N I E D E R S C H R I F T

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 08/2016-2021
Sitzung am:	21.09.2016
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, großer Saal Frankfurter Str. 10-12, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr Sitzungsende: 20:40 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 – Rückmeldung der Fraktionen zu den Vorschlägen der Verwaltung

4.2 Umwelt und Energie – keine Themen seitens der Verwaltung

5. Baugesuche
6. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung
7. Anfragen und Mitteilungen
8. 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 zum Protokoll keine Änderungen beantragt sind, gilt dieses als genehmigt.

Tagesordnungspunkt 4.
Stadtentwicklung 2020

Tagesordnungspunkt 4.1
Wohnen – Rückmeldung der Fraktionen zu den Vorschlägen der Verwaltung

Für die CDU-Fraktion trägt Stadtv. Walther deren Einschätzung vor. Ein entsprechendes Papier wird als Anlage zum Protokoll genommen.

Seitens der SPD-Fraktion liegt eine schriftliche Stellungnahme vor, die als Anlage zum Protokoll genommen wird. Insbesondere wird auf den Bedarf von sozialem bzw. bezahlbarem Wohnraum hingewiesen. Eine detaillierte Aufstellung soll dem Büro des Stadtverordnetenvorstehers zeitnah zugehen.

Für die GRÜNE-Fraktion geht Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind auf die seitens der Verwaltung dargestellten Flächen ein. Bei der Nachverdichtung sollte Ziel sein, eher in die Höhe als in die Fläche zu gehen.

Stadtv. Wamser fasst die Stellungnahme der KOMBI-Fraktion zusammen und spricht insbesondere die Bebauung im Berkacher Weg an.

Für die FDP-Fraktion nimmt Stadtv. Finck-Hanebuth Stellung wobei hier auch Wert auf günstigen Wohnraum und kleine Wohneinheiten gelegt wird.

Für die Freien Wähler-Bürgerliste schließt sich Frau Kappel weitestgehend den Ausführungen der Vorredner an.

Während der Beteiligung des Ausschussvorsitzenden Schulz an der Diskussion gibt er den Vorsitz an Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind ab.

Insbesondere kommt zu einer Aussprache über die Nachverdichtung in den Stadtteilen. Diese müssen differenziert betrachtet werden. Hier müsse auch im Wandel des Baurechts ein Signal an die Grundstückseigentümer gehen.

Zum Abschluss der Diskussion bittet Ausschussvorsitzender Schulz die Fraktionen, der Bitte von Herrn Plattner (Stadtplanung) um eine stichpunktartige Auflistung der jeweils als geeignet angesehenen Bauflächen zeitnah nachzukommen, damit nach Eingang eine Beschlussvorlage erarbeitet werden kann.

Tagesordnungspunkt 4.2
Umweltschutz und Energie

Keine Themen der Verwaltung.

Tagesordnungspunkt 5.
Baugesuche

Tagesordnungspunkt 5.1
Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes (von 1 WE zu 3 WE)
Heißfeldstraße 20, Gemarkung Dornheim, Flur 8, Fl.St.Nr. 194
IV/1.2-BV-2016-344-uhl-ba
Bauantrag, § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Planung und Bestand
Der Antragsteller beabsichtigt, ein eingeschossiges Einfamilienhaus aus dem Jahre 1972 (Fertighaus „Neckermann Komforthaus 130/2-8“) zu einem Dreifamilienhaus zu erweitern.

- Wohnung 1 im EG mit hohem Sockel (8 Stufen, Bestand): 5-Zi-Whg, 102 m² Wohnfläche, OKFFB: + 1,36 m über Gelände, barrierefreier Zugang mittels Rollstuhl-Lift,
- Wohnung 2 im 1. OG: 4-Zi-Whg, 147 m² Wohnfläche, Zugang über ein neu zu errichtendes Treppenhaus
- Wohnung 3 im DG: 3-Zi-Whg, 129 m² Wohnfläche.
- Traufhöhe ca. 7,5 m, Firsthöhen bis zu ca. 13,5 m.

Der verbleibende Raum unter dem steilen Satteldach wird als Speicher genutzt. Der Keller bleibt weitgehend unangetastet (keine Wohnräume, kein direkter Ausgang in den Garten).

Das ca. 691 m² große Grundstück liegt in einem locker bebauten Ein- und Mehrfamilienhausgebiet im Nordosten der Ortslage Dornheim, am Rande des damaligen Neubaugebietes

„Im Biet“. In unmittelbarer Umgebung befinden sich sehr niedrige eingeschossige Bungalows, weiter nördlich schließen sich dann größere Mehrfamilienhäuser an. Es handelt sich um ein in vielfacher Hinsicht außergewöhnliches Vorhaben:

- Es entsteht ein „Mehrgenerationenhaus“ für die Großfamilie (barrierefreie EG-Wohnung für die Eltern, zwei separate Familienwohnungen für die Kinder in den Obergeschossen).

- Der Entwurf reizt die Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes zur Gebäudehöhe maximal aus, ohne jedoch höhenbeschränkenden Festsetzungen zu widersprechen (Keller ist kein Vollgeschoss: 1,36 m < 1,4 m, Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss (128 m² < 149 m²).

Das geplante Gebäude wird die Bungalows in der Nachbarschaft deutlich überragen, ohne dass dadurch jedoch schädliche Auswirkungen zu befürchten wären (ausreichende Abstände nach HBO, große Grundstücke, ungestörte Gartenzonen etc.). Seine Firsthöhe von 13,5 m übertrifft auch die Firsthöhe der zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser in der Umgebung (u.a. Heißfeldstraße 26, Weserstraße 7, 9, 11, Firsthöhen ca. 11,5 m). Da der Bebauungsplan aus den 70er Jahren keine explizite Festsetzung der Gebäudehöhe enthält, müssen sich alle Anwohner auf eine solche Höhenentwicklung einstellen.

- die Obergeschosse werden separat statisch gegründet. Sie liegen nicht auf den Erdgeschosswänden auf, sondern die Tragkonstruktion wird an den Außenwänden des Erdgeschosses und des Kellergeschosses vorbei bis in die Fundament-Ebene geführt (sog. „freispannende Über- und Umbauung des Bestandes“).

Planungsrecht, Befreiungen
Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Biet“, rechtskräftig seit dem 04.05.1979, der an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA 8, offene Bauweise, max. zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8). Es widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes an drei Stellen:

B1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Westen, an der Gartenseite, aus konstruktiven Gründen um 40 cm überschritten. Es verbleiben ca. 9,6 m Abstand zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück.

B2 Die abgeschrägten überbaubaren Grundstücksflächen im Südosten, an der Einmündung Donaustraße/Heißfeldstraße, werden durch den rechtwinkligen Baukörper geringfügig überschritten (Dreieck mit ca. 1,1 m² Grundfläche). Es verbleibt ein ausreichender Abstand von ca. 4,3 m zur Straße.

B3 Einzelne Stellplätze werden an der Heißfeldstraße teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet. Nach § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) können Stellplätze und auch Garagen bzw. Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Der Bebauungsplan „Im Biet“ enthält hierzu keine besondere Regelung. Gegen die Standorte der zwei Stellplätze und des Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestehen insbesondere aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken.

Durch die geplanten Überschreitungen der Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die erforderlichen Abstandsflächen zu dem am stärksten betroffenen nördlichen Nachbarn werden eingehalten Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, den Befreiungen kann zugestimmt werden. Alle anderen dichtebegrenzenden Festsetzungen werden angesichts des großen Grundstücks problemlos eingehalten (GRZ = 0,29 < 0,4, GFZ = 0,65 < 0,8).

Kommunale Satzungen

Nach der Stellplatzsatzung sind für die zwei zusätzlich entstehenden Wohnungen 4 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Gemäß den vorliegenden Bauvorlagen vom 28.07.2016 werden insgesamt 5 Stellplätze nachgewiesen (eine Garage, ein Carport und 3 Stellplätze). Davon sind allerdings 2 „gefangen". Dies widerspricht somit der Regelung des § 5 (1) der Stellplatzsatzung. Danach müssen Garagen und Stellplätze ohne Überquerung anderer Stellplätze erreichbar sein. Somit können nur 3 Stellplätze angerechnet werden. Der fehlende Stellplatz ist noch nachzuweisen. Die Bauaufsicht wird auf diesen Widerspruch zur Stellplatzsatzung hingewiesen. Überdachte Fahrradabstellplätze sind im Eingangsbereich geplant.

Beratung:

Es kommt zu einer eingehenden Aussprache, insbesondere in Bezug auf die Höhe des Gebäudes, die Stellplätze und die Befreiungen. Stadtv. Martin erinnert daran, dass bei jedem Bauvorhaben sichergestellt sein muss, dass die erforderlichen KFZ-Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden müssen (Erschließungsvoraussetzung). Er fordert, dass künftig alle Regularien zur Stellplatzsatzung eingehalten werden. Seine Fraktion wird ansonsten Vorlagen, bei denen der Stellplatznachweis fehlt, nicht mehr zustimmen.

Herr Plattner (Stadtplanung) teilt mit, dass bei diesem Bauvorhaben mittlerweile eine regelkonforme Stellplatzlösung in Abstimmung mit dem Bauherren erreicht werden konnte, weist aber ausdrücklich darauf hin, dass das Einvernehmen der Gemeinde lediglich auf Regelungen des Baugesetzbuches gestützt werden kann. Bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen, die auf der Hessischen Bauordnung beruhen - wie z.B. die Stellplatzsatzung - bleiben hier außen vor. Die Stadt Groß-Gerau weist allerdings die Kreisbauaufsicht regelmäßig auf Verstöße gegen die Stellplatzsatzung hin. Die Kreisbauaufsicht setzt diese Hinweise im Zuge der Baugenehmigung um.

Zur Gebäudehöhe: die Höhe des geplanten Gebäudes liegt innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss lehnt das Bauvorhaben, und die beantragten Befreiungen B1, B2 und B3 ab (geringfügige Überschreitung der Baugrenzen, Errichtung von zwei Stellplätzen und eines Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen).

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

Tagesordnungspunkt 5.2
Errichtung von 5 Reihenhäusern, 4 Garagen und Technikhaus
Kiebitzweg 26 - 34, Gemarkung Dornheim, Flur 8, Fl.St.Nr. 811, 801 und 821
IV/1.2-BV-2016-406-uhl-ba
Bauantrag, § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:
Planung und Bestand
Die Antragstellerin beabsichtigt, ein Hausgruppe aus fünf zweigeschossigen Reihenhäusern, eine Nahwärmeheizzentrale sowie die erforderlichen PKW-Stellplätze und Garagen im Neubaugebiet „Auf die Nachtweide" zu errichten (Achsmaß der Reihenhäuser 5,12 m, Bautiefe ca. 11 m, Wohnfläche jeweils ca. 128 m², II+D, flach geneigtes Pultdach, Firsthöhe 9 m). Es handelt sich hierbei um den ersten Bauabschnitt einer größeren Reihen- und Doppelhaus-

gruppe, die insgesamt 30 Wohneinheiten umfassen wird. Das ca. 884 m² große Grundstück liegt im Osten des ehemaligen Komatsu-Geländes. Das gesamte Neubaugebiet ist mittlerweile durch eine 6 m hohe und 500 m lange Lärmschutzwand von der östlich angrenzenden Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim abgeschirmt.

Die gewählte reine Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude schafft ideale Voraussetzungen für passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie. Die großen Gebäudeabstände von ca. 18 m verhindern eine Verschattung, kompakte Baukörper begrenzen den Wärmeverlust. Die Gebäude verfügen über eine Nahwärme-Heizzentrale auf Holz-Hackschnitzel-Basis.

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

Eine dem Wohnumfeld verträgliche Anzahl der PKW-Stellplätze soll laut B-Plan unmittelbar an der Straße, d.h. am östlichen Reihenendhaus untergebracht werden, die restlichen Stellplätze werden östlich des Kiebitzweges, auf einem separaten Grundstück an der Lärmschutzwand angeordnet. Ein 3 m breiter Wohnweg erschließt die einzelnen Gebäude.

Die Kreisbauaufsicht blendet bei ihrer planungsrechtlichen Einschätzung wesentliche städtebauliche Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes aus:

Der Bauherr wurde von der Kreisbauaufsicht veranlasst, für die Reihenhäuser eine Realteilung durchzuführen (geplant war eine WEG-Teilung). Nur so könne der Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“ entsprochen werden. Da bei Reihenhäusern regelmäßig die Endhäuser über größere Grundstücke verfügen als die Mittelhäuser, die gesamte Hausgruppe sich aber nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Erwägungen und im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an den festgesetzten Dichtewerten orientiert, kommt es bei den Mittelhäusern automatisch zu einer geringfügigen Überschreitung der Dichtewerte. Betrachtet man die „Hausgruppe“ als Ganzes - so wie es das zugrundeliegende Städtebauliche Konzept tut - hält diese die Dichtewerte ein (GRZ = 0,35 < 0,4, GFZ = 0,65 < 0,8).

Unter Berücksichtigung der o.g. formalen Rahmenbedingungen widerspricht die Planung den Festsetzungen des Bebauungsplanes an drei Stellen:

B1 Die Reihenmittelhäuser überschreiten die zulässige GRZ von 0,4 um 0,034.
B2 Die Reihenmittelhäuser überschreiten die zulässige GFZ von 0,8 um 0,06.
B3 Der geplante Technikraum (Nahwärme-Heizzentrale) wird auf einer Fläche an der Lärmschutzwand errichtet, die im Bebauungsplan für PKW-Stellplätze vorgesehen ist. Es entfallen dadurch drei Stellplätze.

Durch die o.g. Abweichungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (WA, angemessen verdichtetes Wohngebiet). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Durch die reine Südorientierung der Reihenhäuser ist zu jeder Zeit eine ausreichende Belichtung gewährleistet. Neben den reinen Hausgärten stehen zusätzliche wohnungsnahe Freiflächen auch in dem westlich angrenzenden kleinen Park zur Verfügung. Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und mit Blick auf die beachtlichen Aufwände bei der Revitalisierung dieser Gewerbebrache (Abbruch, Altlastenbeseitigung, Lärmschutzwand, Erschließung etc.) ist eine angemessene Baudichte aus städtebaulicher Sicht geboten. Die Nahwärmeheizzentrale muss nicht zuletzt aus Gründen des Immissionsschutzes von den Wohngebäuden abgesetzt werden. Das Städtebauliche Gesamtkonzept wird durch den Verlust von drei Stellplätzen in seiner Funktionsfähigkeit nicht gestört.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, den Befreiungen kann zugestimmt werden.

Kommunale Satzungen
Die Stellplatzsatzung wird erfüllt (11 PKW- Stellplätze vorhanden, 10 erforderlich, Fahrräder können im Vorgarten entlang des Wohnweges untergebracht werden).

Immissionsschutz
Die Reihenhäuser liegen unmittelbar an der Bahn. Das östliche Reihenendhaus liegt nur ca. 30 m von der Bahntrasse entfernt. Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (erhöhte Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich IV, schallgedämmte Lüfter in den Schlaf- und Kinderzimmern, keine nach Osten orientierten Fenster im Dachgeschoss). Zu dem Vorhaben wurde ein umfangreicher Schallschutznachweis erarbeitet (Quorraj Ingenieurbüro, Aschaffenburg, Juli 2016, 41 Seiten).

Beratung:

In der Beratung wird besonders auf den Punkt der Vernässung in diesem Baugebiet hingewiesen. Stadtv. Martin sieht den Standort für das geplante Projekt als nur bedingt geeignet an und rät insbesondere von jeglicher Unterkellerung ab (z.B. Heizzentrale).

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben, und den beantragten Befreiungen B1, B2 und B3 zu (Überschreitung der GRZ und GFZ bei den Mittelhäusern, Errichtung eines Technikhauses auf einer geplanten Stellplatzfläche).

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	6
Nein-Stimmen	3

Tagesordnungspunkt 6.
Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Tagesordnungspunkt 8.
Anfragen und Mitteilungen

Keine Wortmeldungen

Tagesordnungspunkt 9.
Verschiedenes

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Karin Lochmann
Schriftführung