III, offene Bauweise, GRZ = 0,4, max. Traufhöhe 9,5 m, max. Firsthöhe 14 m, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers). Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird über Fallrohre und Grundleitungen zunächst einem Absetzschacht zugeleitet (Vorreinigung) und versickert schließlich in einer Rigole (Sickerpackung) im Garten. Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt, Niederschlagswasser von Terrassen und Wegen versickert in den angrenzenden Grünflächen. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die nach Angaben des Planungsbüros die Genehmigungsfähigkeit signalisiert hat. Die gewählte Methode ist der in Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen geforderten „Versickerung über bewachsenen Bodenzonen“ gleichwertig. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden somit umfassend und im Einklang mit geltendem Wasserrecht beachtet.

Lärmschutz

Die Bahnstrecke Mainz-Aschaffenburg liegt ca. 320 m weiter nordöstlich. Unmittelbar an der Bahnstrecke befindet sich eine bis zu 8 m hohe Lärmschutzwand. Weiter nordwestlich schließt ein Gewerbegebiet an, dass jedoch lediglich ruhige Hallenrückseiten an der Grenze des Betriebsgeländes aufweist. Für das Gewerbegebiet gelten strenge Lärmschutzregelungen (u.a. sog. „Lärmkontingente“), die eine verträgliche Nachbarschaft an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Verkehrsflächen und Verladezonen des Logistikparks wirken sich nicht in Richtung des Wohngebietes aus („Wagenburg“).

Zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Gewerbegebiet liegt ein neu angelegter Park (Wiesen, Mulden, Gehölzgruppen, Wege, Spielplatz).

Trotz dieser sehr weitgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen verbleibt eine deutliche Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm, die ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht (z.B. Fluglärm). In einem schalltechnischen Gutachten weist der Antragsteller nach, dass Außenwandmaterialien und Fenstertypen in der Lage sind, gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Häuser sicherzustellen. In allen Aufenthaltsräumen werden schallgedämmte Lüfter eingebaut, die es ermöglichen, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, ohne hygienische Mängel befürchten zu müssen (Schimmelbildung, Ausdünstungen der Baumaterialien etc.).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (IAB, Oberursel, 14.01.2019, 16 Seiten Bericht + 42 Seiten Anlagen).

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist an den Erschließungsträger übertragen. Mit Abschluss eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2014 (Stadt-Nextpark, Ursprungsvertrag) am 12.06.2019 kann die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ steht dem Vorhaben nicht entgegen, das Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7.7 Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 6) [Kirchgartenstraße] Wohnweg 1, Nr. 1, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 206 IV/1.2-BV-2019-327-uhl-ba **VL-134/2019**

Die WILMA Wohnen Süd Bauprojekte Nr. 5 GmbH beabsichtigt, ein Wohnquartier im Süden des ehemaligen Südzuckergeländes abschnittsweise zu entwickeln. Gegenwärtig wird die stadttechnische Erschließung vorbereitet (Grundwasserabsenkung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau). Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von der Kirchgartenstraße aus, etwa auf Höhe des Nauheimer Weges.

Der vorliegende Bauantrag hat **eine unterkellerte Doppelhaushälfte** zum Inhalt. Das Grundstück wird von Süden erschlossen (von der Gartenseite). Der Hauseingang befindet sich an der östlichen Schmalseite. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden im seitlichen Grenzabstand zum östlichen Nachbarhaus angeordnet (Garage und Stellplatz davor). Abstellplätze für Fahrräder befinden sich neben dem Hauseingang. Die städtebaulich relevanten Kennziffern im Einzelnen:

Haustyp	Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Grundfläche	Breite	Bautiefe	Wohnfläche
Varia	II+D	ca. 7,21 m	ca. 10,68 m	ca. 63 m²	6,63 m	9,57 m	ca. 141 m²

Das ca. 232 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ aus dem Jahre 2014, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, III, offene Bauweise, GRZ = 0,4, max. Traufhöhe 9,5 m, max. Firsthöhe 14 m, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers). Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird über Fallrohre und Grundleitungen zunächst einem Absetzschacht zugeleitet (Vorreinigung) und versickert schließlich in einer Rigole (Sickerpackung) im Garten. Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt, Niederschlagswasser von Terrassen und Wegen versickert in den angrenzenden Grünflächen. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die nach Angaben des Planungsbüros die Genehmigungsfähigkeit signalisiert hat. Die gewählte Methode ist der in Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen geforderten „Versickerung über bewachsenen Bodenzonen“ gleichwertig. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden somit umfassend und im Einklang mit geltendem Wasserrecht beachtet.

Lärmschutz

Die Bahnstrecke Mainz-Aschaffenburg liegt ca. 320 m weiter nordöstlich. Unmittelbar an der Bahnstrecke befindet sich eine bis zu 8 m hohe Lärmschutzwand. Weiter nordwestlich schließt ein Gewerbegebiet an, dass jedoch lediglich ruhige Hallenrückseiten an der Grenze des Betriebsgeländes aufweist. Für das Gewerbegebiet gelten strenge Lärmschutzregelungen (u.a. sog. „Lärmkontingente“), die eine verträgliche Nachbarschaft an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Verkehrsflächen und Verladezonen des Logistikparks wirken sich nicht in Richtung des Wohngebietes aus („Wagenburg“).

Zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Gewerbegebiet liegt ein neu angelegter Park (Wiesen, Mulden, Gehölzgruppen, Wege, Spielplatz).

Trotz dieser sehr weitgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen verbleibt eine deutliche Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm, die ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht (z.B. Fluglärm). In einem schalltechnischen Gutachten weist der Antragsteller nach, dass Außenwandmaterialien und Fenstertypen in der Lage sind, gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Häuser sicherzustellen. In allen Aufenthaltsräumen werden schallgedämmte Lüfter eingebaut, die es ermöglichen, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, ohne hygienische Mängel befürchten zu müssen (Schimmelbildung, Ausdünstungen der Baumaterialien etc.).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (IAB, Oberursel, 14.01.2019, 16 Seiten Bericht + 42 Seiten Anlagen).

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist an den Erschließungsträger übertragen. Mit Abschluss eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2014 (Stadt-Nextpark, Ursprungsvertrag) am 12.06.2019 kann die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ steht dem Vorhaben nicht entgegen, das Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7.8 Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 5) [Kirchgartenstraße] Wohnweg 1, Nr. 3, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 3, Fl.St.Nr, 205 IV/1.2-BV.2019-326-uhl-ba **VL-135/2019**

Die WILMA Wohnen Süd Bauprojekte Nr. 5 GmbH beabsichtigt, ein Wohnquartier im Süden des ehemaligen Südzuckergeländes abschnittsweise zu entwickeln. Gegenwärtig wird die stadttechnische Erschließung vorbereitet (Grundwasserabsenkung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau). Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von der Kirchgartenstraße aus, etwa auf Höhe des Nauheimer Weges.

Der vorliegende Bauantrag hat **eine unterkellerte Doppelhaushälfte** zum Inhalt. Das Grundstück wird von Süden erschlossen (von der Gartenseite). Der Hauseingang befindet sich an der westlichen Schmalseite. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden im seitlichen Grenzabstand zum westlichen Nachbarhaus angeordnet (Garage und Stellplatz davor). Abstellplätze für Fahrräder befinden sich neben dem Hauseingang. Die städtebaulich relevanten Kennziffern im Einzelnen:

Haustyp	Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Grundfläche	Breite	Bautiefe	Wohnfläche
Varia	II+D	ca. 7,25 m	ca. 10,72 m	ca. 63 m²	6,63 m	9,57 m	ca. 141 m²

Das ca. 232 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ aus dem Jahre 2014, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, III, offene Bauweise, GRZ = 0,4, max. Traufhöhe 9,5 m, max. Firsthöhe 14 m, dezentrale

Versickerung des Niederschlagswassers). Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird über Fallrohre und Grundleitungen zunächst einem Absetzschacht zugeleitet (Vorreinigung) und versickert schließlich in einer Rigole (Sickerpackung) im Garten. Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt, Niederschlagswasser von Terrassen und Wegen versickert in den angrenzenden Grünflächen. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die nach Angaben des Planungsbüros die Genehmigungsfähigkeit signalisiert hat. Die gewählte Methode ist der in Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen geforderten „Versickerung über bewachsenen Bodenzonen“ gleichwertig. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden somit umfassend und im Einklang mit geltendem Wasserrecht beachtet.

Lärmschutz

Die Bahnstrecke Mainz-Aschaffenburg liegt ca. 320 m weiter nordöstlich. Unmittelbar an der Bahnstrecke befindet sich eine bis zu 8 m hohe Lärmschutzwand. Weiter nordwestlich schließt ein Gewerbegebiet an, dass jedoch lediglich ruhige Hallenrückseiten an der Grenze des Betriebsgeländes aufweist. Für das Gewerbegebiet gelten strenge Lärmschutzregelungen (u.a. sog. „Lärmkontingente“), die eine verträgliche Nachbarschaft an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Verkehrsflächen und Verladezonen des Logistikparks wirken sich nicht in Richtung des Wohngebietes aus („Wagenburg“).

Zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Gewerbegebiet liegt ein neu angelegter Park (Wiesen, Mulden, Gehölzgruppen, Wege, Spielplatz).

Trotz dieser sehr weitgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen verbleibt eine deutliche Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm, die ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht (z.B. Fluglärm). In einem schalltechnischen Gutachten weist der Antragsteller nach, dass Außenwandmaterialien und Fenstertypen in der Lage sind, gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Häuser sicherzustellen. In allen Aufenthaltsräumen werden schallgedämmte Lüfter eingebaut, die es ermöglichen, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, ohne hygienische Mängel befürchten zu müssen (Schimmelbildung, Ausdünstungen der Baumaterialien etc.).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (IAB, Oberursel, 14.01.2019, 16 Seiten Bericht + 42 Seiten Anlagen).

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist an den Erschließungsträger übertragen. Mit Abschluss eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2014 (Stadt-Nextpark, Ursprungsvertrag) am 12.06.2019 kann die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ steht dem Vorhaben nicht entgegen, das Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7.9	**Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 4) [Kirchgartenstraße], Wohnweg 1, Nr. 5, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 204 IV/1.2-BV-2019-325-uhl-ba**	**VL-136/2019**

Die WILMA Wohnen Süd Bauprojekte Nr. 5 GmbH beabsichtigt, ein Wohnquartier im Süden des ehemaligen Südzuckergeländes abschnittsweise zu entwickeln. Gegenwärtig wird die stadttechnische Erschließung vorbereitet (Grundwasserabsenkung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau). Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von der Kirchgartenstraße aus, etwa auf Höhe des Nauheimer Weges.

Der vorliegende Bauantrag hat **eine unterkellerte Doppelhaushälfte** zum Inhalt. Das Grundstück wird von Süden erschlossen (von der Gartenseite). Der Hauseingang befindet sich an der östlichen Schmalseite. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden im seitlichen Grenzabstand zum östlichen Nachbarhaus angeordnet (Garage und Stellplatz davor). Abstellplätze für Fahrräder befinden sich neben dem Hauseingang. Die städtebaulich relevanten Kennziffern im Einzelnen:

Haustyp	Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Grundfläche	Breite	Bautiefe	Wohnfläche
Varia	II+D	ca. 7,25 m	ca. 10,72 m	ca. 63 m²	6,63 m	9,57 m	ca. 141 m²

Das ca. 232 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ aus dem Jahre 2014, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, III, offene Bauweise, GRZ = 0,4, max. Traufhöhe 9,5 m, max. Firsthöhe 14 m, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers). Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird über Fallrohre und Grundleitungen zunächst einem Absetzschacht zugeleitet (Vorreinigung) und versickert schließlich in einer Rigole (Sickerpackung) im Garten. Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt, Niederschlagswasser von Terrassen und Wegen versickert in den angrenzenden Grünflächen. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die nach Angaben des Planungsbüros die Genehmigungsfähigkeit signalisiert hat. Die gewählte Methode ist der in Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen geforderten „Versickerung über bewachsenen Bodenzonen“ gleichwertig. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden somit umfassend und im Einklang mit geltendem Wasserrecht beachtet.

Lärmschutz

Die Bahnstrecke Mainz-Aschaffenburg liegt ca. 320 m weiter nordöstlich. Unmittelbar an der Bahnstrecke befindet sich eine bis zu 8 m hohe Lärmschutzwand. Weiter nordwestlich schließt ein Gewerbegebiet an, dass jedoch lediglich ruhige Hallenrückseiten an der Grenze des Betriebsgeländes aufweist. Für das Gewerbegebiet gelten strenge Lärmschutzregelungen (u.a. sog. „Lärmkontingente“), die eine verträgliche Nachbarschaft an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Verkehrsflächen und Verladezonen des Logistikparks wirken sich nicht in Richtung des Wohngebietes aus („Wagenburg“).

Zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Gewerbegebiet liegt ein neu angelegter Park (Wiesen, Mulden, Gehölzgruppen, Wege, Spielplatz).

Trotz dieser sehr weitgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen verbleibt eine deutliche Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm, die ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich

macht (z.B. Fluglärm). In einem schalltechnischen Gutachten weist der Antragsteller nach, dass Außenwandmaterialien und Fenstertypen in der Lage sind, gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Häuser sicherzustellen. In allen Aufenthaltsräumen werden schallgedämmte Lüfter eingebaut, die es ermöglichen, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, ohne hygienische Mängel befürchten zu müssen (Schimmelbildung, Ausdünstungen der Baumaterialien etc.).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (IAB, Oberursel, 14.01.2019, 16 Seiten Bericht + 42 Seiten Anlagen).

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist an den Erschließungsträger übertragen. Mit Abschluss eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2014 (Stadt-Nextpark, Ursprungsvertrag) am 12.06.2019 kann die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ steht dem Vorhaben nicht entgegen, das Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7.10 Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 3) [Kirchgartenstraße], Wohnweg 1, Nr. 7, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 203 IV/1.2-BV-2019-324-uhl-ba **VL-137/2019**

Die WILMA Wohnen Süd Bauprojekte Nr. 5 GmbH beabsichtigt, ein Wohnquartier im Süden des ehemaligen Südzuckergeländes abschnittsweise zu entwickeln. Gegenwärtig wird die stadttechnische Erschließung vorbereitet (Grundwasserabsenkung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau). Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von der Kirchgartenstraße aus, etwa auf Höhe des Nauheimer Weges.

Der vorliegende Bauantrag hat **eine unterkellerte Doppelhaushälfte** zum Inhalt. Das Grundstück wird von Süden erschlossen (von der Gartenseite). Der Hauseingang befindet sich an der westlichen Schmalseite. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden im seitlichen Grenzabstand zum westlichen Nachbarhaus angeordnet (Garage und Stellplatz davor). Abstellplätze für Fahrräder befinden sich neben dem Hauseingang. Die städtebaulich relevanten Kennziffern im Einzelnen:

Haustyp	Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Grundfläche	Breite	Bautiefe	Wohnfläche
Varia	II+D	ca. 7,20 m	ca. 10,67 m	ca. 63 m²	6,63 m	9,57 m	ca. 141 m²

Das ca. 232 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ aus dem Jahre 2014, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, III, offene Bauweise, GRZ = 0,4, max. Traufhöhe 9,5 m, max. Firsthöhe 14 m, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers). Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird über Fallrohre und Grundleitungen zunächst einem Absetzschacht zugeleitet (Vorreinigung) und versickert schließlich in einer Rigole (Sickerpackung) im Garten. Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt, Niederschlagswasser von Terrassen und Wegen versickert in den angrenzenden Grünflächen. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die nach Angaben des Planungsbüros die Genehmigungsfähigkeit signalisiert hat. Die gewählte Methode ist der in Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen geforderten „Versickerung über bewachsenen Bodenzonen“ gleichwertig. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden somit umfassend und im Einklang mit geltendem Wasserrecht beachtet.

Lärmschutz

Die Bahnstrecke Mainz-Aschaffenburg liegt ca. 320 m weiter nordöstlich. Unmittelbar an der Bahnstrecke befindet sich eine bis zu 8 m hohe Lärmschutzwand. Weiter nordwestlich schließt ein Gewerbegebiet an, dass jedoch lediglich ruhige Hallenrückseiten an der Grenze des Betriebsgeländes aufweist. Für das Gewerbegebiet gelten strenge Lärmschutzregelungen (u.a. sog. „Lärmkontingente“), die eine verträgliche Nachbarschaft an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Verkehrsflächen und Verladezonen des Logistikparks wirken sich nicht in Richtung des Wohngebietes aus („Wagenburg“).

Zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Gewerbegebiet liegt ein neu angelegter Park (Wiesen, Mulden, Gehölzgruppen, Wege, Spielplatz).

Trotz dieser sehr weitgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen verbleibt eine deutliche Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm, die ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht (z.B. Fluglärm). In einem schalltechnischen Gutachten weist der Antragsteller nach, dass Außenwandmaterialien und Fenstertypen in der Lage sind, gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Häuser sicherzustellen. In allen Aufenthaltsräumen werden schallgedämmte Lüfter eingebaut, die es ermöglichen, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, ohne hygienische Mängel befürchten zu müssen (Schimmelbildung, Ausdünstungen der Baumaterialien etc.).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (IAB, Oberursel, 14.01.2019, 16 Seiten Bericht + 42 Seiten Anlagen).

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist an den Erschließungsträger übertragen. Mit Abschluss eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2014 (Stadt-Nextpark, Ursprungsvertrag) am 12.06.2019 kann die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ steht dem Vorhaben nicht entgegen, das Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7.11	**Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 2) [Kirchgartenstraße], Wohnweg 1, Nr. 9, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 202 IV/1.2-BV-2019-323-uhl-ba**	**VL-138/2019**

Die WILMA Wohnen Süd Bauprojekte Nr. 5 GmbH beabsichtigt, ein Wohnquartier im Süden des ehemaligen Südzuckergeländes abschnittsweise zu entwickeln. Gegenwärtig wird die stadttechnische Erschließung vorbereitet (Grundwasserabsenkung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau). Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von der Kirchgartenstraße aus, etwa auf Höhe des Nauheimer Weges.

Der vorliegende Bauantrag hat **eine unterkellerte Doppelhaushälfte** zum Inhalt. Das Grundstück wird von Süden erschlossen (von der Gartenseite). Der Hauseingang befindet sich an der östlichen Schmalseite. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden im seitlichen Grenzabstand zum östlichen Nachbarhaus angeordnet (Garage und Stellplatz davor). Abstellplätze für Fahrräder befinden sich neben dem Hauseingang. Die städtebaulich relevanten Kennziffern im Einzelnen:

Haustyp	Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Grundfläche	Breite	Bautiefe	Wohnfläche
Varia	II+D	ca. 7,18 m	ca. 10,65 m	ca. 63 m²	6,63 m	9,57 m	ca. 141 m²

Das ca. 232 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ aus dem Jahre 2014, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, III, offene Bauweise, GRZ = 0,4, max. Traufhöhe 9,5 m, max. Firsthöhe 14 m, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers). Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird über Fallrohre und Grundleitungen zunächst einem Absetzschacht zugeleitet (Vorreinigung) und versickert schließlich in einer Rigole (Sickerpackung) im Garten. Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt, Niederschlagswasser von Terrassen und Wegen versickert in den angrenzenden Grünflächen. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die nach Angaben des Planungsbüros die Genehmigungsfähigkeit signalisiert hat. Die gewählte Methode ist der in Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen geforderten „Versickerung über bewachsenen Bodenzonen“ gleichwertig. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden somit umfassend und im Einklang mit geltendem Wasserrecht beachtet.

Lärmschutz

Die Bahnstrecke Mainz-Aschaffenburg liegt ca. 320 m weiter nordöstlich. Unmittelbar an der Bahnstrecke befindet sich eine bis zu 8 m hohe Lärmschutzwand. Weiter nordwestlich schließt ein Gewerbegebiet an, dass jedoch lediglich ruhige Hallenrückseiten an der Grenze des Betriebsgeländes aufweist. Für das Gewerbegebiet gelten strenge Lärmschutzregelungen (u.a. sog. „Lärmkontingente“), die eine verträgliche Nachbarschaft an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Verkehrsflächen und Verladezonen des Logistikparks wirken sich nicht in Richtung des Wohngebietes aus („Wagenburg“).

Zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Gewerbegebiet liegt ein neu angelegter Park (Wiesen, Mulden, Gehölzgruppen, Wege, Spielplatz).

Trotz dieser sehr weitgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen verbleibt eine deutliche Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm, die ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht (z.B. Fluglärm). In einem schalltechnischen Gutachten weist der Antragsteller nach, dass Außenwandmaterialien und Fenstertypen in der Lage sind, gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Häuser sicherzustellen. In allen Aufenthaltsräumen werden schallgedämmte Lüfter eingebaut, die es ermöglichen, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, ohne hygienische Mängel befürchten zu müssen (Schimmelbildung, Ausdünstungen der Baumaterialien etc.).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (IAB, Oberursel, 14.01.2019, 16 Seiten Bericht + 42 Seiten Anlagen).

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist an den Erschließungsträger übertragen. Mit Abschluss eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2014 (Stadt-Nextpark, Ursprungsvertrag) am 12.06.2019 kann die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ steht dem Vorhaben nicht entgegen, das Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7.12 Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 1) [Kirchgartenstraße], Wohnweg 1, Nr. 11, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 201 IV/1.2-BV-2019-319-uhl-ba **VL-139/2019**

Die WILMA Wohnen Süd Bauprojekte Nr. 5 GmbH beabsichtigt, ein Wohnquartier im Süden des ehemaligen Südzuckergeländes abschnittsweise zu entwickeln. Gegenwärtig wird die stadttechnische Erschließung vorbereitet (Grundwasserabsenkung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau). Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von der Kirchgartenstraße aus, etwa auf Höhe des Nauheimer Weges.

Der vorliegende Bauantrag hat **eine unterkellerte Doppelhaushälfte** zum Inhalt. Das Grundstück wird von Süden erschlossen (von der Gartenseite). Der Hauseingang befindet sich an der westlichen Schmalseite. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden im seitlichen Grenzabstand zum öffentlichen Park angeordnet (Garage und Stellplatz davor). Abstellplätze für Fahrräder befinden sich neben dem Hauseingang. Die städtebaulich relevanten Kennziffern im Einzelnen:

Haustyp	Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Grundfläche	Breite	Bautiefe	Wohnfläche
Varia	II+D	ca. 7,12 m	ca. 10,59 m	ca. 63 m²	6,63 m	9,57 m	ca. 141 m²

Das ca. 235 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ aus dem Jahre 2014, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, III, offene Bauweise, GRZ = 0,4, max. Traufhöhe 9,5 m, max. Firsthöhe 14 m, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers). Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird über Fallrohre und Grundleitungen zunächst einem Absetzschacht zugeleitet (Vorreinigung) und versickert schließlich in einer Rigole (Sickerpackung) im Garten. Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt, Niederschlagswasser von Terrassen und Wegen versickert in den angrenzenden Grünflächen. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die nach Angaben des Planungsbüros die Genehmigungsfähigkeit signalisiert hat. Die gewählte Methode ist der in Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen geforderten „Versickerung über bewachsenen Bodenzonen“ gleichwertig. Die Vorgaben aus dem

Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden somit umfassend und im Einklang mit geltendem Wasserrecht beachtet.

Lärmschutz

Die Bahnstrecke Mainz-Aschaffenburg liegt ca. 320 m weiter nordöstlich. Unmittelbar an der Bahnstrecke befindet sich eine bis zu 8 m hohe Lärmschutzwand. Weiter nordwestlich schließt ein Gewerbegebiet an, dass jedoch lediglich ruhige Hallenrückseiten an der Grenze des Betriebsgeländes aufweist. Für das Gewerbegebiet gelten strenge Lärmschutzregelungen (u.a. sog. „Lärmkontingente“), die eine verträgliche Nachbarschaft an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Verkehrsflächen und Verladezonen des Logistikparks wirken sich nicht in Richtung des Wohngebietes aus („Wagenburg“).

Zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Gewerbegebiet liegt ein neu angelegter Park (Wiesen, Mulden, Gehölzgruppen, Wege, Spielplatz).

Trotz dieser sehr weitgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen verbleibt eine deutliche Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm, die ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht (z.B. Fluglärm). In einem schalltechnischen Gutachten weist der Antragsteller nach, dass Außenwandmaterialien und Fenstertypen in der Lage sind, gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Häuser sicherzustellen. In allen Aufenthaltsräumen werden schallgedämmte Lüfter eingebaut, die es ermöglichen, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, ohne hygienische Mängel befürchten zu müssen (Schimmelbildung, Ausdünstungen der Baumaterialien etc.).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (IAB, Oberursel, 14.01.2019, 16 Seiten Bericht + 42 Seiten Anlagen).

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist an den Erschließungsträger übertragen. Mit Abschluss eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2014 (Stadt-Nextpark, Ursprungsvertrag) am 12.06.2019 kann die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ steht dem Vorhaben nicht entgegen, das Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7.13	**Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 18.2) [Kirchgartenstraße], Wohnweg 2, Nr. 16, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 213, 215 IV/1.2-BV-2019-212-uhl-ba**	**VL-141/2019**

Die WILMA Wohnen Süd Bauprojekte Nr. 5 GmbH beabsichtigt, ein Wohnquartier im Süden des ehemaligen Südzuckergeländes abschnittsweise zu entwickeln. Gegenwärtig wird die stadttechnische Erschließung vorbereitet (Grundwasserabsenkung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau). Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von der Kirchgartenstraße aus, etwa auf Höhe des Nauheimer Weges.

Der vorliegende Bauantrag hat **eine unterkellerte Doppelhaushälfte** zum Inhalt. Das Grundstück wird von Osten erschlossen. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden auf einem separaten Grundstück am Ende des Wohnwegs 2 untergebracht (Garage und Stellplatz davor). Abstellplätze für Fahrräder befinden sich neben dem Hauseingang. Die städtebaulich relevanten Kennziffern im Einzelnen:

Haustyp	Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Grundfläche	Breite	Bautiefe	Wohnfläche
Varia	II+D	ca. 6,95 m	ca. 10,42 m	ca. 63 m²	6,63 m	9,57 m	ca. 141 m²

Das ca. 258 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ aus dem Jahre 2014, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, III, offene Bauweise, GRZ = 0,4, max. Traufhöhe 9,5 m, max. Firsthöhe 14 m, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers). Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird über Fallrohre und Grundleitungen zunächst einem Absetzschacht zugeleitet (Vorreinigung) und versickert schließlich in einer Rigole (Sickerpackung) im Garten. Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt, Niederschlagswasser von Terrassen und Wegen versickert in den angrenzenden Grünflächen. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die nach Angaben des Planungsbüros die Genehmigungsfähigkeit signalisiert hat. Die gewählte Methode ist der in Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen geforderten „Versickerung über bewachsenen Bodenzonen“ gleichwertig. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden somit umfassend und im Einklang mit geltendem Wasserrecht beachtet.

Lärmschutz

Die Bahnstrecke Mainz-Aschaffenburg liegt ca. 320 m weiter nordöstlich. Unmittelbar an der Bahnstrecke befindet sich eine bis zu 8 m hohe Lärmschutzwand. Weiter nordwestlich schließt ein Gewerbegebiet an, dass jedoch lediglich ruhige Hallenrückseiten an der Grenze des Betriebsgeländes aufweist. Für das Gewerbegebiet gelten strenge Lärmschutzregelungen (u.a. sog. „Lärmkontingente“), die eine verträgliche Nachbarschaft an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Verkehrsflächen und Verladezonen des Logistikparks wirken sich nicht in Richtung des Wohngebietes aus („Wagenburg“).

Zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Gewerbegebiet liegt ein neu angelegter Park (Wiesen, Mulden, Gehölzgruppen, Wege, Spielplatz).

Trotz dieser sehr weitgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen verbleibt eine deutliche Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm, die ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht (z.B. Fluglärm). In einem schalltechnischen Gutachten weist der Antragsteller nach, dass Außenwandmaterialien und Fenstertypen in der Lage sind, gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Häuser sicherzustellen. In allen Aufenthaltsräumen werden schallgedämmte Lüfter eingebaut, die es ermöglichen, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, ohne hygienische Mängel befürchten zu müssen (Schimmelbildung, Ausdünstungen der Baumaterialien etc.).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (IAB, Oberursel, 14.01.2019, 16 Seiten Bericht + 42 Seiten Anlagen).

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist an den Erschließungsträger übertragen. Mit Abschluss eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2014 (Stadt-Nextpark, Ursprungsvertrag) am 12.06.2019 kann die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ steht dem Vorhaben nicht entgegen, das Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss ist übernimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7.14 Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage und einem Stellplatz (Typ Varia, Haus 18.1) [Kirchgartenstraße] Wohnweg 2, Nr. 14, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 214 IV/1.2-BV-2019-213-uhl-ba **VL-142/2019**

Sach- und Rechtslage:

Die WILMA Wohnen Süd Bauprojekte Nr. 5 GmbH beabsichtigt, ein Wohnquartier im Süden des ehemaligen Südzuckergeländes abschnittsweise zu entwickeln. Gegenwärtig wird die stadttechnische Erschließung vorbereitet (Grundwasserabsenkung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau). Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von der Kirchgartenstraße aus, etwa auf Höhe des Nauheimer Weges.

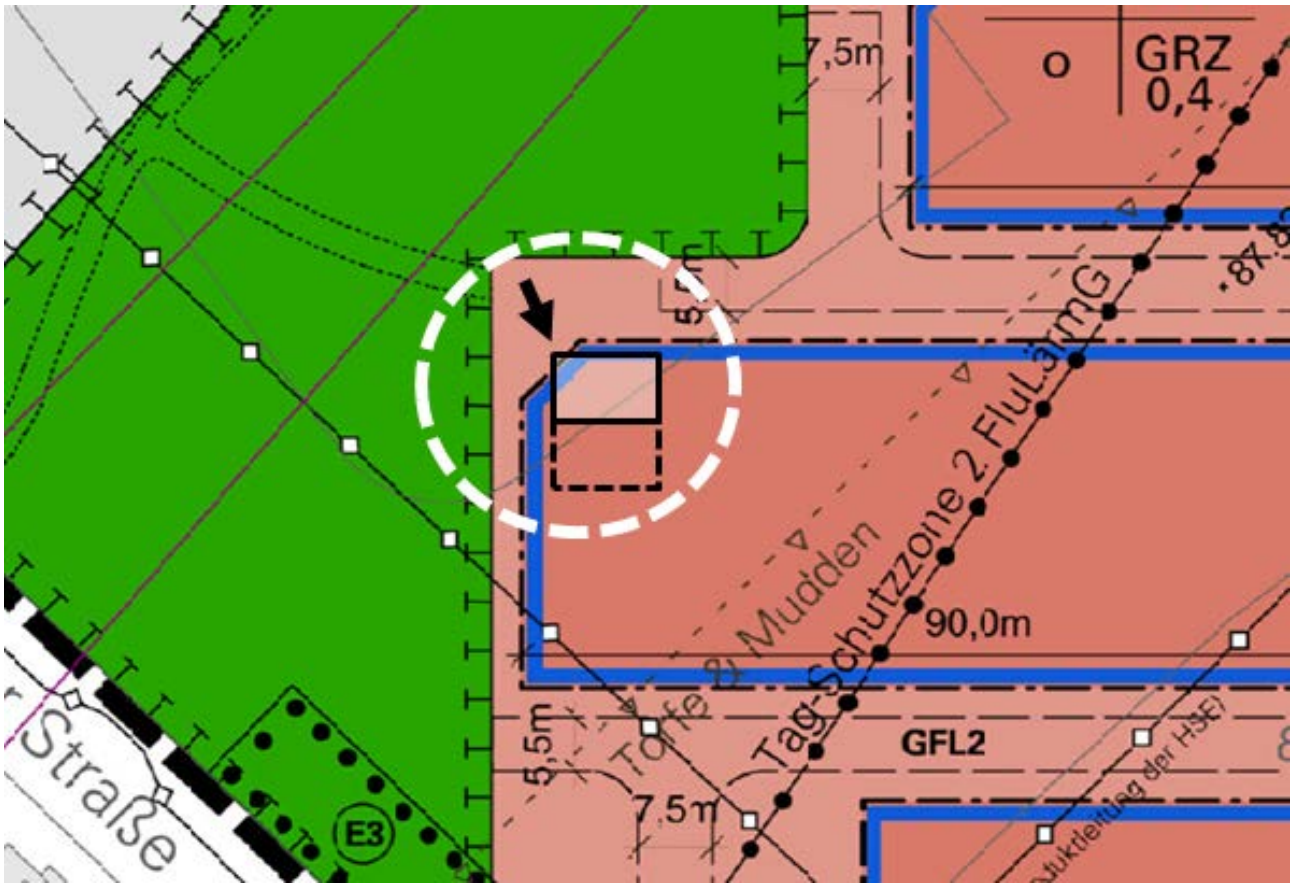
Der vorliegende Bauantrag hat **eine unterkellerte Doppelhaushälfte** zum Inhalt. Das Grundstück wird von Osten erschlossen. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden nördlich des Gebäudes untergebracht (in Verlängerung des Wohnwegs, Garage und Stellplatz davor). Abstellplätze für Fahrräder befinden sich neben dem Hauseingang. Die städtebaulich relevanten Kennziffern im Einzelnen:

Haustyp	Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Grundfläche	Breite	Bautiefe	Wohnfläche
Varia	II+D	ca. 6,95 m	ca. 10,42 m	ca. 63 m²	6,63 m	9,57 m	ca. 141 m²

Das ca. 232 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ aus dem Jahre 2014, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, III, offene Bauweise, GRZ = 0,4, max. Traufhöhe 9,5 m, max. Firsthöhe 14 m, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers). Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes an einer Stelle und kann nur im Wege der Befreiung zugelassen werden.

B1 Überschreitung der westlichen Baugrenze durch das Gebäude (ca. 0,4 m²) und durch die Terrasse (ca. 4 m²).

Angesichts der vielfältigen Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrs- und Gewerbelärm musste im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein umfassendes Immissionsschutzkonzept erarbeitet werden, das sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen beinhaltete. Durch Überlagerung aller Lärmquellen wurde eine Außenkontur des geplanten Wohngebietes gefunden, innerhalb derer gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Der abgerundete Verlauf der westlichen Baugrenze entlang des Parks geht auf diese Außenkontur zurück. Nordwestlich dieser Linie sollen keine schutzwürdigen „Immissionsorte“ im Sinne der TA-Lärm entstehen.



Bebauungsplan „Südzuckergelände“ (Ausschnitt), Der Pfeil markiert den 0,4 m² großen Konfliktbereich

Das hier zu beurteilende Baugesuch überschreitet diese überbaubare Grundstücksfläche mit der nordwestlichen Gebäudeecke um 0.4 m². Die Terrasse tritt mit ca. 4 m² vor die Baugrenze.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (angemessen verdichtetes Wohnquartier, Park, Gewerbegebiet). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, die geringfügige Überschreitung um 0,4 m² durch eine Gebäudeecke ohne Fenster in einer ansonsten durch passive Schallschutzmaßnahmen hinreichend geschützte Wohnung ist städtebaulich irrelevant. Bedenken wegen des Immissionsschutzes bestehen nicht. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Das Gebäude rückt um ca. 40 cm näher an den Park heran. Dadurch sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, der Befreiung kann zugestimmt werden.

<u>Versickerung des Niederschlagswassers</u>

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird über Fallrohre und Grundleitungen zunächst einem Absetzschacht zugeleitet (Vorreinigung) und versickert schließlich in einer Rigole (Sickerpackung) im Garten. Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt, Niederschlagswasser von Terrassen und Wegen versickert in den angrenzenden Grünflächen. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die nach Angaben des Planungsbüros die Genehmigungsfähigkeit signalisiert hat.

Die gewählte Methode ist der in Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen geforderten „Versickerung über bewachsenen Bodenzonen“ gleichwertig. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden somit umfassend und im Einklang mit geltendem Wasserrecht beachtet.

<u>Lärmschutz</u>

Die Bahnstrecke Mainz-Aschaffenburg liegt ca. 320 m weiter nordöstlich. Unmittelbar an der Bahnstrecke befindet sich eine bis zu 8 m hohe Lärmschutzwand. Weiter nordwestlich schließt ein Gewerbegebiet an, dass jedoch lediglich ruhige Hallenrückseiten an der Grenze des Betriebsgeländes aufweist. Für das Gewerbegebiet gelten strenge Lärmschutzregelungen (u.a. sog. „Lärmkontingente“), die eine verträgliche Nachbarschaft an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Verkehrsflächen und Verladezonen des Logistikparks wirken sich nicht in Richtung des Wohngebietes aus („Wagenburg“).

Zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Gewerbegebiet liegt ein neu angelegter Park (Wiesen, Mulden, Gehölzgruppen, Wege, Spielplatz).

Trotz dieser sehr weitgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen verbleibt eine deutliche Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm, die ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht (z.B. Fluglärm). In einem schalltechnischen Gutachten weist der Antragsteller nach, dass Außenwandmaterialien und Fenstertypen in der Lage sind, gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Häuser sicherzustellen. In allen Aufenthaltsräumen werden schallgedämmte Lüfter eingebaut, die es ermöglichen, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, ohne hygienische Mängel befürchten zu müssen (Schimmelbildung, Ausdünstungen der Baumaterialien etc.).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (IAB, Oberursel, 14.01.2019, 16 Seiten Bericht + 42 Seiten Anlagen).

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist an den Erschließungsträger übertragen. Mit Abschluss eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2014 (Stadt-Nextpark, Ursprungsvertrag) am 12.06.2019 kann die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Vorhaben und der beantragten Befreiung B1 zu (geringfügige Überschreitung der westlichen Baugrenze durch das Gebäude und die Terrasse).

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

7.15 Neubau Wohngebäude mit 6 WE in Reihenhausform mit 6 Garagen und 6 Stellplätzen (Haustypen Classica, Häuser 12 - 17) [Kirchgartenstraße], Wohnweg 2, Nr. 2 - 12, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 212 IV/1.2-BV-2019-214-uhl-ba **VL-143/2019**

Die WILMA Wohnen Süd Bauprojekte Nr. 5 GmbH beabsichtigt, ein Wohnquartier im Süden des ehemaligen Südzuckergeländes abschnittsweise zu entwickeln. Gegenwärtig wird die stadttechnische Erschließung vorbereitet (Grundwasserabsenkung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau). Der erste Bauabschnitt umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von der Kirchgartenstraße aus, etwa auf Höhe des Nauheimer Weges.

Der vorliegende Bauantrag hat eine **Hausgruppe aus 6 unterkellerten Reihenhäusern** zum Inhalt, die auf einem gemeinsamen Grundstück nach WEG-Recht errichtet werden sollen. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden in den seitlichen Grenzabständen angeordnet (Garage und Stellplatz davor). Abstellplätze für Fahrräder befinden sich neben den Hauseingängen. Die städtebaulich relevanten Kennziffern im Einzelnen:

Haustyp	Geschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Grundfläche	Achsmaß	Bautiefe	Wohnfläche
Classica	II+D	ca. 7,0 m	ca. 11,0 m	ca. 63 m²	5,4 m	11,32 m	ca. 141 m²

Das ca. 1.137 m² große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ aus dem Jahre 2014, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, III, offene Bauweise, GRZ = 0,4, max. Traufhöhe 9,5 m, max. Firsthöhe 14 m, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers). Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird über Fallrohre und Grundleitungen zunächst einem Absetzschacht zugeleitet (Vorreinigung) und versickert schließlich in einer Rigole (Sickerpackung) im Garten. Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt, Niederschlagswasser von Terrassen und Wegen versickert in den angrenzenden Grünflächen. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde bei der Unteren Wasserbehörde beantragt, die nach Angaben des Planungsbüros die Genehmigungsfähigkeit signalisiert hat. Die gewählte Methode ist der in Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen geforderten „Versickerung über bewachsenen Bodenzonen“ gleichwertig. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden somit umfassend und im Einklang mit geltendem Wasserrecht beachtet.

Lärmschutz

Die Bahnstrecke Mainz-Aschaffenburg liegt ca. 320 m weiter nordöstlich. Unmittelbar an der Bahnstrecke befindet sich eine bis zu 8 m hohe Lärmschutzwand. Weiter nordwestlich schließt ein Gewerbegebiet an, dass jedoch lediglich ruhige Hallenrückseiten an der Grenze des Betriebsgeländes aufweist. Für das Gewerbegebiet gelten strenge Lärmschutzregelungen (u.a. sog. „Lärmkontingente“), die eine verträgliche Nachbarschaft an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die Verkehrsflächen und Verladezonen des Logistikparks wirken sich nicht in Richtung des Wohngebietes aus („Wagenburg“).

Zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Gewerbegebiet liegt ein neu angelegter Park (Wiesen, Mulden, Gehölzgruppen, Wege, Spielplatz).

Trotz dieser sehr weitgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen verbleibt eine deutliche Lärmvorbelastung aus Verkehrslärm, die ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht (z.B. Fluglärm). In einem schalltechnischen Gutachten weist der Antragsteller nach, dass Außenwandmaterialien und Fenstertypen in der Lage sind, gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Häuser sicherzustellen. In allen Aufenthaltsräumen werden schallgedämmte Lüfter eingebaut, die es ermöglichen, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, ohne hygienische Mängel befürchten zu müssen (Schimmelbildung, Ausdünstungen der Baumaterialien etc.).

Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (IAB, Oberursel, 14.01.2019, 16 Seiten Bericht + 42 Seiten Anlagen).

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist an den Erschließungsträger übertragen. Mit Abschluss eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2014 (Stadt-Nextpark, Ursprungsvertrag) am 12.06.2019 kann die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.

Fazit

Das Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ steht dem Vorhaben nicht entgegen, das Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7.16	**Neubau "nextpark Groß-Gerau Rhein Main" BS-2017-54 Halle 2** **hier: veränderte Ausführung und Aufnahme der Nutzung durch "DSV" im Hallenteil C** **Nordring 50, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 197/29** **IV/1.2-BS-2019-41-uhl-ba**	**VL-144/2019**

Baugenehmigung für die leere Gebäudehülle - 2017

Der Neubau der Logistikhalle mit Pkw-Stellplätzen und Rangierflächen, Bauteil 2, war im August/September 2017 Gegenstand von Beratungen im Magistrat und im Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss (PLUS). Zu diesem Zeitpunkt stand der konkrete Nutzer der Halle noch nicht fest. In der Baubeschreibung wurde ausgeführt: „Die geplante Baumaßnahme dient logistischen Zwecken und wird als Lagerfläche für übliche Konsumgüter ohne Gefahrenstoffe genutzt. Im Mezzaningeschoss werden Büroflächen für die ansässigen Unternehmen hergestellt.“ Die Logistikhalle, Bauteil 2, wurde am 19.09.2017 vom Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Bauaufsicht, genehmigt.

Baugenehmigung für die Nutzungsaufnahme in den Hallenabschnitten A und B - 2019

Bauteil 2 ist in drei Brandabschnitte unterteilt. In den beiden östlichen Brandabschnitten A (7.790 m² Hallenfläche) und B (9.291 m² Hallenfläche) hat mit Baugenehmigung vom 15.03.2019 die „Jettainer GmbH“ ihren Betrieb aufgenommen.

Aktueller Bauantrag, geänderte Ausführung (Tektur)

Der nun vorliegende Bauantrag betrifft den letzten freien Hallenteil C (ca. 11.000 m² Hallenfläche). Die Gebäudehülle und die Treppenhäuser sind fertiggestellt, die Arbeiten im Außenbereich sind ebenfalls abgeschlossen (Verkehrsflächen, Verladerampen, Parkplätze , Pflanzflächen, Pförtner etc.) im Inneren findet aktuell der Mieterausbau statt (Büros, Technik- und Sozialräume, Trockenbau). Entlang der Bahn fehlt noch die Schallschutzwand 2.

In Kenntnis der konkreten Nutzeranforderungen mussten kleinere bauliche Veränderungen innerhalb des Gebäudes und an der Fassade vorgenommen werden, die städtebaulich irrelevant sind (Lage der Tore, Zuschnitt der Technik- und Sozialräum, nur teilweiser Ausbau der Mezzaninebene für Büro, Nutzung der restlichen Mezzaninflächen als Lagerfläche etc.).

Mieter der Halle ist die Spedition „DSV Stuttgart GmbH & Co.KG“, die als Gebietsspediteur für div. Autohersteller in der Region auftritt (Beschaffung und Auslieferung von Autoteilen in ganz Europa). Die Spedition beschäftigt 42 Mitarbeiter in drei Schichten.

Schallschutz

Für den ursprünglichen Bauantrag musste im Jahr 2017 ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet werden. Um den Gewerbelärm abschätzen zu können, hatte man seinerzeit plausible Annahmen getroffen („fiktive Betriebstätigkeit“). Im sog. „Szenario 2“ wird damals ein voll erschlossener Zustand des Geländes vorausgesetzt, wie er sich heute nach Errichtung sämtlicher Hallen darstellt.

In dem für den aktuellen Bauantrag vorgelegten Beratungspapier des Büro Kohnen Berater und Ingenieure vom 24.05.2019 können nun die ursprünglichen Annahmen anhand der tatsächlich zu erwartenden 80 - 90 LKW-Bewegungen überprüft werden (tagsüber 70 - 75, nachts 15 - 20). Maßgeblich sind die nächtlichen Aktivitäten. Um mit den Berechnungsergebnissen auch den ungünstigsten Fall abzudecken, wurde angenommen, dass in einer „lautesten Nachstunde“ 10 Sattelzüge be- und entladen werden. Im Gutachten wird als Ergebnis festgehalten:

> *„Die ermittelten Beurteilungspegel halten unter Berücksichtigung der Betriebstätigkeit aller Nutzer im „nextpark Groß-Gerau Rhein-Main“ an den maßgeblichen Immissionsorten die nach Bebauungsplan zulässigen Immissionskontingente in der lautesten Nachtstunde ein“.*

Dabei wurde allerdings vorausgesetzt, dass die verbleibende „Schallschutz-Lücke“ entlang der Bahn, zwischen Bauteil 02 und der Brückenrampe weiter nördlich durch eine Lärmschutzwand geschlossen ist. Dies ist aktuell noch nicht der Fall. Nach Auskunft des Vorhabenträgers soll diese Wand „kurzfristig“ erstellt werden. Die Stadt Groß-Gerau wird darauf bestehen, dass die Nutzung erst aufgenommen wird, wenn diese Schallschutzwand errichtet wurde.

Planungsrecht

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

Stellplatznachweis

Der vorliegende Stellplatznachweis geht laut Betriebsbeschreibung von 42 Mitarbeitern aus, verteilt auf drei Schichten. Maßgebend für die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist der Moment des Schichtwechsels. Dabei wird angenommen, dass sich die Mitarbeiter einer Schicht noch auf dem Gelände aufhalten, während die nachfolgende Schicht eintrifft. Es werden sich also voraussichtlich 42 / 3 x 2 = 28 Mitarbeiter gleichzeitig auf dem Gelände befinden. Ein alternativer Berechnungsansatz, der u.a. den Krankenstand und eine mögliche ÖPNV-Nutzung mit einbezieht, kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. Auf dem Betriebsgelände werden entsprechend Stellplätze nachgewiesen. Darüberhinaus steht noch der geplante Mitarbeiterparkplatz an der Mainzer Straße als weitere Reserve für einen evtl. Mehrbedarf zur Verfügung (ca. 200 Pkw-Stellplätze gemäß der Baugenehmigung vom 19.09.2017).

Der Hallenabschnitt C verfügt über 18 Verladestationen an der Längsseite der Halle, die als temporäre Abstellflächen für LKW genutzt werden. Auf dem Gelände stehen außerdem noch zusätzliche Abstellflächen in dem „Trailer-Yard“ am Nordring zur Verfügung.

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

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

7.17 Erweiterung KITA, hier: Prüfung: Überschreitung GRZ, Abweichung Firstrichtung, Abweichung Dachform, Überschreitung Traufhöhe, Abstandsfläche VL-148/2019
Mühlweg 9, Gemarkung Dornheim, Flur 3, Fl.St.Nr. 488
IV/1.2-VN-2019-9-kl-ba - BAUVORANFRAGE -

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Groß-Gerau beabsichtigt, die heute dreigruppige Kindertagesstätte „Hölderlinstraße“ um zwei U3-Gruppen zu erweitern (Krippe, Kinder von 1 - 3 Jahren). Der ca. 250 m² große, zweigeschossige Anbau schließt an die Ostfassade des Bestandsgebäudes an. Für den Anbau werden gebäudenahe Freiflächen in Anspruch genommen (Wiese, Sandflächen, Bäume). Zur KITA Hölderlinstraße gehören auch zwei integrierte Naturgruppen, die etwa 400 m weiter westlich, in der Straße „Am Sportfeld“ untergebracht sind.

Im Erdgeschoss des Erweiterungsbaus befinden sich zwei Gruppenräume (46, 50 m²), zwei Schlafräume (20, 23 m²), ein weiterer Aufenthaltsraum (Intensivbereich, 14 m²) und ein Sanitärraum (Wickelkommode, Toilette etc.). Das Obergeschoss nimmt die notwendigen Verwaltungsräume für die dann siebengruppige Einrichtung auf (insgesamt ca. 25 Personen inkl. Teilzeitkräfte, Personalraum, Leitungsbüro, Küche, Lager, WC, Technik).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlweg II - 1. Änderung“ aus dem Jahre 1997, der an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, I, GRZ = 0,3, offene Bauweise, Einzel-/Doppelhäuser, Hausgruppen, max. Traufhöhe 4,5 m). Die Kindertagesstätte ist als „Anlage für soziale Zwecke“ gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

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

B1: Überschreitung der GRZ1 (0,33 > 0,3)

Im Zuge der Vorplanung wurden zahlreiche Versuche unternommen, den Erweiterungsbau so kompakt wie möglich zu gestalten und die Verwaltungsräume ins Obergeschoss zu legen. Eine weitere Verkleinerung der Grundfläche würde nun die Funktionsfähigkeit der Einrichtung in Frage stellen und Förderrichtlinien verletzen.

Die Überschreitung der GRZ kommt in erster Linie dadurch zu Stande, dass für die Berechnung das „Buchgrundstück“ Nr. 488 mit ca. 2.420 m² Größe zugrunde gelegt wird. Tatsächlich erstrecken sich die Freianlagen der Kindertagesstätte aber weiter nach Süden in den Grüngürtel hinein (Fl.St.Nr. 484), wodurch der Einrichtung etwa 4.000 m² zur Verfügung stehen. Für die Kinder steht also ausreichend Bewegungsraum zur Verfügung.

B2: Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um ca. 3,5 m

Bereits das Bestandsgebäude überschreitet die rückwärtige Baugrenze nach Süden um ca. 3,5 m. Der geplante Anbau hält mit Blick auf eine möglichst geringfügige Beeinträchtigung der Nachbarschaft einen deutlichen Grenzabstand zu den nordöstlich angrenzenden Wohngebäuden ein. Der Erweiterungsbau entwickelt sich nach Süden, überschreitet die rückwärtige Baugrenze auf einer Breite von ca. 11 m um ca. 3,5 m, ohne jedoch über die Gesamtkubatur der KITA hinauszutreten. Aufgrund der inneren Organisation des Bestandsgebäudes kann der Erweiterungsbau vernünftigerweise nur an dieser Stelle erfolgen (Anbindung an bestehende Flure, Zuordnung der Funktionsbereiche

etc.). Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist zwingend erforderlich, um das geforderte Bauprogramm in Übereinstimmung mit den einschlägigen Förderbestimmungen unterzubringen.

B3: Überschreitung der Baugrenze am Erschließungshof um ca. 3,5 m

Der Erweiterungsbau sieht im Erdgeschoss einen Schlafraum für die Ein- bis Dreijährigen vor, der sich zum nördlichen Erschließungshof hin orientiert. Hier wird die Baugrenze auf einer Breite von ca. 7 m um ca. 3,5 m überschritten. Die betreffende Fläche ist im Bebauungsplan als „Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Wohnwege, für Anlieger befahrbar“ festgesetzt. Der Bebauungsplan geht davon aus, dass sich - wie weiter östlich zahlreich umgesetzt - um den Wohnhof drei separat zu erschließende Einfamilienhäuser gruppieren. Da die Stadt Groß-Gerau alleinige Eigentümerin der rückwärtigen Grundstücksteile ist, wird diese Verkehrsfläche dauerhaft ausschließlich zur Erschließung der KITA dienen. Sie wird als öffentliche Straße zur Erschließung Dritter nicht benötigt

B4: Hauptfirstrichtung parallel zur Straße

Der Erweiterungsbau orientiert sich bei der Dachgestaltung am Bestandsgebäude, um einen harmonischen Gesamteindruck zu vermitteln. Die Pultdächer neigen sich zum gemeinsamen Hof, die Dächer öffnen sich zur Sonne. Der First des Pultdaches verläuft aus konstruktiven Gründen in Längsrichtung des Baukörpers, d.h. senkrecht zur Straße. Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle allerdings eine Hauptfirstrichtung parallel zum Mühlweg fest, um bei den geplanten Hausgruppen am Ortsrand einen gestalterischen Rahmen für die Dachflächen vorzugeben. Die Abweichung erscheint aus städtebaulicher Sicht vertretbar, unterscheidet sich die KITA Hölderlinstraße doch schon allein durch ihre Größe und die besonderer Nutzung deutlich von den angrenzenden Ein- und Mehrfamilienhäusern. Der geschlossene Gesamteindruck der Ortsrandbebauung bleibt erhalten, außerdem schirmt ein Grüngürtel den Ortsrand vom umliegenden Ackerland ab.

B5: Überschreitung der Traufhöhe um ca. 60 cm

Die geringfügige Überschreitung der Traufe zur Hofseite hin ist städtebaulich irrelevant. Nachbarliche Belange sind nicht betroffen.

Fazit:

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (locker bebautes Wohnquartier und Gehölzanpflanzung am Ortsrand). Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern die Befreiung (dringender Bedarf an KITA-Plätzen). Die Abweichung 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, den Befreiungen kann zugestimmt werden. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den Befreiungen B1 - B5 zu (geringfügige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 1, Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen zum Garten und zum Hof, andere Hauptfirstrichtung, geringfügige Überschreitung der maximalen Traufhöhe).

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

8. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Es liegen keine Beschlussanträge vor.

9. Anfragen und Mitteilungen

Auf Anfrage teilt Bürgermeister Walther zum Südzuckergelände mit, dass die bestehenden Pkw-Parkplätze in Lkw-Parkplätze umgewandelt werden und deshalb das Pflaster aufgerissen ist. Insgesamt zum Südzuckergelände teilt er mit, dass nach einer Ortsbesichtigung in den Bereiche Radweg und Park/Bäume Nachbesserungen erforderlich sind.

Bürgermeister Walther gibt in diesem Zusammenhang auch einen Sachstandsbericht zu dem Kreisel Im Schachen.

Auf Nachfrage zum den Zuckerteichen teilt Bürgermeister Walther mit, dass sich zurzeit die untere Wasserbehörde mit dem Thema befasst.

10. Verschiedenes

Ausschussvorsitzender Naduvilezhath weist auf dem Termin der nächsten Ausschusssitzung am 21. August 2019 hin.

Abraham Naduvilezhath
Ausschussvorsitzender

Karin Keck
Schriftführerin

Anwesenheitsliste

Ausschussmitglieder:

Dewald, Lothar (SPD) stellv. Ausschussvorsitzender
Finck-Hanebuth, Eva-Maria (FDP) vertritt Mougoui, Irene (FDP)
Friedrich, Heinrich Peter (SPD) vertritt Bertrams, Günter (SPD)
Hartmann, Joachim (CDU) Ausschussmitglied
Kabey, Hans-Werner (KOMBI) vertritt Wamser, Karlheinz (KOMBI)
Meinke, Klaus (SPD) vertritt Martin, Jürgen (SPD)
Merkert, Klaus (CDU) vertritt Seelbach, Jan Erik (CDU)
Naduvilezhath, Abraham (CDU) Ausschussvorsitzender
Schweikert, Elisabeth (GRÜNE) vertritt Dr. Wahrig-Burfeind, Renate (GRÜNE)

Mit beratender Stimme:

Kappel, Silka (Freie Wähler) Beratendes Mitglied
Sturm, Roland (Linke) Beratendes Mitglied

Magistrat:

Walther, Erhard Bürgermeister

Schriftführung:

Keck, Karin Schriftführerin

Entschuldigt fehlen:

Bertrams, Günter (SPD)
Martin, Jürgen (SPD)
Mougoui, Irene (FDP)
Seelbach, Jan Erik (CDU)
Dr. Wahrig-Burfeind, Renate (GRÜNE)
Wamser, Karlheinz (KOMBI)
Zarges, Richard (KOMBI)
Auer, Jochen (SPD)
Bog, Jürgen (CDU)
Hanf, Markus (GRÜNE)
Scheuner, Ilse (SPD)
Weiß, Albert (CDU)
Kerk, Monika
Wiewicke, Sven