

NIEDERSCHRIFT

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 02/2016-2021
Sitzung am:	18.05.2016
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, großer Saal Frankfurter Str. 10-12, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	22:23 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 Rollsportanlage
Präsentation des Vorentwurfs durch Herrn Keller
 - 4.2 Vorankündigung der Initiative „Wohnungsbau 2016“
Methodik und Teil 1: Wallerstädten
5. Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau
 - 5.1 Bebauungsplan „Kfz-Aufstellfläche Lausböhl“
Herrn Yorck Hellwig als Vertreter der Firma ARS Altmann
 - 5.2 Bebauungsplan „Am Hermannsberg Ost“ – 2. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss
 - 5.3 Bebauungsplan „Fabrikstraße“ – 2. Änderung – Offenlagebeschluss
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**

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

Tagesordnungspunkt 4.**Groß-Gerau, 2020, Stadtentwicklung**

Tagesordnungspunkt 4.1

Rollsplananlage, Präsentation des Vorentwurfes durch Herrn Keller

Herr Plattner führt anhand einer Präsentation in das Thema ein und übergibt danach das Wort an die Vertreter des Planungsbüro, Herrn Thürigen und Herrn Keller,.

Anhand einer Präsentation werden drei mögliche Varianten aufgezeigt. Im Anschluss daran kommt es zur Aussprache im Ausschuss, wobei hier die Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet werden. Der Planer weist darauf hin, dass eine geringere Lösung als Variante C als nicht sinnvoll erachtet wird. Insbesondere werden das Alleinstellungsmerkmal, die bestehenden Bedürfnisse, die Attraktivität und der Kostenrahmen angesprochen. Es wird festgestellt, dass mit keiner der Varianten der vorhandene Kostenrahmen eingehalten wird.

Stadtv. Martin bittet, dem Protokoll die Präsentation beizufügen und die Kostenberechnung um die Neben- und die Planungskosten zu ergänzen.

Bürgermeister Sauer sagt die Aufbereitung und Zustellung der Unterlagen zu.

Tagesordnungspunkt 4.2

Vorankündigung der Initiative „Wohnungsbau 2016“ Methodik und Teil 1: Wallerstädten

Bürgermeister Sauer leiten in das Thema ein und erläutert kurz auf die Zielvorstellung. Herr Plattner stellt anhand einer Präsentation die geplante Vorgehensweise vor.

Stadtv. Martin regt an, hier auch die Bedarfsprognose zu berücksichtigen.

Stadtv. Mougouli weist auf die Notwendigkeit einer Mindestfläche hin und bittet außerdem, auch das studentische Wohnen in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Die Präsentation soll als Anlage zum Protokoll genommen werden.

Tagesordnungspunkt 5.

Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau

Tagesordnungspunkt 5.1

Bebauungsplan „Kfz-Aufstellfläche Lausböhl“ Herr Yorck Hellwig als Vertreter der Firma ARS Altmann

Ausschussvorsitzender Schulz teilt mit, dass zu diesem Thema Prüfantrag der FDP-Fraktion mit folgendem Wortlaut vorliegt:

Im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bittet die FDP-Fraktion um Prüfung, ob die Firma ARS Altmann zum Tausch von Gelände auf dem ehemaligen Südzucker-gelände, jetzt Nextparx, bereit wäre. Die Kosten könnten durch den Verkauf von Wohnbau-flächen im Lausböhl refinanziert werden. Das würde sich wegen der bereits bestehenden Wohnbebauung in Dornberg anbieten. Darüber hinaus müssten die bestehenden Straßen nicht an den möglicherweise zunehmenden LKW-Verkehr qualitativ angepasst werden.

Weiterhin liegt eine Anfrage der FDP-Fraktion vor. Diese wird unter Tagesordnungspunkt 8. aufgenommen und soll bis zur nächsten Sitzung seitens der Verwaltung beantwortet werden.

Bürgermeister Sauer gibt zum Einstieg in das Thema einen chronologischen Ablauf.

Stadtv. Walther beantragt das Rederecht für einen Vertreter der Bürgerinitiative Lausböhl. Da niemand widerspricht, wird Herrn Dr. Drodts als Vertreter der Bürgerinitiative das Rede-recht eingeräumt.

Danach erläutert Herr Hellwig seitens der Firma ARS Altmann das geplante Vorhaben und steht zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung.

Aus dem Ausschuss kommen Fragen und Anregungen zu folgenden Punkten:

- Gleisanschluss,
- Wachstum und Anzahl von Mitarbeitern
- Alternative mit Parkdeck
- Entwässerung
- Verkehre zwischen Riedstadt und Dornberg
- Parkplätze für Personal und LKW
- Sanitäre Anlagen für LKW-Fahrer
- Anbindung über Neuweg
- Belästigung durch Licht und Lärm
- Renaturierung Graben
-

Herr Hellwig nimmt hierzu Stellung und beantwortet die Fragen soweit als möglich und sagt in Einzelfällen schnelle Abhilfe zu.

Im Anschluss daran erhält Herr Dr. Drodts als Sprecher der Bürgerinitiative die Möglichkeit seine Fragen zu stellen, die Herr Hellwig nach Möglichkeit beantwortet.

Ausschussvorsitzender Schulz bedankt sich bei Herrn Hellwig für die Bereitschaft, im Ausschuss Rede und Antwort zu stehen und empfiehlt den Dialog zwischen der Bürgerinitiative und der Firma ARS Altmann fortzuführen.

Tagesordnungspunkt 5.2
Bebauungsplan „Am Hermannsberg Ost“
2 Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Ausschussvorsitzender Schulz teilt mit, dass zu diesem Thema eine Anfrage der FDP-Fraktion vorliegt. Diese wird unter Tagesordnungspunkt 8. aufgenommen und soll bis zur nächsten Sitzung seitens der Verwaltung beantwortet werden.

Sach- und Rechtslage:

1. Bisheriges Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 24.03.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Am Hermannsberg Ost“ mit dem Ziel gefasst, das Gewerbegebiet im Norden abzurunden und Beherbergungsbetriebe wieder grundsätzlich zuzulassen. Die Stadtverordnetenversammlung hatte außerdem in ihrer Sitzung am 17.02.2015 dem Verkauf zweier kommunaler Grundstücke an einen Investor zugestimmt, damit dieser hier die erforderlichen Parkplätze für das Hotelprojekt „Im Neugrund 12“ errichten kann. Der Grundstückskaufvertrag wurde im April 2016 abgeschlossen.

Das Verfahren wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltbericht durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren, versiegelte Fläche > 20.000 m²). Durch die beabsichtigte Änderung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und durch die Lage an der Bundesautobahn A67 und der B44 bereits durch Verkehrslärm vorbelastet. Aufgrund der nur sehr geringen Erweiterung der gewerblichen Baufläche ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Immissionssituation für die Bewohner des westlich angrenzenden Wohnquartiers verändert. FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor

Bei der vorliegenden Planung bedarf es formal einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB bzw. § 3c UVPG, da die im Gewerbegebiet zulässige versiegelte Fläche (21.266 m²) den in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² geringfügig überschreitet (ca. 6 %). Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Anlage 6).

2. Die wesentlichen Änderungen am Bebauungsplan im Einzelnen

2.1 Erweiterung des Gewerbegebietes im Norden um zwei Grundstücke

Bei dem größeren der beiden Grundstücke (Fl.St.Nr. 418/13, 1.236 m²) handelt es sich um eine Brachfläche zwischen den Straßen „Im Neugrund“ im Osten, der Straße „Am Hermannsberg“ im Westen und brachliegenden Freiflächen des nördlich angrenzenden sechsgeschossigen Mehrfamilienhauses „Münchener Str. 4“. Das kleinere Grundstück (Fl.St.Nr. 519/3, 582 m²) liegt im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes, der hier eine „Öffentliche Verkehrsfläche“ festsetzt. Ursprünglich diente diese Straße zur Erschließung des Gewerbegebietes. Einige Jahre später ist es jedoch gelungen, eine direkte Verbindung an die Münchener Straße herzustellen, wodurch das angrenzende Wohnquartier vom Gewerbeverkehr entlastet wurde. Der Straßenabschnitt wurde nicht mehr benötigt, zurückgebaut und begrünt.

2.2 Private Grünfläche an der Straße „Am Hermannsberg“

Im Zuge der 2. Änderung wird auch die ca. 18 m breite Grünfläche an der Straße „Am Hermannsberg“ um ca. 30 m nach Norden verlängert. Die Fläche schafft räumliche Distanz zwischen den Gewerbegrundstücken und dem westlich angrenzenden Wohnquartier. Da an dieser Stelle kein Bedarf für weitere öffentlich nutzbare Grünflächen besteht, soll diese Fläche dem geplanten Hotelparkplatz zugeschlagen werden.

2.3 Verzicht auf das Straßenbegleitgrün entlang der B44

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt zwischen dem Ladenzentrum an der Münchener Straße und der B44 eine „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ fest. Der Bereich wird jedoch heute nahezu vollständig durch die Stellplätze des Ladenzentrums bzw. durch den Netto-Markt in Anspruch genommen. Es existieren keine zu erhaltenden Grünflächen mehr. Der Bereich wird deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen (Teil-Aufhebung).

2.4 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen an der B44

Im Teilbereich GE2* östlich der Straße „Im Neugrund“ werden die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen nach Osten erweitert, soweit es die Bauverbotszone entlang der B44 zulässt. Diese Maßnahme trägt u.a. auch dem aktuellen Erweiterungsvorhaben eines ansässigen Gewerbebetriebes Rechnung.

2.5 Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels im Gewerbegebiet

Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/innenstadtrelevantem Sortiment - auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit - werden zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen. Der Bebauungsplan wird damit an die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst (RegFNP, Ziel Z3.4.3-3). Das angrenzende Ladenzentrum ist von dieser Regelung nicht betroffen.

2.6 Allgemeine Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2008 wurde u.a. wegen befürchteter negativer Auswirkungen auf die umgebenden Gewerbebetriebe und das westlich angren-

zende Wohnquartier festgelegt, dass Beherbergungsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen sind. Da diese grundsätzlichen Bedenken mittlerweile anhand des konkreten Bauprojektes „Im Neugrund 12“ mit entsprechender gutachterlicher Unterstützung ausgeräumt wurden, soll diese Beschränkung nun entfallen.

2.7 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen, um die neu entstandenen Gewerbeflächen in erster Linie für Klein- und Mittelbetriebe als Expansionsfläche vorzuhalten (klassisches Gewerbe, Handwerk, Produktion). Die nunmehr ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke ist im Zusammenhang mit der BauGB-Novelle 2014 zu sehen, die eine Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden auch in Gewerbegebieten für zulässig erklärt, sofern hier Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme vorgesehen sind (§ 246 Abs. 10 BauGB). Die noch unbebauten Flächen im Plangebiet stehen nunmehr auch z.B. für eine zeitlich befristete Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung, wobei die Zulässigkeit immer von den tatsächlichen Umständen des Einzelfalles abhängt (Anzahl der Personen, Sozialverträglichkeit, Immissionsschutz, Sicherheitsaspekte etc.).

2.8 Festsetzungen zum passiven Lärmschutz

In den Bebauungsplan wurden die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung aufgenommen (Lärmpegelbereiche, Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen).

2.9 Hinweise zum Artenschutz

Der Bebauungsplan enthält zahlreiche Hinweise zum Artenschutz, die es den am Bau Beteiligten ermöglichen sollen, die einschlägigen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes und die Auswirkungen auf das Baugeschehen frühzeitig zu erkennen und entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes gelten unabhängig von Regelungen im Bebauungsplan.

3. Fazit

Die Stadt Groß-Gerau ist bemüht, im Rahmen der Innenentwicklung mögliche Entwicklungshemmnisse in den bestehenden Gewerbegebieten zu beseitigen. Durch die beabsichtigte Abrundung werden zwei brachliegende Restgrundstücke einer gewerblichen Nutzung zugeführt, der trennende Grünstreifen zwischen Wohnen und Gewerbe verlängert und die Revitalisierung des Büro-Rohbaus „Im Neugrund 12“ durch die Bereitstellung der erforderlichen Parkplätze ermöglicht.

Der Bebauungsplan sieht eine nach Störungsintensität abgestufte Nutzung vor, um in dem bereits durch Verkehrslärm vorbelasteten Quartier eine verträgliche Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen und fügt zusätzlich eine Grünfläche als optische Trennung ein. Dieses städtebauliche Konzept hat sich bewährt und soll beibehalten werden. Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zum gegenwärtigen Zeitpunkt erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

4. Zur rechtlichen Bedeutung des Offenlagebeschlusses

Das Baugesetzbuch sieht einen solchen Beschluss nicht vor, rechtliche Anforderungen existieren daher nicht. Die Verwaltung signalisiert mit der Präsentation der Bebauungsplanunterlagen im Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, dass nach ihrer Auffassung das Projekt einen hinreichenden Reifegrad erreicht hat, der es nun erlaubt, die Öffentlichkeit zu beteiligen sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufzufordern (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Beschluss:

1. Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Am Hermannsberg Ost - 2. Änderung und Ergänzung“ nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	8
Enthaltungen	1

Tagesordnungspunkt 5.3**Bebauungsplan „Fabrikstraße“ 2. Änderung - Offenlagebeschluss**

Ausschussvorsitzender Schulz teilt mit, dass zu diesem Thema eine Anfrage der FDP-Fraktion vorliegt. Diese wird unter Tagesordnungspunkt 8. aufgenommen und soll bis zur nächsten Sitzung seitens der Verwaltung beantwortet werden.

Sach- und Rechtslage:**1. Bisheriges Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 24.03.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fabrikstraße“ mit dem Ziel gefasst, den ursprüngliche beabsichtigten Gebietscharakter „Mischgebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umzuwandeln.

Die Bebauungsplanänderung wurde notwendig, weil in den letzten Jahren mehrere Wohnungsbauprojekte im Nordwesten des Quartiers an der Rechtsauffassung der Kreisbauaufsicht gescheitert waren, wonach in dem festgesetzten „Mischgebiet“ zwischen Fabrikstraße und Adolf-Kolping-Straße deutlich zu wenig Gewerbe angesiedelt und daher der Gebietscharakter insgesamt gefährdet sei. Weitere Wohngebäude seien daher nicht genehmigungsfähig.

Ohne eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes ist somit zu befürchten, dass ein 3.176 m² großes, vollständig erschlossenes innerstädtisches Baugrundstück nicht für den dringend benötigten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden kann. Die ca. 50 m lange Baulücke könnte nicht geschlossen werden und der Bahnlärm würde weiter ungehindert in das angrenzende Wohnquartier eindringen.

Das Verfahren wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltbericht durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren, versiegelte Fläche < 20.000 m²). Durch die beabsichtigte Änderung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Das Plangebiet ist bis auf die beiden brachliegenden Grundstücke mit bis zu viergeschossigen Gebäuden bebaut. FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor.

2. Die wesentlichen Änderungen am Bebauungsplan im Einzelnen**2.1 Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA gemäß § 4 BauNVO)**

Die ursprüngliche Planungsabsicht, eine innenstadttypische Nutzungsvielfalt - wie sie z.B. an der Frankfurter Straße und in Bahnhofsnähe anzutreffen ist - entlang der Fabrikstraße fortzusetzen, konnte nicht verwirklicht werden. Es ist im Gegenteil zu beobachten, dass sich der Einzelhandel in den Randlagen der Innenstadt nur schwer behaupten kann und selbst kleine und mittlere Handwerksunternehmen Standorte in verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebieten mit entsprechendem Erweiterungspotential bevorzugen. In den letzten Jahren wurden im Plangebiet vereinzelt Praxen und Büros in Wohnungen umgewandelt. Einzelne Gewerbeflächen stehen leer (z.B. Adolf-Kolping-Str. 2, 4, 38). Der Gewerbeanteil im Mischgebiet geht kontinuierlich zurück.

Die Stadt Groß-Gerau nimmt die veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Kenntnis und gibt das ursprüngliche Planungsziel „Mischgebiet“ an dieser Stelle auf. Der Baublock soll künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ entwickelt werden. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Büro, Praxis, Fahrschule, Rechtsanwalt, Fitnessstudio etc.) haben durch diese Änderung keine Beschränkungen zu befürchten.

2.2 Weiterentwicklung des bewährten Lärmschutzkonzeptes

Das Plangebiet grenzt im Westen an die ehemalige Zuckerfabrik. Der Bebauungsplan „Südzuckergelände“ (2014) setzt hier jenseits der Fabrikstraße eine große öffentliche Grünfläche fest, die der Naherholung und dem Naturschutz dient. Das weiter westlich daran anschließende geplante Gewerbegebiet wurde durch sog. Lärmkontingente soweit in seinem Emissionsverhalten begrenzt, dass an der Wohnbebauung an der Fabrikstraße keine Pegelüberschreitungen zu befürchten sind.

Unmittelbar nördlich der Fabrikstraße verläuft die Bahnstrecke Mainz/Darmstadt. Der Abschnitt ist Teil der Güterverkehrsstrecke Rotterdam-Genoa. Insbesondere durch den Bahnlärm kommt es im Plangebiet - wie in allen Innenstadtquartieren beidseits der Bahn - zu erheblichen Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte. Das Plangebiet liegt darüberhinaus im Siedlungsbeschränkungsgebiet um den Flughafen FrankfurtMain, so dass tagsüber mit Fluglärm zu rechnen ist. Straßenverkehrslärm spielt bei diesem Projekt keine Rolle.

Die bis zu viergeschossige Bebauung an der Fabrikstraße besteht seit über 30 Jahren. Die vorrangig zu betrachtenden Lärmschutzstrategien „Abstand halten“ (Trennungsgrundsatz) und „aktiver Lärmschutz“ (Lärmschutzwand/-wand) kommen daher nicht in Betracht. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ wird zwar eine neue Lärmschutzwand entlang der Bahn entstehen, von der auch die Wohnungen im EG und im 1. OG profitieren werden. Um jedoch zu einer Einschätzung auf der sicheren Seite zu gelangen, wurde der Einfluss dieser geplanten Lärmschutzwände außer Acht gelassen.

Das Lärmschutzkonzept muss sich demnach auf passive Schallschutzmaßnahmen konzentrieren:

a) Kein Aufenthaltsräume zur Bahn;

An den stark belasteten Nordfassaden der Gebäude (zur Bahn hin) dürfen keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden. Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Nach Westen hin (zum Park) wurde auf diese Festsetzung verzichtet, weil hier die Lärmbelastung kontinuierlich mit zunehmender Entfernung zur Bahn abnimmt.

Die Festsetzung wirkt sich als einschneidende Planungsrestriktion für die privaten Bauherren aus, gleichwohl kann angesichts der enormen Lärmbelastung nicht darauf verzichtet werden. Bei vielen Bestandsgebäuden in der Nachbarschaft wurde diese Festsetzung umgesetzt (z.B. Adolf-Kolping-Straße 30 - 38).

b) keine akustische Käfighaltung;

Kleinwohnungen, Appartements aber z.B. auch Pflegezimmer, die sich mit ihren Fenstern ausschließlich zu den stark belasteten Blockaußenseiten nach Norden oder Westen orientie-

ren, werden gänzlich ausgeschlossen. Diese Wohnungen können zwar durch Lüftungssysteme einen verträglichen Innenpegel sicherstellen, verlieren aber jeglichen Außenbezug (Stimmen auf der Straße, Wettereinflüsse, Vögel etc.) Dies wird von den Gerichten zurecht als sog. „akustische Käfighaltung“ kritisiert.

c) Bautechnik;

Der Bebauungsplan formuliert erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen III bis VI (höherwertige Fenster, kleinere Fensteröffnungen, massive Materialien für die Außenwände und Dächer, zweischalige Außenwände, Loggien und Wintergärten etc.). Alle Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten, um nachts einen Innenpegel von 30 dB(A) bei ausreichendem Luftaustausch zu gewährleisten.

2.3 Anreiz zur Unterbringung von Kfz-Stellplätzen im Gebäude

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, über die festgesetzte GFZ-Obergrenze hinaus zusätzliche Wohnflächen zu schaffen, wenn Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage oder im Erdgeschoss untergebracht werden und so das Wohnumfeld geschont werden kann. Dieser sog. „Tiefgaragenbonus“ nach § 21a BauNVO gehört zum Standard-Festsetzungskatalog bei größeren Geschossbauten. Eine überzogene Grundstücksausnutzung wird durch eine flankierende absolute GFZ-Begrenzung (1,2) sowie durch die maximale Gebäudehöhe (105,00 m üNN) verhindert.

2.4 Gestaltungsregelungen zur Bauflucht und zur Gebäudehöhe

Angesichts der erheblichen Spielräume bei den überbaubaren Grundstücksflächen und bei der Höhe baulicher Anlagen waren flankierende Festsetzungen zur baulichen Ausgestaltung der Baukörper erforderlich, um ein harmonisches Gesamtbild zu befördern, ohne durch ein Übermaß an baukörperlich wirksamen Regelungen die Bau-freiheit unzulässig einzuschränken.

2.5 Zu erhaltende Einzelbäume

Im September 2015 wurden die größeren erhaltenswerten Laubbäume ermittelt und als „zu erhaltende Einzelbäume“ mit Regelungen zum Ersatz festgesetzt.

3. Fazit

Die städtebaulich integrierten Innenstadtlagen in den Stadtteilen der Kreisstadt Groß-Gerau sind der Motor der Stadtentwicklung und verfügen über ein langfristig wirksames Wohnungsbaupotential (Anbau, Erweiterung, Aufstockung, Umnutzung, Ersatzneubau, Nachverdichtung). Es gilt sie zu bewahren und äußere Störeinflüssen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Die Umnutzung der ehemaligen Konservenfabrik „Helvetia“ zu einem lebendigen innerstädtischen Wohnquartier mit einzelnen Praxen, Dienstleistungsangeboten und sozialen Einrichtungen kann in diesem Zusammenhang als Erfolg der Stadtentwicklung angesehen werden. Wie alle innerstädtischen Quartiere an Bahnstrecken ist auch das Plagebiet erheblich durch Bahnlärm beeinträchtigt. Insbesondere nachts. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Schließung der Baulücke an der Fabrikstraße und trägt so zur Verbesserung der Lebensumstände im Gesamtquartier bei. Die Neubauten sind in der Lage, sich durch Grundrissanpassung und technischen Lärmschutz auf die widrigen äußeren Umstände einzustellen, so dass auch dort gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zum gegenwärtigen Zeitpunkt erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

4. Zur rechtlichen Bedeutung des Offenlagebeschlusses

Das Baugesetzbuch sieht einen solchen Beschluss nicht vor, rechtliche Anforderungen existieren daher nicht. Die Verwaltung signalisiert mit der Präsentation der Bebauungsplanunterlagen im Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, dass nach ihrer Auffassung das Projekt einen hinreichenden Reifegrad erreicht hat, der es nun erlaubt, die Öffentlichkeit zu beteiligen sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufzufordern (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Beschluss:

1. **Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Fabrikstraße - 1. Änderung“ nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.**
2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 2 BauGB).**

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	9

Tagesordnungspunkt 6. Baugesuche

Tagesordnungspunkt 6.1

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Nebengebäude, Storchenweg 20, Gemarkung Dornheim, Flur 8, Fl.St.Nr. 796 Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Planung und Bestand

Der Antragsteller beabsichtigt, ein zweigeschossiges Einfamilienhaus im Neubaugebiet „Auf die Nachtweide“ zu errichten. Das ca. 377 m² große Grundstück liegt im nordöstlichen Bereich des ehemaligen Komatsu-Gelände. Die Bahnstrecke Mannheim-Frankfurt liegt ca. 65 m östlich des Grundstücks.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“, rechtskräftig seit dem 12.06.2008, der an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (max. zwei Vollgeschosse, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, max. 12 m Firsthöhe, Einzel- und Doppelhäuser zulässig, max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte, passiver Lärmschutz gemäß Lärmpegelbereich III).

Entlang der Bahn wurde in den letzten Jahren eine 6 m hohe und mittlerweile ca. 520 m lange Lärmschutzwand errichtet (sechs Lagen Gabionen = mit Schotter gefüllte Drahtkörbe). Die förmliche Abnahme durch die Bauaufsicht beim Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau ist zwischenzeitlich erfolgt (Schreiben vom 23.02.2016, Az: IV/1.2-BV-2014-167-uhl-ba).

Planungsrecht, Befreiungen

Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die geplante Terrasse liegt 1,29 m über dem natürlichen Gelände und überschreitet die hintere Baugrenze um 1,39 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Durch die geplante Überschreitung der hinteren Baugrenze (Richtung Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen somit vor.

Der geplante Stellplatz liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Gemäß § 23 (5) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann diese bauliche Anlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes geregelt ist. Der Bebauungsplan „Auf die Nachtweide“ enthält hierzu keine besondere Regelung. Gegen den Standort des Stellplatzes bestehen insbesondere aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken.

Erschließung

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

Kommunale Satzungen

Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen 2 Pkw - Stellplätze und 2 Abstellplätze für Fahrräder sind nachgewiesen.

Fazit

Von Seiten des Fachamtes werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben, der Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der hinteren Baugrenze durch die Terrasse und der Errichtung des Stellplatzes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	9

Tagesordnungspunkt 6.2

Stellplätze für Hotel Im Neugrund12, für 35 Pkw-Stellplätze, 2 Pkw-Stellplätze für Behinderte und 2 Stellplätze für Reisebusse, Im Neugrund 1, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 24, Fl.St.Nr. 418/13 und 519/3
Bauantrag §§ 34, 30 und 31 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Planung und Bestand

Die Antragstellerin beabsichtigt, einen ca. 1.200 m² großen, gewerblich genutzten Parkplatz am nördlichen Rand des Gewerbegebietes „Im Neugrund“ zu errichten. Der Parkplatz dient dem geplanten Hotelprojekt „Im Neugrund 12“, ca. 100 m weiter südlich, für das seit dem

07.08.2014 eine Baugenehmigung vorliegt (Az: IV/1.1-BS-2014-26-uhl-ba1, Umbau des unvollendet gebliebenen Büro-Rohbaus). In der Baugenehmigung heißt es dazu:

„Vor Baubeginn sind die nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesenen Stellplätze (noch erforderlich sind 23 Stellplätze, 3 Stellplätze für Behinderte und 2 Stellplätze für Reisebusse) durch Baulast anzubinden. Die Baulast kann erst nach Genehmigung der Stellplätze auf dem separaten Grundstück eingetragen werden.“

Hotelgäste und Mitarbeiter befahren den geplanten Parkplatz von der Straße „Im Neugrund“. Hier befinden sich auch die geforderten Aufstellflächen für Reisebusse. Das westliche Drittel des Grundstücks wird als private Grünfläche genutzt (ca. 600 m², Fortführung der bestehenden Grünfläche an der Straße „Am Hermannsberg“). Die Parkplatzplanung steht im Einklang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Hermannsberg Ost - 2. Änderung und Ergänzung“. Bedenken hinsichtlich des gewerblichen Immissionsschutzes bestehen nicht. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan heißt es dazu:

„Durch den auf den Flurstücken Nr. 418/13 und 519/3 projektierten Hotelparkplatz ist auch ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen kein Immissionskonflikt im Hinblick auf das westlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet, das nördlich gelegene Wohnhaus „Münchener Straße 4“ und auf evtl. Wohnungen im Gewerbegebiet zu erwarten (Dr. Gruschka Ing. Gesellschaft, Darmstadt, 29.09.2015).“

Planungsrecht, Befreiung

Das Vorhabengrundstück besteht aus zwei Flurstücken mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

- A) Das nördliche Grundstück, Fl.St.Nr. 418/13, ca. 1.236 m²,
Innenbereich nach § 34 BauGB

Bei dem größeren der beiden Grundstücke handelt es sich um eine Brachfläche (Wiese, Trampelpfade, Sträucher, Wertstoffsammelbehälter etc.), die nach § 34 BauGB grundsätzlich auch gewerblich nutzbar ist.

- B) Das südliche Grundstück, Fl.St.Nr. 519/3, ca. 582 m²
Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hermannsberg Ost“, § 30 BauGB

Das kleinere Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hermannsberg Ost“, der hier eine „Öffentliche Verkehrsfläche“ festsetzt. Ursprünglich diente diese Straße zur Erschließung des Gewerbegebietes. Einige Jahre später ist es jedoch gelungen, eine direkte Verbindung an die Münchener Straße herzustellen, wodurch das westlich angrenzende Wohngebiet vom Gewerbeverkehr entlastet werden konnte.

Die Kreisbauaufsicht gelangt in ihrer planungsrechtlichen Vorprüfung vom 04.05.2016 zu der Auffassung, dass der geplante Hotelparkplatz der Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche“ widerspricht und daher eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich wird.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die ursprünglich geplante Anbindung der Straße „Im Neugrund“ an die Straße „Am Hermannsberg“ wird nicht mehr benötigt. Kein Anlieger ist auf diese Erschließungsstraße angewiesen. Die Planung ist städtebaulich und aus der Sicht des Immissionsschutzes vertretbar. Nachbarliche Interessen sind nicht betroffen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor.

Fazit

Von Seiten des Fachamtes werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben, und der Befreiung von der Festsetzung „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ zu.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	9

Tagesordnungspunkt 7.

Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung.

Es liegen keine Anträge vor.

Tagesordnungspunkt 8.

Anfragen und Mitteilungen

8.1 Anfrage der FDP-Fraktion zum Bebauungsplan Lausböhl:

1. Nach Aussagen der Bürgerinitiative hat die Fa. ARS Altmann einen Teil des Grabensystems, das an das Gelände der Kfz-Aufstellfläche angrenzt, "illegal" zugeschüttet. Entspricht das den Tatsachen? Wenn ja, was hat die Stadt Groß-Gerau dagegen unternommen?
2. Im Offenlagebeschluss vom 10.06.2015 zu dem o.g. Gelände wird dem Unternehmen empfohlen, die Fläche 1m anzuheben. Das Niederschlagswasser soll gemäß der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde über Mulden versickern. Liegt der Stadt Groß-Gerau inzwischen die wasserrechtliche Erlaubnis hierfür vor?
3. Inwieweit ist schon einmal darüber nachgedacht worden, den über die Dornberger Pforte anfahren den LKW-Verkehr für den Neuweg am Dornberger Bahnhof vorbei abfließen zu lassen, um die Lärmimmission in Dornberg zu reduzieren?
4. Welche Fläche zwischen Neuweg und Odenwaldstraße könnte möglicherweise als bereits versiegelte Fläche als Abstellfläche angeboten werden?
5. Welche Auflagen erhielt das Unternehmen, um die sanitäre und die Übernachtungssituation der LKW-Fahrer zu optimieren?

8.2 Anfrage der FDP-Fraktion zum Bebauungsplan Am Hermannsberg Ost

1. Nach einem Beschluss vom 17.02.2015 ist der Neugrund 12 in Groß-Gerau an einem Investor verkauft worden. Da keine Einzahlungen von Vermögenswerten im Haushaltsplan zu erkennen sind, bittet die FDP-Fraktion um Informationen zum Kaufpreis des Flurstücks Nr. 418/13 und 519/3.
2. Wie hoch lag der Buchwert für diese Grundstücke?
3. Mit welchem Konzept tritt der Investor an? Die FDP-Fraktion bittet um Vorstellung.

8.3 Anfrage der FDP-Fraktion zum Bebauungsplan "Fabrikstraße"

1. Welcher Investor interessiert sich aktuell für das freie Gelände an der Fabrikstraße?
2. Wer bezahlt die Veränderung des Bebauungsplans in der Fabrikstraße?

8.4 Parkende Lkw der Firma P&G

Stadtv. Martin teilt mit, dass die LKW der Firma Procter & Gamble jetzt entgegen der Fahrtrichtung parken.

8.5 Beratungsunterlagen

Stadtv. Freiherr von Richthofen bittet darum, umfangreiche Beratungsunterlagen künftig früher zuzustellen.

8.6 Berkach – Brücke über den Scheidgraben

Stadtv. Bertrams spricht den Zustand der Brücke über den Scheidgraben (Berkach) an. Bürgermeister Sauer sagt einen Sachstandsbericht zu.

**Tagesordnungspunkt 9.
Verschiedenes**

Keine Wortmeldungen.



Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender



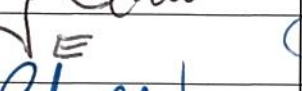
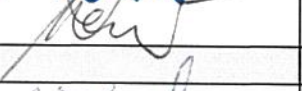
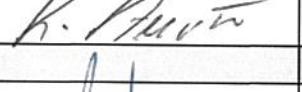
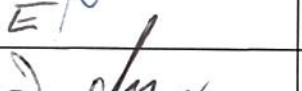
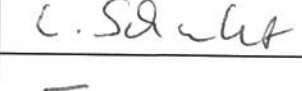
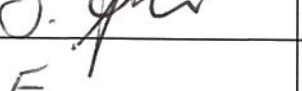
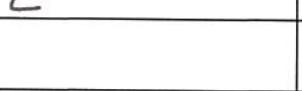
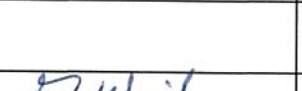
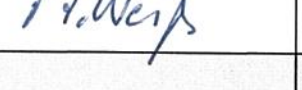
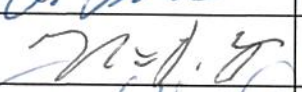
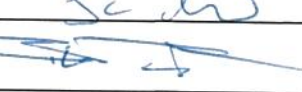
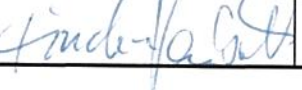
Karin Lochmann
Schriftführung

ANWESENHEITSLISTE - PLANUNGS-, UMWELT- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSS

Datum: 18.05.2016

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 22:23 Uhr

Ausschussmitglieder stimmberechtigt	Unterschrift	Stellvertreter (Name)	Unterschrift
✓ Stadtv. (SPD) Bertrams, Günter			
2. stellv. Vors. . (SPD) Dewald, Lothar		Laura Stur	Laura Stur
Stadtv. (SPD) Martin, Jürgen			
Stadtv. (FDP) Mougoui, Irene			
Stadtv. (CDU) Richthofen, Johannes Freiherr von			
Vorsitzender, (CDU) Schulz, Jürgen			
1.stellv. Vors. (GRÜNE) Wahrig-Burfeind, Dr. R.		Dieter Friedrich	Dieter Friedrich
Stadtv. (CDU) Walther, Erhard			
Stadtv. (KOMBI) Wamser, Karlheinz			
Mit beratender Stimme			
Stadtv. (Freie Wähler-Bürgerliste) Kappel, Silka			
✓ Stadtv. (LINKE OL) Sturm, Roland			
MAGISTRAT		PRÄSIDIUM	
Bürgermeister Sauer, Stefan		Stadtv.-Vorsteher. (SPD) Meinke, Klaus	
Erster Stadtrat (KOMBI) Zarges, Richard		stellv. Vorst. (GRÜNE) Schweikert, Elisabeth	C. Schuch
Stadtrat (SPD) Auer, Jochen		Stellv. Vorst. (KOMBI) Kabey, Hans-Werner	E
Stadträtin (CDU) Funk, Heidrun		stellv. Vorst. (SPD) Helms, Sandra	
Stadträtin (GRÜNE) Hanf, Markus			
Stadträtin (SPD) Scheuner, Ilse		Schriftführung:	
Stadtrat (CDU) Weiß, Albert			K. Lohmann
Gäste :		Sachbearbeiter:	
Monika Freitagsmüller		Sander, Christiane	
Gölzenleuchter		Haupt, Boris	
Finck-Hanobach			

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020

- Handlungsfeld „Integration und Bildung, Nr. 13: Etablierung von Aufenthaltsräumen für Kinder und Jugendliche
- Handlungsfeld „Grün- und Freiraum“, Nr. 39: Entwicklung eines Grün- u. Freiraumkonzeptes für die Gesamtstadt, Spielplatzkonzept

Erweiterung der Rollsportanlage am Hallenbad



Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020 - Erweiterung der Rollsportanlage am Hallenbad

Rollsportanlagen in der Region (1)

Trebur-Geinsheim	Trebur
	
• Ortsrand • Sportplatz, Bolzplatz, Kleingärten, Kiesgrube, Parkplatz, Pferdekoppel, Lage an der Regionalparkroute • Asphalt, ca. 400 m², drei Einbauten, Stange, Faserzementplatten ? • Baucontainer, Bänke, Papierkorb • www.eibe.de/spielgeraete/sportanlagen/skateanlagen/, 97285 Röttingen	• Ortsrand, Theobaldstraße • Sportplatz, Schule, Spielplatz, Basketballfeld, Freibad, Parkplatz, Landwirtschaft • Asphalt, ca. 570 m², drei Einbauten (Metall u. Holzwerkstoff-/Kunststoffplatten ?), Stange • Schutzhütte, Baumstämme als Bänke, Straßenlaterne •

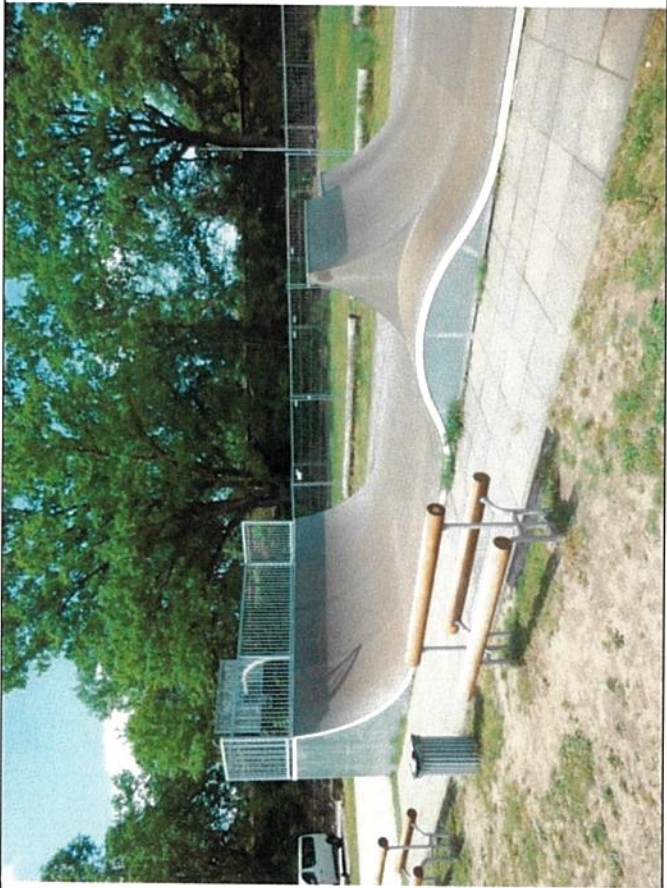
Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020 - Erweiterung der Rollsportanlage am Hallenbad

Rollsportanlagen in der Region (2)

Rüsselsheim	Kelsterbach
 • Stadtrand, Stadionparkplatz, An der Opelbrücke, B 519, Abstellfläche für Wohncontainer (Bauwagen, Anhänger, LKW), Glascontainer, stark befahrene Hauptstraße, Regionalparkroute • Asphalt, ca. 350 m², drei große Elemente, mehrere kleine, Einbauten, Betonfertigteile, Blechrampen + Betonquader ? • Metallbänke, Papierkörbe • www.skate-stone.de, 63820 Eisenfeld am Main	 • Parkanlage „Südpark“ • Basketballfeld, Spielplatz, Grillhütte, Grillplatz, WC-Haus, Regionalparkroute, Flughafen nebenan • Asphalt, ca. 230 m², vier Elemente, Metallgerüst, Kunststoffoberfläche • Schutzhütte, Baumstämme als Bänke, Straßenlaterne • www.skateanlagen-schuster.de, 96181 Untersteinbach

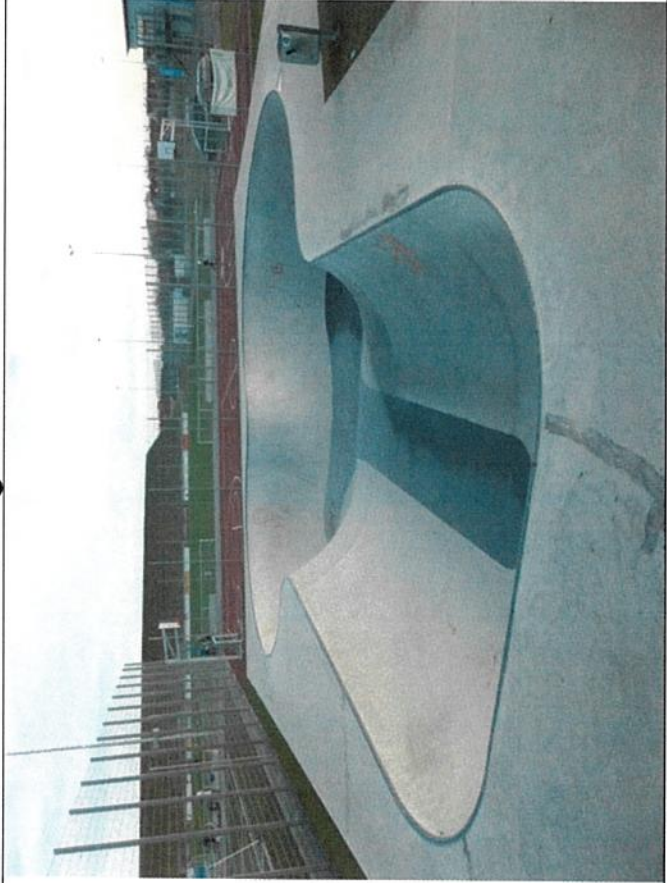
Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020 - Erweiterung der Rollsportanlage am Hallenbad

Rollsportanlagen in der Region (3)

Mörfelden-Walldorf	Nauheim
 • Ortsrand Jugend- und Kulturzentrum, Bahntrasse, aufgegebene Gärtnerei, Kleingärten, Kläranlage, Garagen, Bolzplatz, Basketball-Korb • Betonplatten, ca. 200 m², ein zusammenhängendes Element, Metallunterkonstruktion, Holz, Hartfaserplatte • Sitzgelegenheiten, Papierkörbe •	 • Ortsrand, Freizeitfläche „Berz-Allee“ Kleingärten, Basketballfeld, Beach-Volleyball-Feld, Campingplatz, Wiese, Acker, Regionalparkroute • Asphalt, ca. 1.100 m², sechs größere Elemente, Holzkonstruktion, Hartfaserplatte, Metallgerüst, Kunststoffoberfläche • Schutzhütte, Sitzgruppe, Fahrradstände, Papierkorb • www.iou-ramps.com, 94032 Passau

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020 - Erweiterung der Rollsportanlage am Hallenbad

Rollsportanlagen in der Region (4)

Ginsheim-Gustavsburg	Frankfurt, Osthafen
 • Ortsrand, „Jugend- und Sportpark Ginsheim“, Schulen, Jugendhaus, Basketballfeld, Fußballplätze mit Flutlicht, „dirt-bike-Strecke“, Regionalparkroute, Acker, Autobahn • Beton, ca. 1.200 m², eine zusammenhängende Betonfläche • Felsen als Sitzmöglichkeiten, Picknick-Bank • www.camp-ramps.com, 52222 Stolberg	 • „Hafenpark“ am Main, ausgedehntes Umstrukturierungsgebiet verschiedene Sportangebote, u.a. Bolzplätze, Fitnessgeräte, Bahnbrücke, EZB, Galerien, Industriegebiet Osthafen, • Beton, ca. 3.500 m², eine zusammenhängende Betonfläche • Bänke, Papierkorb, Fahrradständer •

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020 - Erweiterung der Rollsportanlage am Hallenbad

Rollsportanlagen in der Region (5)

Groß-Gerau	
	A) Der Standort ist in Ordnung - gut integriert, gut erreichbar, - in Sport- und Schullandschaft eingebettet - robust und gepflegt - er liegt etwas versteckt, schwer einsehbar B) Die Anlage ist vergleichbar groß. C) GG verfügt mit dieser sportlich ambitionierten BMX- Anlage bereits heute über ein Alleinstellungsmerkmal in der Region. D) Die Anlage soll nun um zeitgemäße Angebote für Skater ergänzt werden: - Anfänger und Geübte, - Kinder und Jugendliche E) Angebote für Skater gibt es auch in den Nachbarkommunen (Nauheim, Mörfelden-Walldorf, Trebur).

- "Skate- und BMX-Anlage Groß-Gerau", Behördenzentrum Schule, Hallenbad, Skate-Park-Groß-Gerau (Blau-Gelb), Landratsamt, Polizei, Flüchtlingsunterkunft, Wiese
- Asphalt, ca. 750 m², drei große Elemente
- Sitzgelegenheit aus Metall. Fahrradständer, Papierkorb
- Reparatur 2015: Sven Schaffert, 64572 Büttelborn

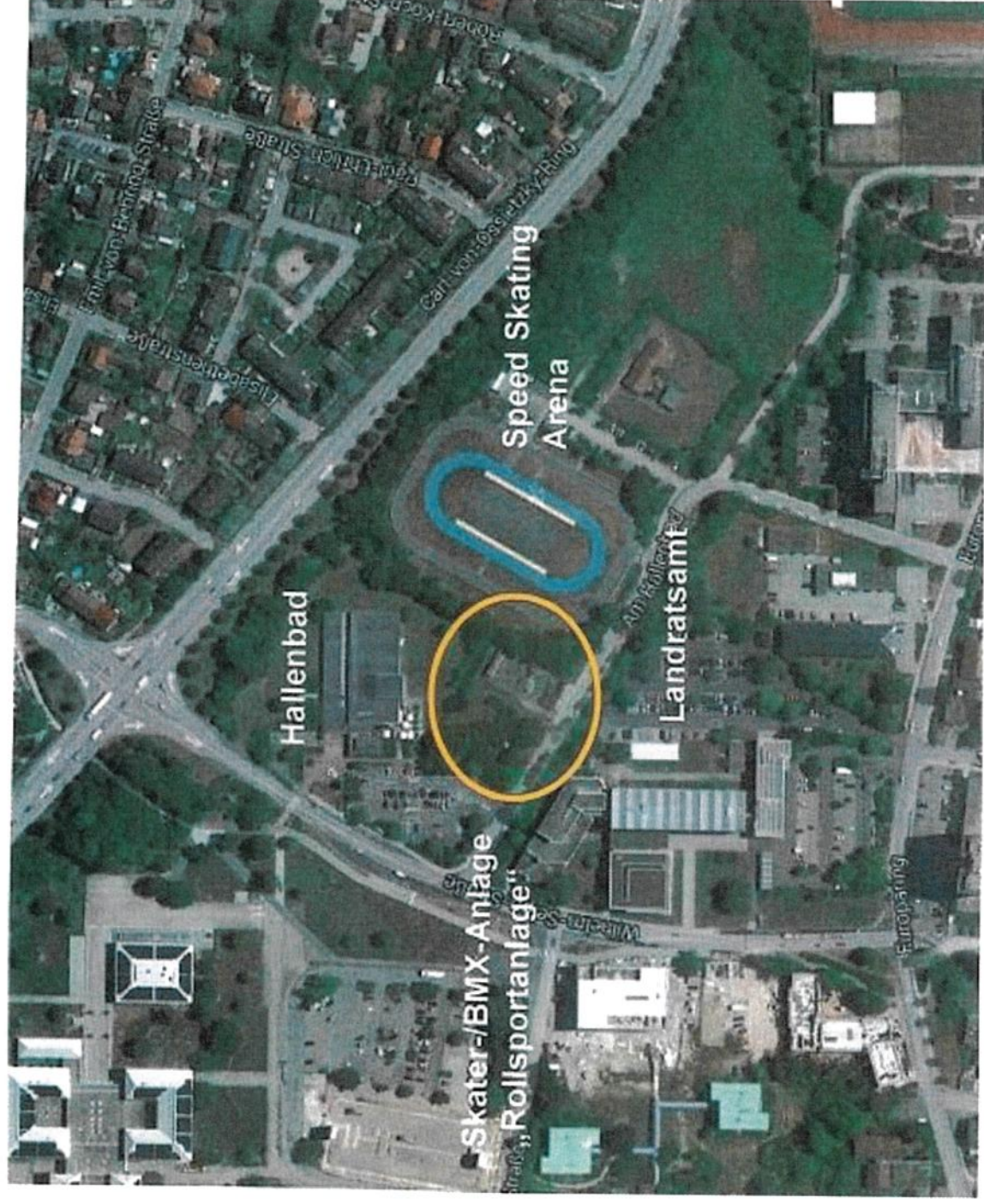
Erweiterung Skateanlage Am Hallenbad

Vorplanung

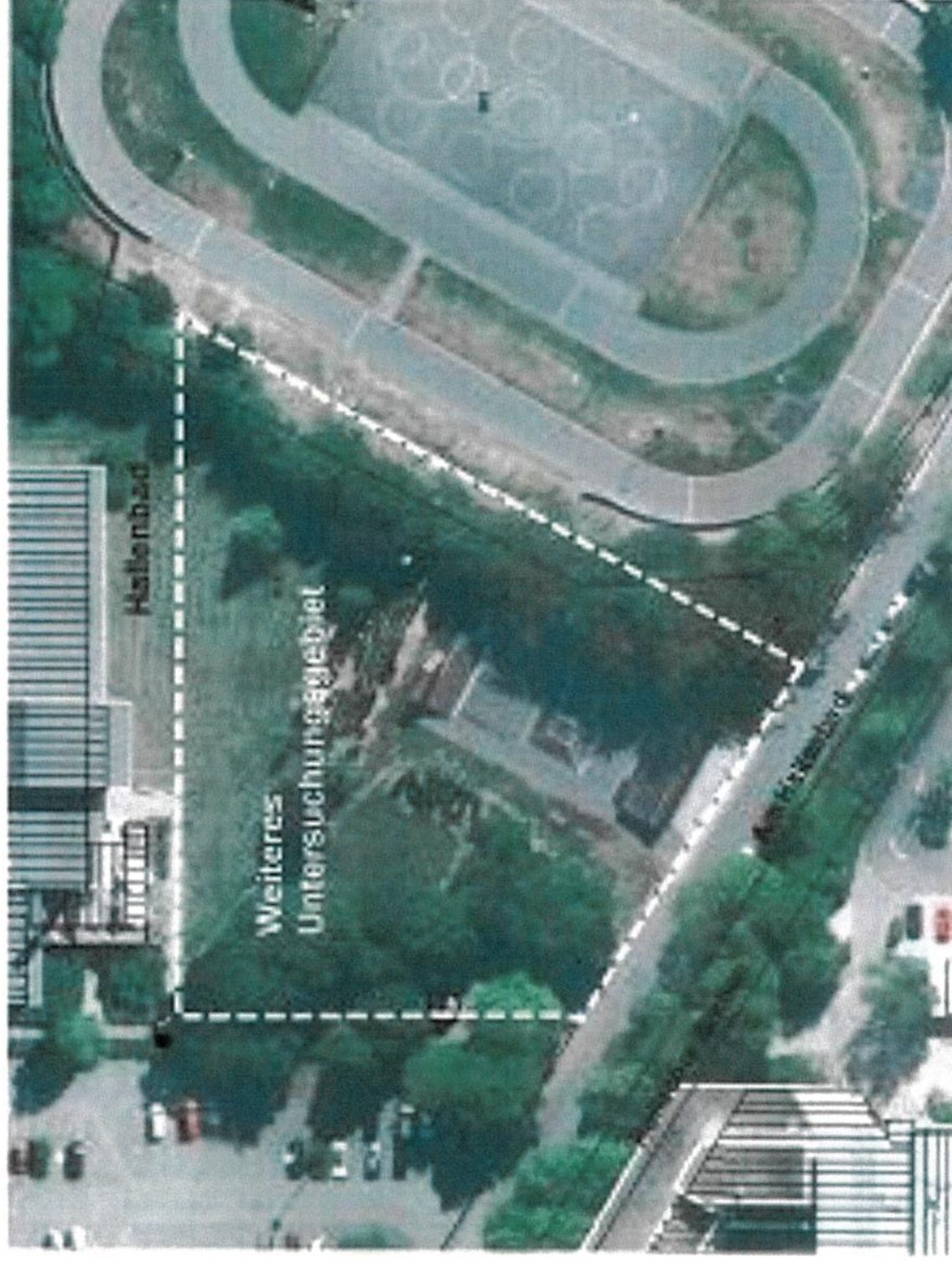
Frank Thürigen | Landschaftsarchitekt
Frankfurt am Main / Riedstadt

18. Mai 2016

BMX-Anlage und Umfeld



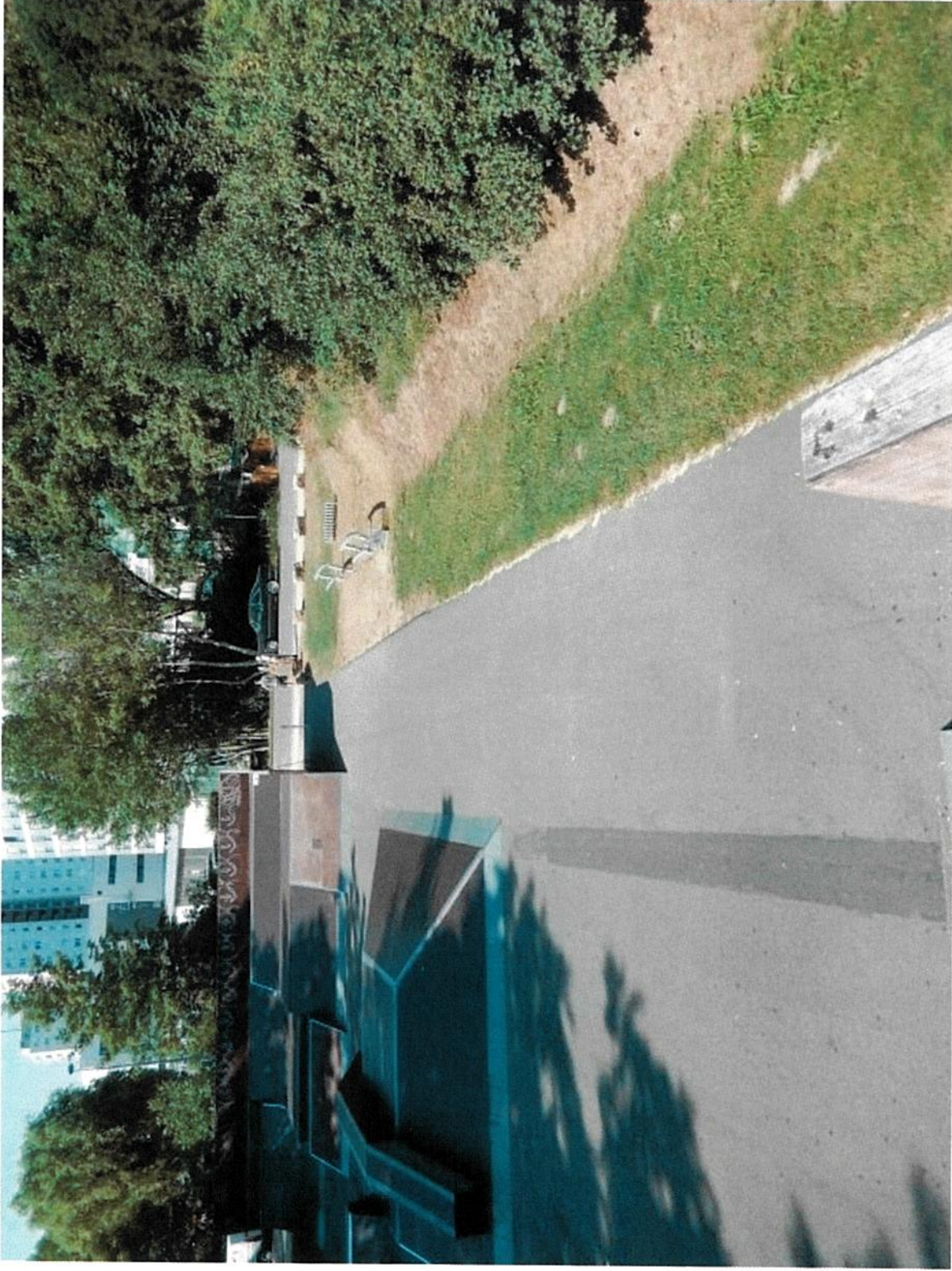
BMX-Anlage - Bestandssituation



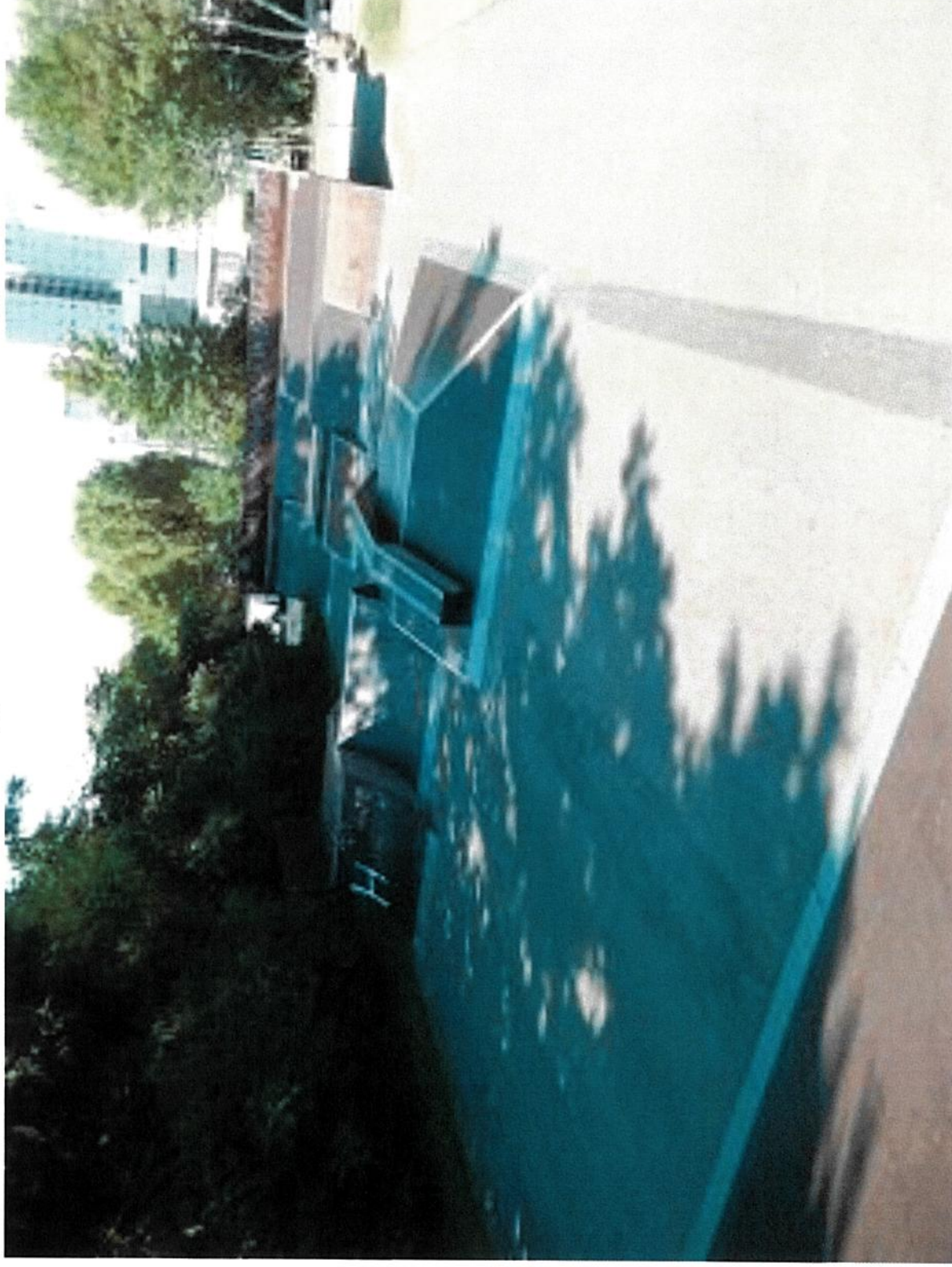
Zugangsbereich Am Hallenbad



BMX-Anlage nach Sanierung – 1



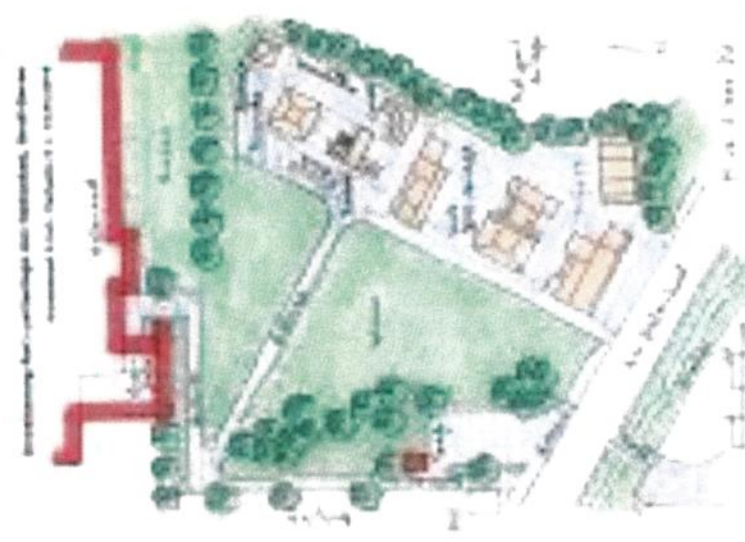
BMX-Anlage nach Sanierung - 2



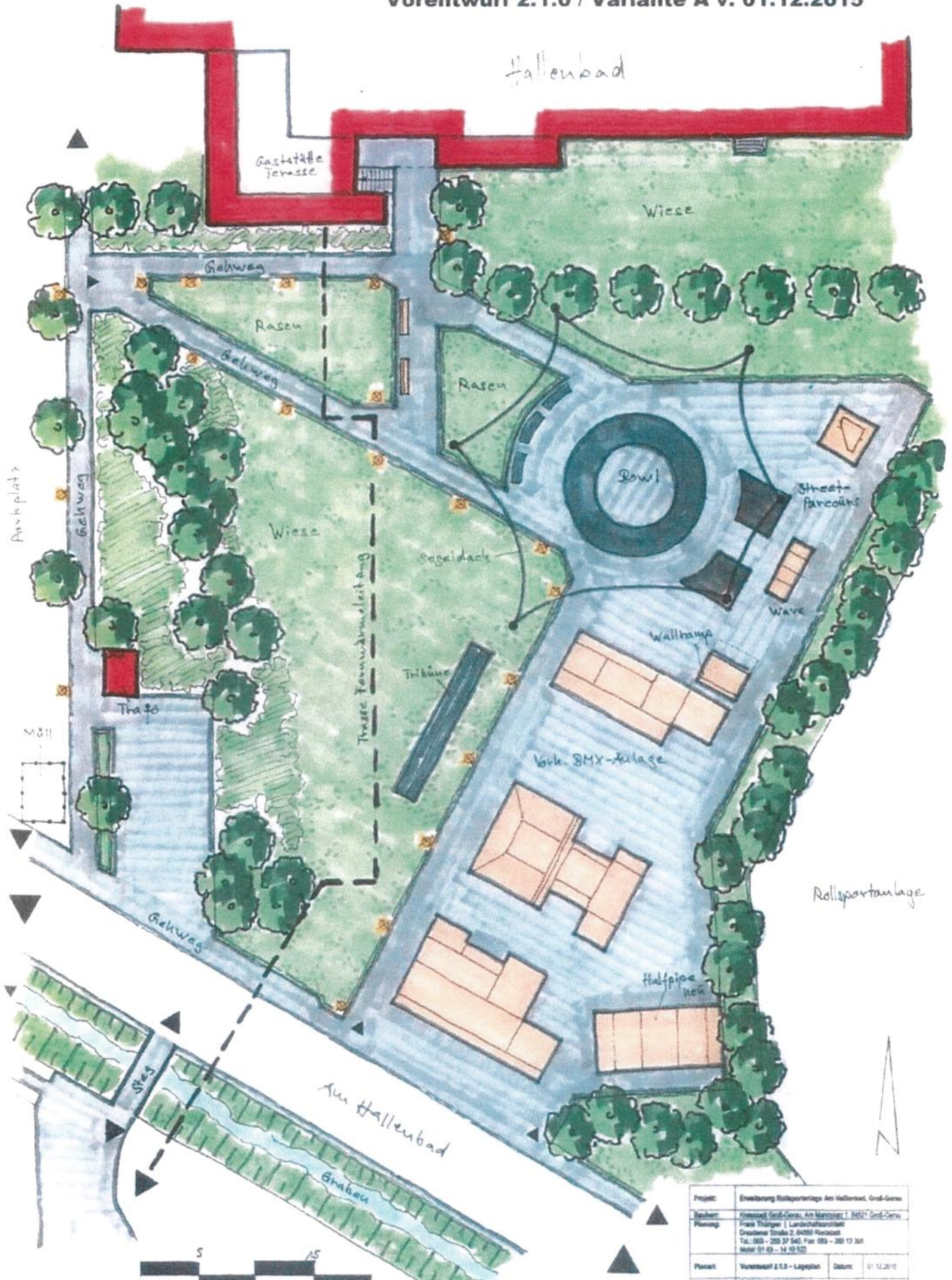
BMX-Anlage nach Sanierung - 3



Vorentwürfe – 3 Varianten (A – C)



Vorentwurf 2.1.0 / Variante A v. 01.12.2015



Projekt:	Erweiterung Rollsportanlage Am Hallenbad, Groß-Gerau
Bauherr:	Hessland (Groß-Gerau, Am Mainweg 1, 64624 Groß-Gerau)
Planung:	Frank Thümpert Landschaftsarchitekt Dresden Straße 2, 04209 Dresden Tel.: 0351 - 255 37 540; Fax: 0351 - 255 13 365 Mobil: 0153 - 14 10 527
Phase:	Vorentwurf 2.1.0 - Lageplan
Datum:	01.12.2015
Verarbeitet:	F. Thümpert / J. Kötter

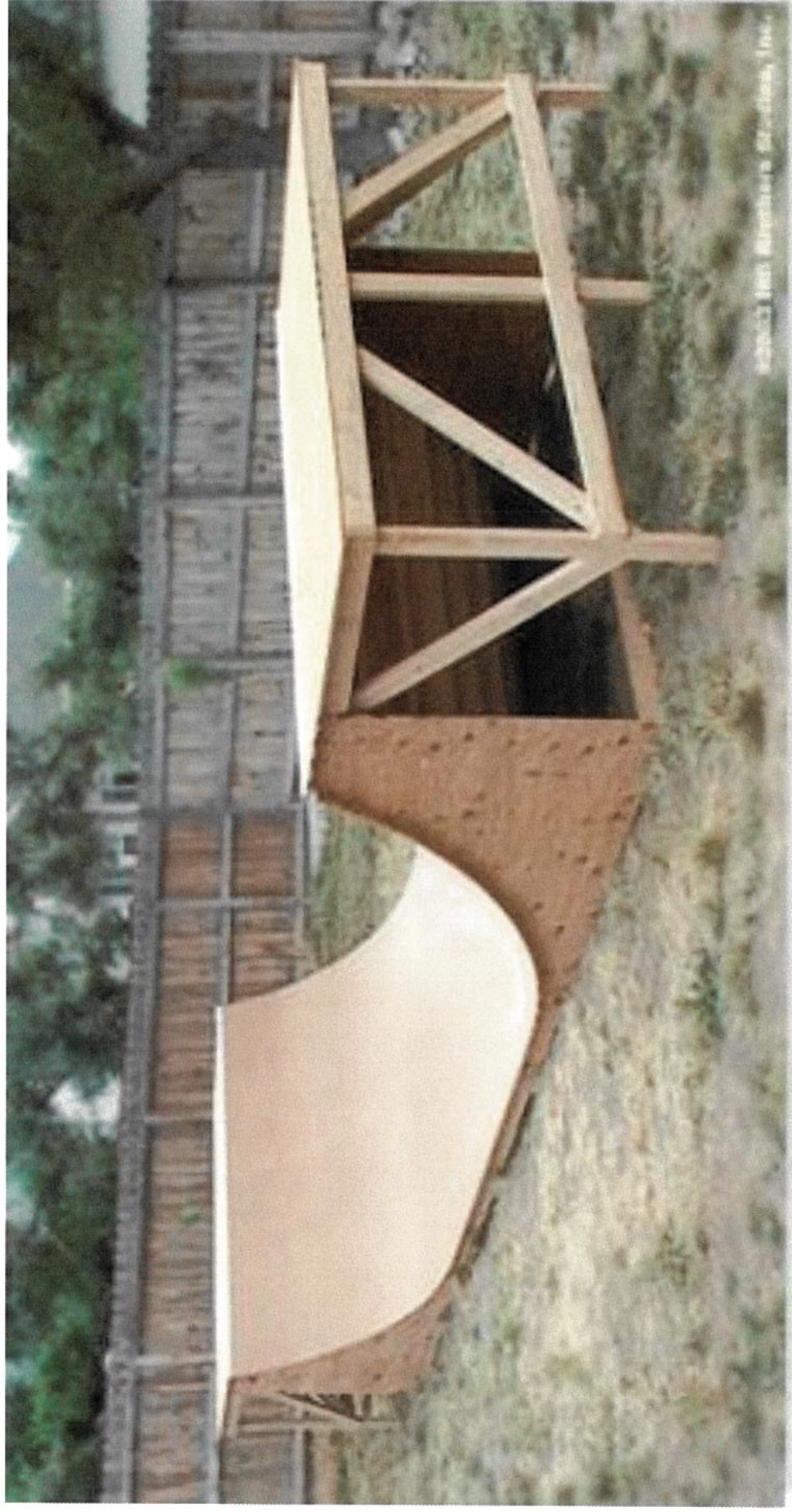
Bowl (fast kreisrund)

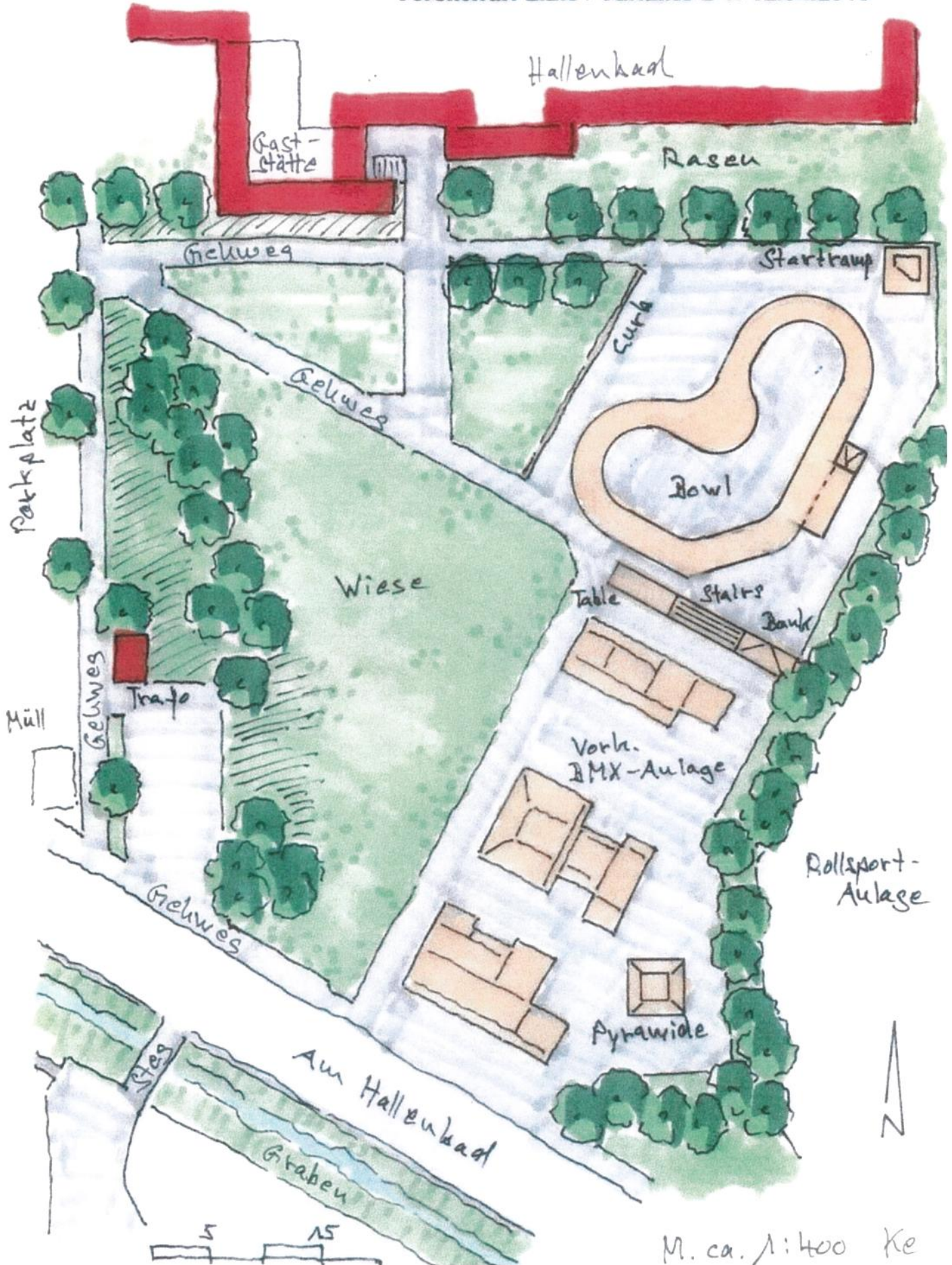


Halfpipe

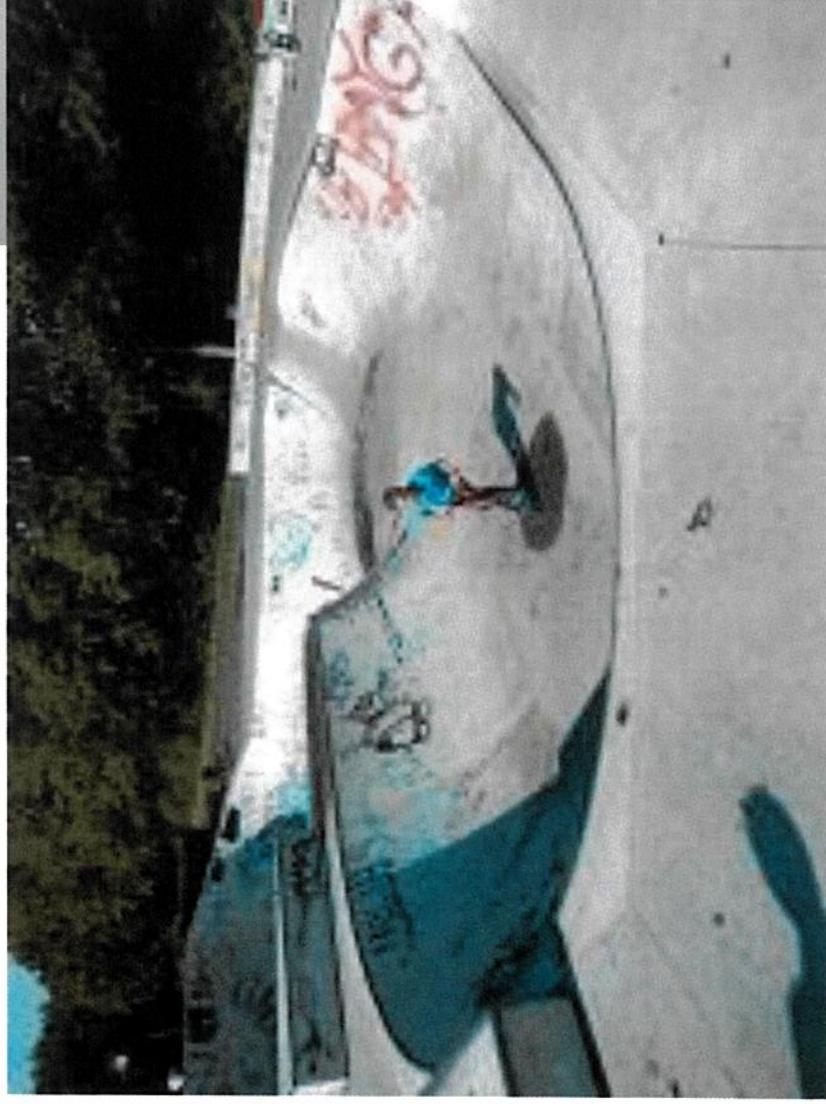


Minipipe





Skater-Bowl Schwarzer Platz, Frankfurt am Main



Nierenförmiger Pool



Bowl - nierenförmig



Skate-Park Hafenpark, Frankfurt am Main

Monolithische Bauweise

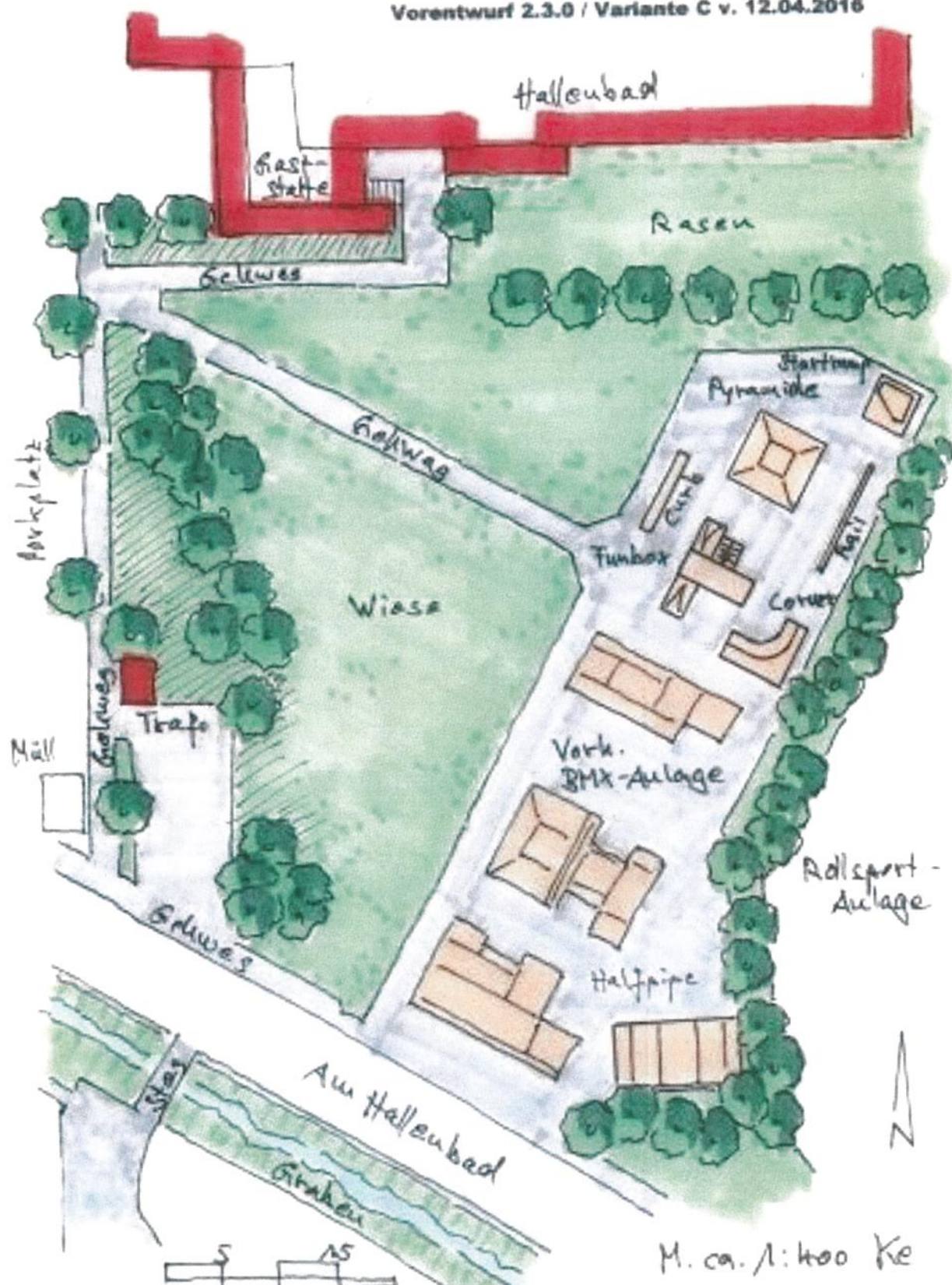


Pyramide mit Rail-Curb

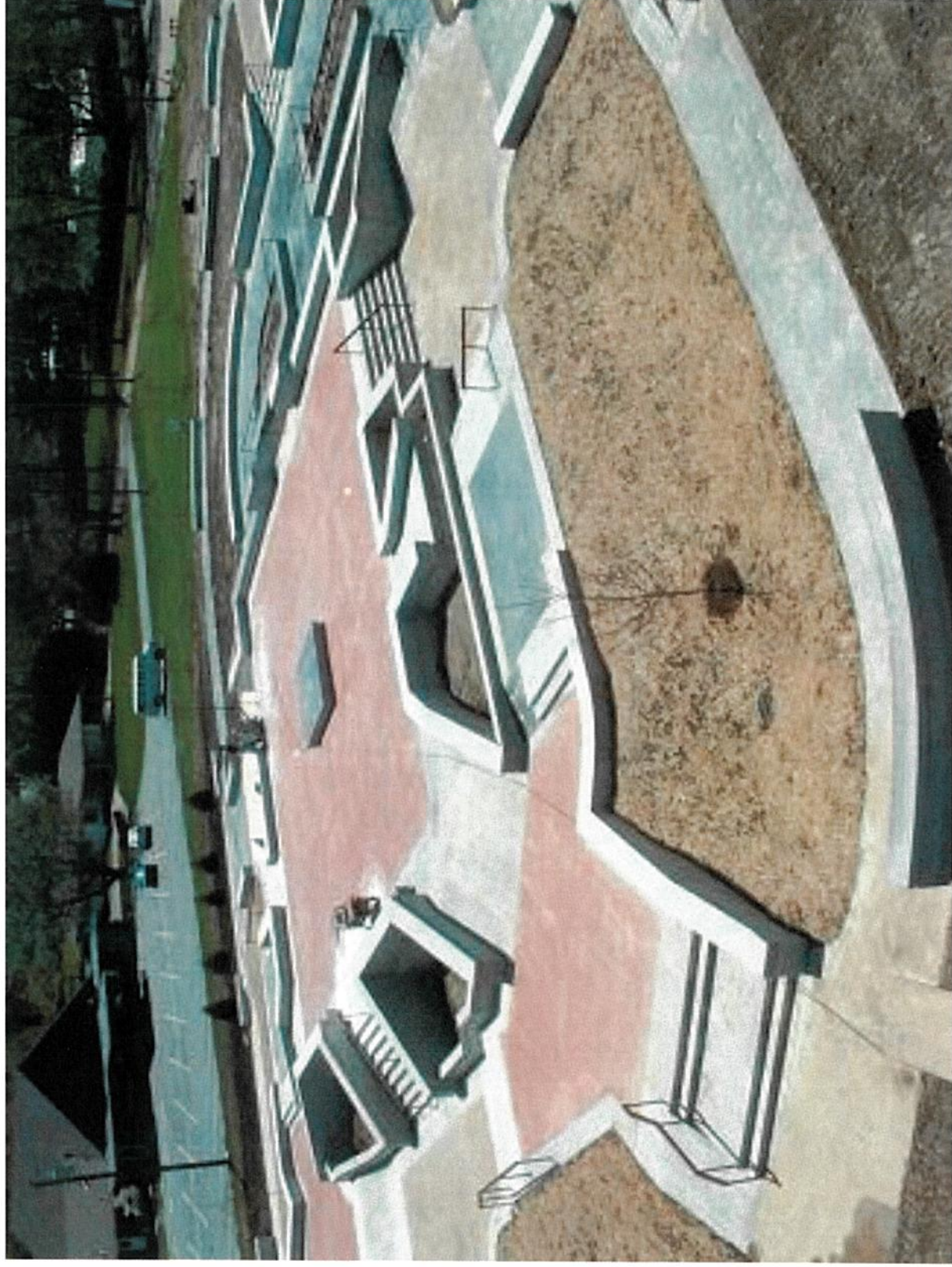


Erweiterung Rollsportanlage Am Hallenbad, Groß-Gerau

Vorentwurf 2.3.0 / Variante C v. 12.04.2016



Typische Street-Anlage (USA)



Skateanlage Neu Anspach



Vorentwurf – Variante A

Anhang A zu Schr. / Erläut.-Bericht v. 13.04.2016

Vorhaben: Erweiterung Rollsportanlage am Hallenbad, Groß-Gerau

Kostenschätzung DIN 276-1:2008-12				
Grundlage: Vorentwurf 2.1.0 v. 01.12.2015 (Planungsvariante A)				
Kostenstelle / Kostengruppe		Kosten (EUR)	Anmerkungen	
500	Außenanlagen	315.000,00		
510	Gelände Flächen	25.000,00	Gelände bearbeiten, Vegetationsflächen	
520	Befestigte Flächen	130.000,00		
521	Wege	15.000,00	Gehwege	
525	Sportplatzflächen	115.000,00		
525-1	Skate-Flächen	55.000,00	Ortbeton-Fahrflächen (Feinbeton)	
525-2	Skateelemente	60.000,00	Bowl, Streetelemente, Halfpipe	
530	Baukonstruktionen	125.000,00		
534	Rampen, Treppen, Tribünen	5.000,00	Sitz- / Stehtribüne	
535	Segel-Überdachung	120.000,00	inkl. LED-Farbwechselbeleuchtung	
540	Technische Anlagen	35.000,00		
546	Starkstromanlagen	35.000,00	Wegbeleuchtung	
700	Baunebenkosten		hier nicht berücksichtigt	
Netto-Gesamtkosten 500		315.000,00		
zzgl. 19% MWSt.		59.850,00		
Brutto-Gesamtkosten 500		374.000,00		
			13.04.2016 – Ke	

Vorentwurf – Variante B

Anhang B zu Schr. / Erläut.-Bericht v. 13.04.2016

Vorhaben: Erweiterung Rollsportanlage am Hallenbad, Groß-Gerau

Kostenschätzung DIN 276-1:2008-12			
Grundlage: Vorentwurf 2.2.0 v. 12.04.2015 (Planungsvariante B)			
Kostenstelle / Kostengruppe	Kosten (EUR)	Anmerkungen	
500			
Außenanlagen	160.000,00		
510 Geländeflächen	25.000,00	Gelände bearbeiten, Vegetationsflächen	
520	135.000,00		
521 Wege	15.000,00	Gehwege	
525	120.000,00		
Sportplatzflächen	120.000,00		
525-1 Skate-Flächen	40.000,00	Asphalt-Fahrflächen (Feinasphalt)	
525-2 Skateelemente	80.000,00	Bowl, Streetelemente inkl. Pyramide	
700			
Baunebenkosten		hier nicht berücksichtigt	
Netto-Gesamtkosten 500	160.000,00		
zzgl. 19% MWSt.	30.400,00		
Brutto-Gesamtkosten 500	190.400,00		
		13.04.2016 – Ke	

Vorentwurf - Variante C

Anhang C zu Schr. / Erläut.-Bericht v. 13.04.2016

Vorhaben: Erweiterung Rollsportanlage am Hallenbad, Groß-Gerau

Kostenschätzung DIN 276-1:2008-12				
Grundlage: Vorentwurf 2.3.0 v. 01.12.2015 (Planungsvariante C)				
Kostenstelle / Kostengruppe		Kosten (EUR)	Anmerkungen	
500	Außenanlagen	122.000,00		
510	Gelände Flächen	20.000,00	Gelände bearbeiten, Vegetationsflächen	
520	Befestigte Flächen	102.000,00		
521	Wege	12.000,00	Gehwege	
525	Sportplatzflächen	90.000,00		
525-1	Skate-Flächen	35.000,00	Asphalt-Fahrflächen (Feinasphalt)	
525-2	Skateelemente	55.000,00	Streetelemente (ohne Halbpipeline)	
700	Baunebenkosten		hier nicht berücksichtigt	
Netto-Gesamtkosten 500		122.000,00		
zzgl. 19% MWSt.		23.180,00		
Brutto-Gesamtkosten 500		145.180,00		
			13.04.2016 – Ke	

Erweiterung Rollsportanlage Am Hallenbad, Groß-Gerau – Vorplanung

Kostenschätzung DIN 276-1:2008-12			
Grundlage: Vorentwurf 2.2.0 v. 12.04.2016 – Planungsvariante B			
Kostenstelle / Kostengruppe		Kosten	
500	Außenanlagen		160.000,00
	davon:		
	- Geländeflächen (Gelände bearbeiten, Vegetationsflächen)	25.000,00	
	- Wegflächen (Gehwege)	15.000,00	
	- Skateflächen (Asphaltflächen, Feinasphalt)	40.000,00	
	- Skateelemente (Bowl, Streetelemente inkl. Pyramide)	80.000,00	
700	Baunebenkosten		35.707,70
	davon:		
	- ergänzende Baugrunduntersuchungen (nur bei Bedarf)	1.500,00	
	- topographische Geländevermessung (bereits vorgenommen)	1.200,00	
	- Freianlagenplanung	31.507,70	
	- Sicherheitstechnische Abnahme	1.500,00	
	- Genehmigungsgebühren (nur bei Bedarf)	---	
Netto-Gesamtkosten (Kostengruppen 500 + 700):			195.707,70
zzgl. 19% Mehrwertsteuer:			37.184,47
Brutto-Gesamtkosten:			232.892,17
Genauigkeit der Kostenschätzung / Kostenspanne: ±15%		197.958,35 € - 267.826,00 €	

24.05.2016 - Ke

Erweiterung Rollsportanlage Am Hallenbad, Groß-Gerau – Vorplanung

Kostenschätzung DIN 276-1:2008-12			
Grundlage: Vorentwurf 2.3.0 v. 12.04.2016 – Planungsvariante C			
Kostenstelle / Kostengruppe		Kosten	
500	Außenanlagen		122.000,00
	davon:		
	- Geländeflächen (Gelände bearbeiten, Vegetationsflächen)	20.000,00	
	- Wegflächen (Gehwege)	12.000,00	
	- Skateflächen (Asphaltflächen, Feinasphalt)	35.000,00	
	- Skateelemente (Streetelemente <u>ohne</u> Halfpipe)	55.000,00	
700	Baunebenkosten		29.271,52
	davon:		
	- ergänzende Baugrunduntersuchungen (nur bei Bedarf)	1.500,00	
	- topographische Geländevermessung (bereits vorgenommen)	1.200,00	
	- Freianlagenplanung	25.071,52	
	- Sicherheitstechnische Abnahme	1.500,00	
	- Genehmigungsgebühren (nur bei Bedarf)	---	
Netto-Gesamtkosten (Kostengruppen 500 + 700):			151.271,52
zzgl. 19% Mehrwertsteuer:			28.741,59
Brutto-Gesamtkosten:			180.013,11
Genauigkeit der Kostenschätzung / Kostenspanne: ±15%		153.011,14 € - 207.015,08 €	

24.05.2016 - Ke

Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020 - Wohnungsbau 2016 **Wohnungsbau 2016 - Methodik und Herangehensweise**

- 0 Ziel, Hintergrund, Anlass
 - Groß-Gerau in der **Zuzugs-Region** RheinMain. Welchen Beitrag kann die Kreisstadt leisten?
 - Weiterentwicklung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes GG 2020 zu **GG 2030**
 - Überprüfung und Fortschreibung des **Regionalen Flächennutzungsplanes**
- 1 Potentiale benennen, Flächen erkennen
 - Stadtteilweise Betrachtung
 - Flächen aufzeigen, die sich für **preisgünstigen Wohnungsbau** und für den **Eigenbedarf** der lokalen Bevölkerung eignen
 - Baulücken, Strukturwandelflächen, Nachverdichtung, kleinere Flächen am Ortsrand, Gartenwege, Wirtschaftswege
 - Strategische Reserven im Regionalen Flächennutzungsplan betrachten
 - Eigentümer ermitteln
 - Städtebauliche Schwierigkeiten benennen, Konflikte aufzeigen (Erschließung, Immissionen, Naturschutz, Planungsrecht etc.)
 - Exkurs: Baugeschehen und Grundstücksverkäufe in Groß-Gerau, Einblick in das Marktgeschehen, lokale Akteure, Statistik, Bevölkerungszusammensetzung, Haushaltsstruktur, Thesen zur Bevölkerungsentwicklung, Prognosen
- 2 Geeignete Flächen auswählen, erste Skizzen anfertigen, die Eigentümer ansprechen
 - Städtebauliche Skizzen anfertigen, Kennziffern ermitteln
 - erster Vorort-Termin mit den Eigentümern, um grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung zu erkennen
- 3 Weichenstellung und Entscheidung im Fachausschuss
 - Vorzugslösung in den städtischen Gremien präsentieren und Entscheidung herbeiführen
 - Umsetzungsstrategie gemeinsam mit den Eigentümern und lokalen Akteuren entwickeln
 - erforderliche planungsrechtliche Schritte einleiten, ggf. Bodenordnung veranlassen
- 4 **Teil 1 im PLUS am 01.06.2016: Wallerstädten**