

PROTOKOLL

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 28/2016-2021
Sitzung am:	27.09.2017
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, Frankfurter Straße 10-12, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	19:50 Uhr

Die Sitzung setzte sich aus öffentlichen Tagesordnungspunkten zusammen. Die Anwesenheitsliste ist als Anlage zum Protokoll genommen. Entschuldigungen sind darin vermerkt.

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung
4. Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung
 - 4.1 Wohnen
 - 4.2 Umwelt und Energie
5. Bauleitplanung
 - 5.1 Bebauungsplan „Im Schachen – 1. Änderung und Ergänzung“
 - Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
 - Satzung über die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO)
 - 5.2 Bebauungsplan „Am Wasserweg – 1. Änderung“
 - Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
 - Satzung über die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung
6. Baugesuche
7. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
8. Anfragen und Mitteilungen
9. Verschiedenes

Tagesordnungspunkt 1.

Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Ausschussvorsitzender Jürgen Schulz eröffnet die Sitzung und stellt den ordnungsgemäßen Zugang der Ladung fest.

Tagesordnungspunkt 2.

Feststellung der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Schulz stellt Beschlussfähigkeit fest.

Tagesordnungspunkt 3.

Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung

Es liegen keine Einwendungen gegen das Protokoll vom 20.09.2017 vor. Somit gilt dieses als genehmigt.

Tagesordnungspunkt 4.

Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung

Tagesordnungspunkt 4.1

Wohnen

Keine Themen.

Tagesordnungspunkt 4.2. Umwelt und Energie

Keine Themen.

Tagesordnungspunkt 5. Bauleitplanung

Tagesordnungspunkt 5.1
Bebauungsplan „Im Schachen – 1. Änderung und Ergänzung“
-Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
-Satzung über die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

Sach- und Rechtslage:

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der geplanten 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Im Schachen“ soll die äußere Erschließung des Industriegebietes „Im Schachen“ langfristig verbessert und die Revitalisierung des angrenzenden Südzuckergeländes vorbereitet werden. Die wichtigsten Ziele der Bauleitplanung:

- Standortsicherung eines etablierten Industriegebietes im Norden der Kreisstadt durch Ertüchtigung der äußeren Erschließung,
- Neubau einer ca. 65 m langen neuen Straße zwischen der L 3094 und der Hans-Böckler-Straße (Kreisverkehrsplatz),
- abschirmende Pflanzungen am Rande der gewerblich genutzten Flächen.

2. Bisheriges Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 21.07.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Im Schachen“ gefasst, um die äußere Erschließung des Industriegebietes „Im Schachen“ durch den Neubau einer zweiten leistungsfähigen Anbindung an das übergeordnete Hauptstraßennetz zu verbessern. Die Maßnahme trägt auch zu einer Entflechtung der Verkehre rund um die neue Anbindung des ehem. Südzuckergeländes an den Nordring bei.

Nachdem die technische Planung weiter fortgeschritten war, konnte vom 06.02.2017 bis zum 20.02.2017 die sog. „Unterrichtung der Öffentlichkeit“ nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Es liegt eine Stellungnahme aus der Bürgerschaft vor (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 5.1).

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 16.05.2017 die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Durch Bekanntmachung im Groß-Gerauer Echo am 08.06.2017 wurden die Bürgerinnen und Bürger auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Die Planunterlagen lagen vom 19.06.2017 bis zum 19.07.2017 im Stadthaus Groß-Gerau aus und konnten auch auf der Internetseite der Stadt Groß-Gerau eingesehen werden (§ 4a Abs. 4 BauGB i.S.d. Novellierung des Baugesetzbuches am 13. Mai 2017).

3. Ergebnis der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Innerhalb des Offenlagezeitraums gingen insgesamt zwei Stellungnahmen ein (siehe Anlage 3). Verspätet eingegangene Stellungnahmen liegen nicht vor. In den Stellungnahmen wird auf die Bedeutung der bestehenden Einmündung eines Wirtschaftsweges in die L 3094 hingewiesen. Außerdem werden Sicherheitsprobleme für Radfahrer in der Hans-Böckler-Straße und allgemeine Aspekte des LKW-Verkehrs im Umfeld des Südzuckergeländes angesprochen.

Mit Schreiben vom 12.06.2017 wurden insgesamt 47 Behörden und Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Die Behörden wurden auf die parallel stattfindende Offenlage hingewiesen. 24 Behörden haben sich an dem Verfahren beteiligt. Insgesamt 12 Behörden haben Anregungen vorgetragen (siehe Anlage 3). Die Behörden und Träger öffentlicher Belange stimmen dem Vorhaben im Grundsatz zu.

4. Änderungen nach der Offenlage

Es wurden nach der Offenlage keine inhaltlichen Veränderungen an dem Bebauungsplan vorgenommen.

Aufgrund eines Hinweises des RP Darmstadt wurde der „vermutete Verlauf eines verrohrten Gewässerabschnittes“ nachrichtlich übernommen und im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen“ näher erläutert. Außerdem wurde entsprechend einer Forderung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der „Erdbebenzone 1“ liegt. Im Kapitel C „Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen“ wurde schließlich noch einmal an die schwierigen Bodenverhältnisse im ehemaligen Schwemmgebiet des Schwarzbaches erinnert.

Ein erneute Offenlage i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

5. Fazit

Das Verfahren dient der Standortsicherung eines etablierten Industriegebietes und der Revitalisierung des ehemaligen Südzuckergeländes.

Indem die Stadt Groß-Gerau ihre Altgewerbegebiete sukzessive modernisiert und deren äußere Erschließung an das steigende Verkehrsaufkommen anpasst, wird die Leistungsfähigkeit und Attraktivität dieser Gewerbestandorte langfristig gesichert. Der geringe Leerstand kann als Indiz dafür gesehen werden, dass diese bestandsorientierte Stadtentwicklungsstrategie Wirkung zeigt. Durch konsequente Innenentwicklung kann so verhindert werden, dass ständig neue landwirtschaftliche Flächen für Gewerbeansiedlungen in Anspruch genommen werden müssen.

Beratung:

Erster Stadtrat Zarges beantwortet mündlich die Fragen der SPD-Fraktion.

In der Aussprache wird angeregt, einen Bewirtschaftungsweg für die Landwirtschaft anzulegen.

Beschluss:

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

- 1. Über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2**

BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wird gemäß den Beschlussvorschlägen der Verwaltung entschieden.

2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan „Im Schachen - 1. Änderung und Ergänzung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und billigt die vorgelegte Begründung.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 5.2

Bebauungsplan „Am Wasserweg – 1. Änderung“

-Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

-Satzung über die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessische Bauordnung

Sach- und Rechtslage:

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Wasserweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Optimierung der verkehrlichen Situation im Bereich des innenstadtnahen Gewerbe- und Industriegebietes „Am Wasserweg“ durch den Bau eines Wendehammers am östlichen Ende der Breslauer Straße geschaffen werden. Der Wendepunkt ist aus verkehrlicher Sicht erforderlich, entspricht den einschlägigen technischen Regelwerken und stellt auch eine wirtschaftlich angemessene Lösung unter größtmöglicher Schonung der angrenzenden Privatgrundstücke dar. Die Breslauer Straße erhält eine technisch angemessene Wendemöglichkeit, wie man sie heutzutage selbstverständlich am Ende einer öffentlichen Straße erwarten kann.

Eine im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1984 noch vorhandene öffentliche Verkehrsfläche, die eine Verlängerung der Breslauer Str. nach Osten und einen Anschluss an den Wasserweg ermöglicht hätte, wird im selben Verfahren aufgehoben, weil sie nicht mehr benötigt wird und aufgrund einer quer zur Trasse errichteten Logistikhalle nicht mehr umsetzbar ist (Bauvorhaben Wasserweg 21, Baujahr 1999).

In diesem Zusammenhang wurde im Jahre 1998 auch ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bauherrn der Logistikhalle Wasserweg 21 und der Stadt Groß-Gerau geschlossen. Der Vertrag sah vor, an der westlichen Grenze des Grundstückes 276/6 eine Straße auf privatem Betriebsgelände von der Breslauer Straße bis zum Wasserweg zu errichten (sog. „Querspange“). Zur Verwirklichung dieser Alternative ist es nie gekommen. Auch können aus dem Städtebaulichen Vertrag heute keine diesbezüglichen Forderungen mehr geltend gemacht werden. Der Vertrag wurde mittlerweile aufgehoben (Aufhebungsvertrag vom 11.08.2017).

2. Bisheriges Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 21.07.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Wasserweg“ gefasst, um die unbe-

friedigende verkehrliche Situation an der Sackgasse am Ende der Breslauer Str. zu verbessern.

Nachdem die technische Planung weiter fortgeschritten war, konnte vom 06.02.2017 bis zum 20.02.2017 die sog. „Unterrichtung der Öffentlichkeit“ nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Es liegen zwei Stellungnahmen aus der Bürgerschaft vor (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 5.1).

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 16.05.2017 die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Durch Bekanntmachung im Groß-Gerauer Echo am 08.06.2017 wurden die Bürgerinnen und Bürger auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Die Planunterlagen lagen vom 19.06.2017 bis zum 19.07.2017 im Stadthaus Groß-Gerau aus und konnten auch auf der Internetseite der Stadt Groß-Gerau eingesehen werden (§ 4a Abs. 4 BauGB i.S.d. Novellierung des Baugesetzbuches am 13. Mai 2017).

3. Ergebnis der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Innerhalb des Offenlagezeitraums gingen insgesamt zehn Stellungnahmen von acht Bürgerinnen und Bürgern ein (siehe Anlage 3). Es liegen auch zwei verspätet eingegangene Stellungnahmen vor. In den Stellungnahmen wird grundsätzlich die Erforderlichkeit der geplanten Wendeanlage bezweifelt. Die heutige Sackgassen-Lösung wäre ausreichend, LKW könnten auf den jeweiligen Grundstücken wenden, Anwohner und Zulieferer kämen seit Jahrzehnten problemlos zurecht. Daneben wird von zunehmenden Immissionsproblemen durch die immer intensiveren gewerblichen Aktivitäten berichtet und es wird beklagt, dass LKW immer häufiger regelwidrig und rücksichtslos in der Straße abgestellt werden (nachts, am Wochenende).

Mit Schreiben vom 12.06.2017 wurden insgesamt 47 Behörden und Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Die Behörden wurden auf die parallel stattfindende Offenlage hingewiesen. 22 Behörden haben sich an dem Verfahren beteiligt. Insgesamt 9 Behörden haben Anregungen vorgetragen (siehe Anlage 3). Die Behörden und Träger öffentlicher Belange stimmen dem Vorhaben im Grundsatz zu.

4. Änderungen nach der Offenlage

Es wurden nach der Offenlage keine inhaltlichen Veränderungen an dem Bebauungsplan vorgenommen. Im Kapitel D „Hinweise und Empfehlungen“ der textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis 12 „Altlasten“ um die Ergebnissen einer zwischenzeitlich durchgeführten „Einzelfallrecherche“ ergänzt und ein neuer Hinweis 21 „Radaranlage Süd am Flughafen Frankfurt“ neu aufgenommen.

Ein erneute Offenlage i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

5. Fazit

Die Stadt Groß-Gerau ist bemüht, im Rahmen der Innenentwicklung mögliche Entwicklungshemmnisse in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten zu beseitigen, um die Leistungsfähigkeit dieser traditionsreichen und städtebaulich integrierten Standorte langfristig zu erhalten.

Das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Wasserweg“ ist für die Kreisstadt Groß-Gerau gerade in Wahrnehmung ihrer Funktion als Mittelzentrum von besonderer Bedeutung. Hier haben sich erfolgreiche Unternehmen angesiedelt, die einen erheblichen Beitrag

zur Finanzierung des Gemeinwesens leisten sowie zahlreiche Ausbildungs- und Arbeitsplätze zur Verfügung stellen. Mit Hilfe einer seit Jahren überfälligen Wendeanlage wird nun ein unbefriedigendes Provisorium beendet, das einer intensiven gewerblichen Nutzung auf Dauer im Wege steht.

Beratung:

Die von der SPD-Fraktion vorliegenden Fragen werden vom Ersten Stadtrat Zarges mündlich beantwortet.

Es kommt zu einer eingehenden Diskussion in der die Fraktionen ihr Abstimmungsverhalten darlegen. Stadtv. Walther spricht sich seitens der CDU-Fraktion positiv zur Vorlage aus. Die Kosten für den geplanten Wendehammer sollten jedoch so gering wie möglich gehalten werden. Für die SPD-Fraktion teilt Stadtv. Martin mit, dass seine Fraktion nicht zustimmen kann, da noch Fragen zu den Kosten des Wendehammers offen sind. Für die GRÜNEN sieht Stadtv. Dr. Jäger ebenfalls noch weiteren Diskussionsbedarf. Insgesamt wird die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in diesem Fall diskutiert.

Stadtv. Walther weist darauf hin, dass die Themen Bebauungsplan und Erschließungskosten zu trennen sind.

Auf Vorschlag des Ausschussvorsitzenden wird die Beschlussfassung auf den Haupt- und Finanzausschuss vertagt. Dort soll die zuständige Sachbearbeiterin, Frau Walle, zu dem Thema „Erschließungsbeiträge“ Auskunft geben.

Tagesordnungspunkt 6. Baugesuche

Tagesordnungspunkt 6.1 Erweiterung der LIDL-Filiale in der Odenwaldstraße Odenwaldstraße 2, Gemarkung Dornberg, Flur 2, Fl.St.Nr. 166/10 INFORMELLE BAUVORANFRAGE, Schreiben vom 04.08.2017

Sach- und Rechtslage:

Die Firma LIDL Vertriebs GmbH & Co.KG mit Sitz in Wöllstein hatte mit Schreiben vom 04.08.2017 angefragt, ob eine Erweiterung ihrer Filiale in der Odenwaldstraße auf ca. 1.300 m² Verkaufsfläche grundsätzlich mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar sei.

Durch die Erweiterung soll den veränderten Kundenerwartungen nach mehr Bewegungsraum, Übersichtlichkeit und einer zeitgemäßen Warenpräsentation Rechnung getragen werden. Auch sollen die einzelnen Produkte mehr Platz im Regal erhalten (weniger häufig nachfüllen, „Fehlartikel“ vermeiden). Schließlich lassen sich auch Arbeitsbedingungen verbessern, wenn Regalhöhen verringert und Truhenüberbauten vermieden werden können. Die Erweiterung führt nicht zu einer Ausweitung des Sortimentes.

Der Antragstellerin ist bewusst, dass eine solche Erweiterung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Odenwaldstraße“ aus dem Jahre 2007 nicht möglich ist. Hier sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Der LIDL-Markt genießt zwar einen sog. „erweiterten Bestandsschutz“, gleichwohl ist die Verkaufsfläche auf 800 m² begrenzt. Die Antragstellerin regt an, die geplante Erweiterung des Marktes bei der anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Odenwaldstraße“ zu berücksichtigen (z.B. Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung).

Bestand

Der Markt ist Montag bis Samstag von 08.00 Uhr bis 21.00 Uhr geöffnet. Er verfügt heute gemäß Liegenschaftskarte über ca. 1.400 m² Geschossfläche. Er besteht aus dem Verkaufsraum (ca. 800 m² Verkaufsfläche), einem Back-Shop, der Pfandflaschenannahme sowie einem Lager und Büro-/Sanitärräumen. Ein- und Ausgang liegen an der nördlichen Schmalsei-

te des Marktes, dort befinden sich auch überdachte Abstellflächen für Fahrräder und Einkaufswagen. Die wegen ihrer Lärmproblematik besonders kritische Anliefer-Rampe liegt an der östlichen Längsseite des Marktes, an der Grenze zum Gewerbebetrieb „Brunnenbau Conrad“. Hier befinden sich keine Wohnnutzungen.

Der großzügig mit besonders breiten Fahrgassen ausgestattete Parkplatz fasst maximal 136 PKW. Erforderlich nach heutiger Stellplatzsatzung wären ca. 60 PKW-Stellplätze. Der Parkplatz kann von der Odenwaldstr. im Süden und von der Schlesischen Str. im Norden angefahren werden. Die Schlesische Str. ist nur in einer Richtung befahrbar. PKW können hier den Parkplatz nur nach rechts verlassen. Trampelpfade in den Grünflächen am Rande des Betriebsgeländes deuten darauf hin, dass zahlreiche Kunden den Markt zu Fuß erreichen.

Der Markt ist umgeben von wenig störanfälligen Gewerbenutzungen (Autohaus, Spielhalle, Festsaal, Baugewerbe, Gebrauchtwagenhandel, Bürohaus etc.).

Städtebauliche Einschätzung

Nachdem ALDI und Tengelmann ihre Standorte am Dornberger Bahnhof aufgegeben haben, besteht das örtliche Einzelhandelsangebot nur noch aus dem LIDL-Markt und zwei kleineren asiatischen Lebensmittelläden. Der Markt ist von der angrenzenden Kernstadt, dem Neubaugebiet „Auf Esch“ und aus dem Stadtteil Dornberg auf kurzen Wegen erreichbar. Der Markt wird gut angenommen. Neben den Mitbewerbern REWE, ALDI (im Helvetia-Parc), dem REAL-Markt im Westen der Kernstadt sowie dem PENNY- und dem BIO-Markt im Zentrum trägt der LIDL-Markt zur gesicherten Nahversorgung in der Kreisstadt bei.

Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen eine maßvolle Erweiterung, wenn dies zur Modernisierung und Standortsicherung des Betriebes beiträgt und im Rahmen einer sog. „Auswirkungsanalyse“ nachgewiesen werden kann, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt und das Einkaufszentrum „Helvetia-Parc“ zu befürchten sind. Der Antragstellerin muss allerdings deutlich gemacht werden, dass im Rahmen der beabsichtigten Bebauungsplanänderung kritische Stellungnahmen vom RP-Darmstadt und vom Regionalverband Frankfurt nicht ausgeschlossen sind, die eine Erweiterung begrenzen bzw. auch ganz unmöglich machen können. Insofern ist jede planungsrechtliche Einschätzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorläufig und unverbindlich.

Beratung:

Stadtv. Martin bittet, die Begründung laut Stellplatzsatzung zu beachten.

Stadtv. Walther weist auf die erweiterten Angebote und bittet, diese im Blick zu behalten, um die Qualität in der Innenstadt hierdurch nicht zu gefährden.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss steht einer Erweiterung des LIDL-Marktes in der Odenwaldstraße grundsätzlich positiv gegenüber (bis ca. 1.300 m² VK, großflächiger Einzelhandel), sofern schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt und das Einkaufszentrum „Helvetia-Parc“ ausgeschlossen werden können

Die Stadt Groß-Gerau wird die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Erweiterung im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Odenwaldstraße“ ergebnisoffen prüfen (Sondergebiet).

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 4.1**Neubau Mehrfamilienwohnhaus (5 WE)****Rheinstraße 5 - 7, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 370/3****IV/1.2-BV-2017-409-to-ba****Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB****Sach- und Rechtslage:**

Der Antragsteller beabsichtigt, ein teilunterkellertes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen zu errichten (Grundfläche ca. 225 m², zwei Vollgeschosse zzgl. ausgebautes Dachgeschoss, Traufhöhe ca. 6,5 m, Firsthöhe ca. 12,5 m, 2 – 4 Zimmer Wohnungen). Das geplante Gebäude ersetzt eine Scheune an gleicher Stelle. Das 1.099 m² große Grundstück liegt in der denkmalgeschützten historischen Ortsmitte von Dornheim, ca. 50 m westlich des Rathauses. Es ist gegenwärtig mit zwei zweigeschossigen Wohngebäuden unmittelbar an der Rheinstraße bebaut. Das Fachwerkhaus Nr. 5 steht unter Denkmalschutz (Teil einer Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz). Die ehemalige Scheune im Rückraum des Grundstücks wurde bereits abgebrochen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte westlich der B44“ aus dem Jahre 1970, der hier ein Dorfgebiet nach BauNVO 1968 festsetzt (MD, II, offene Bauweise, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8).

Das Mehrfamilienhaus wird in Abstimmung mit der Denkmalpflege in geschlossener Bauweise errichtet, widerspricht damit der Festsetzung „offene Bauweise“ und kann nur im Wege einer Befreiung genehmigt werden.

B1: „Geschlossene Bauweise“ statt „offene Bauweise“

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (Dorfgebiet, II). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und nach Auffassung der Unteren Denkmalbehörde im Interesse des denkmalgeschützten Ortsbildes geboten. Das geplante Gebäude schließt an seinen Schmalseiten bündig an benachbarte Gebäude an (Brandwände) und hält ca. 9 m Abstand zum nördlichen Nachbarn. Eine unzumutbare Verschattung der Nachbargrundstücke ist nicht zu befürchten.

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

Beschluss:

Der Magistrat empfiehlt dem Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss folgende Beschlussfassung:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der beantragten Befreiung zu (B1: geschlossene Bauweise).

Abstimmungsergebnis:

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

Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Keine Anträge.

**Tagesordnungspunkt 8.
Anfragen und Mitteilungen**

Keine Wortmeldungen.

**Tagesordnungspunkt 9.
Verschiedenes**

Keine Wortmeldungen.

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Karin Lochmann
Schriftführung