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

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 12/2016-2021
Sitzung am:	16.11.2016
Sitzungsort:	Dorfzentrum Wallerstädten, An der Pforte 15, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:05 Uhr Sitzungsende: 21:35 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
Wohnungsbau-Initiative 2016
Erste Zusammenstellung der Rückmeldung der Fraktionen

4.2 Umwelt und Energie
1. Ergebnisse der Arbeitsgruppe zukünftige Waldbewirtschaftung (AG)
2. Vorschlag der AG: Stadt Groß-Gerau wird Gründungsmitglied der Forstbetriebsgemeinschaft Untermain (FBG)

4.3 Neugestaltung der Ortsdurchfahrt Wallerstädten
Vorstellung der aktuellen Planung durch Hessen Mobil, das Planungsbüro und die Verwaltung

5. Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau

5.1 Bebauungsplan „Auf die Nachtweide – 2.Änderung“
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB)
- Unterrichtung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

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
Wohnen
Wohnungsbau-Initiative 2016
Erste Zusammenfassung der Rückmeldungen der Fraktionen

Herr Plattner stellt anhand einer Präsentation die Zusammenfassung vor. Die Präsentation wird den Ausschussmitgliedern im Anschluss an die Sitzung ausgehändigt.

Die Stellungnahme der Freien Wähler Bürgerliste wird noch eingearbeitet und das aktualisierte Dokument wird nachgereicht.

Der Ablauf der Sitzung wird dahingehend verändert, das der Punkt 4.3 vorgezogen behandelt wird, der Übersicht halber aber im Protokoll in der ursprünglichen Reihenfolge aufgeführt ist.

Tagesordnungspunkt 4.2
Umwelt und Energie
1. Ergebnisse der Arbeitsgruppe zukünftige Waldbewirtschaftung (AG)
2. Vorschlag der AG: Stadt Groß-Gerau wird Gründungsmitglied der Forstbetriebsgemeinschaft Untermain (FBG)

Sach- und Rechtslage:

I. Anlass
II.
In der Stadtverordnetenversammlung am 8.12.2015 wurde folgender Beschluss gefasst:

„*Es wird eine Arbeitsgruppe wie dargestellt gebildet, welche im Jahr 2016 die Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der zukünftigen Waldbewirtschaftung definiert und über die fachliche Betreuung der zukünftigen Waldbewirtschaftung entscheidet. Jede Fraktion benennt der Verwaltung ein/e Vertreter/in als Mitglied. Die Arbeitsgruppe wird vom SG Umwelt koordiniert.*
Der Magistrat wird aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, dass die Erklärung gegenüber Hessen-Forst zum 31.12.2015 zur Beendigung der Betreuung der städtischen Wälder ausgesprochen wird.“

Die Erklärung zur Beendigung der Betreuung der städtischen Wälder wurde vom Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau am 18.12.2015 ausgesprochen. Die Beendigung der Betreuung erfolgt somit entsprechend der gesetzlichen Kündigungsfrist zum 31.12.2017.

III. Aufgaben der AG zukünftige Waldbewirtschaftung
Die Arbeitsgruppe – bestehend aus Mitgliedern der Verwaltung und der Politik sowie beratender Mitglieder (Obere Forstbehörde, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Hessen-Forst) – erarbeitete in insgesamt 4 Sitzungen Ergebnisse zu den beiden in dem Stadtverordnetenbeschluss dargestellten Aufgaben:

1. Aufgabe der AG: Definition von Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der zukünftigen Waldbewirtschaftung.
Hintergrund: Im Jahr 2017 muss ein neues Forsteinrichtungswerk (gleichbedeutend mit dem Begriff Forstbetriebsplan) erstellt werden, in dem die Zielsetzungen der Waldbewirtschaftung festgeschrieben werden. Ein Forsteinrichtungswerk muss im Turnus von 10 Jahren erstellt werden. Neuer Turnus für das städtische Forsteinrichtungswerk ist von 2018 bis 2028. Bislang wurde das Forsteinrichtungswerk vom Landesbetrieb Hessen-Forst erstellt. Erst mit der Änderung des Hessischen Waldgesetzes im Jahr 2013 ist das Forsteinrichtungswerk nicht mehr Bestandteil der Beförsterung und kann alternativ durch private forstfachliche Dienstleister erstellt werden.

Somit war es Aufgabe der AG hinsichtlich des neuen Forsteinrichtungswerkes sowohl dessen Inhalte als auch die Beauftragung für dessen Erstellung zu klären.

2. Aufgabe der AG: Klärung der fachlichen Betreuung der städtischen Wälder ab 1.1.2018.
Hintergrund: Durch die ausgesprochene Kündigung gegenüber Hessen-Forst, muss geklärt werden, wer ab dem 1.1.2018 die forstfachliche Betreuung der städtischen Wälder übernehmen kann und welche gesetzlichen aber auch sonstigen Anforderung an die Betreuung gestellt werden müssen bzw. sollen.

IV. Ergebnisse der AG zukünftige Waldbewirtschaftung

Ergebnisse zur 1. Aufgabe:
In der 2. AG-Sitzung wurden die Zielsetzungen für die zukünftige Waldbewirtschaftung erarbeitet:
Die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sollen zukünftig für die Kreisstadt Groß-Gerau als Waldeigentümerin von tragender Bedeutung sein, die Produktion von Holz und der finanzielle Nutzen aus der Waldbewirtschaftung hingegen von geringer Bedeutung. Abhängig von den jeweiligen standortspezifischen Bedingungen sollen tendenziell Laubbäume, insbesondere Eichen, zukünftig gefördert werden. Man wünscht sich insgesamt ein breites Artenportfolio. Ob die Zertifizierung der Bewirtschaftung des Stadtwaldes anstelle der derzeitigen PEFC-Zertifizierung durch eine FSC-Zertifizierung ersetzt werden sollte, soll in einer PLUS-Sitzung in 2017 außerhalb der AG beraten werden.

Die von der AG erarbeitenden Ergebnisse hinsichtlich der zukünftigen Waldbewirtschaftung können der Anlage 1 „Einleitungsverhandlung zur Forsteinrichtung“ entnommen werden.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen kann ein neues Forsteinrichtungswerk erstellt werden. Gemäß Auskunft des HSGB (Hessischer Städte- und Gemeindebund) muss die Erstellung des Forsteinrichtungswerkes ausgeschrieben werden. Der HSGB empfiehlt der Stadt Groß-Gerau, sich von dem Hessischen Waldbesitzerverband e.V. bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse und bei der Suche geeigneter Dienstleister unterstützen zu lassen.

Ergebnisse zur 2. Aufgabe:
In der 3. AG-Sitzung wurden zwei Betreuungsformen (private Forstdienstleister und Betreuung durch den Landesbetrieb Hessen-Forst) vorgestellt. Weiterhin wurde von Herrn Ebert, Stadtverwaltung Rüsselsheim, die Forstbetriebsgemeinschaft Untermain (FBG), die aus einem Zusammenschluss von kreisangehörigen Kommunen und privaten Waldbesitzern gegründet werden soll, vorgestellt.

Die Beratungsergebnisse über die Betreuungsformen wurden in der 4. und letzten AG-Sitzung von den AG-Mitgliedern vorgestellt. Die Mitglieder der Fraktionen CDU, SPD, GRÜNE, Freie Wähler und LINKE plädierten dafür, dass Groß-Gerau Gründungsmitglied der FBG wird. Die Befürworter erhoffen sich durch die Mitgliedschaft „bessere Ergebnisse für Mensch und Natur“. Die FDP sieht den Beitritt in die FBG kritisch, da die Konditionen der Mitgliedschaft (Kosten, Satzung, …) bislang unklar sind und plädierte für den Verbleib in der Betreuung durch Hessen-Forst.

Die AG stellte fest, dass die FBG nicht die forstliche Betreuung ersetzt. Die FBG soll ihre Mitglieder beraten und unterstützen bei Fragen der Waldbewirtschaftung, z.B. bei der Suche nach geeigneten forstfachlichen Dienstleistern für die Betreuung oder die Erstellung von Forsteinrichtungswerken. Die Mehrheit der AG-Mitglieder hat festgestellt, dass die Mitgliedschaft in der FBG angestrebt werden soll, wenngleich die Mitgliedschaft nicht zwingend erforderlich ist, um das neue Forsteinrichtungswerk sowie die zukünftige forstfachliche Betreuung mit Ausschreibung und Beauftragung auf den Weg zu bringen.

Der Stadt Groß-Gerau liegt derzeit eine vorläufige Satzung der FBG mit eingefügten Kommentaren der Oberen Forstbehörde vor, welche dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt ist. Bei der noch ausstehenden Gründungssitzung der FBG soll die Satzung diskutiert und be-

schlossen und anschließend dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt werden.
Die AG-Mitglieder regen an, in die Mitgliederversammlung und in den Vorstand der FBG einen Vertreter aus den Reihen des Magistrates und/oder der Verwaltung zu entsenden.

Ergebnisse zum weiteren Vorgehen:
Die Mitglieder der AG besprachen in ihrer 4. Sitzung am 18.10.2016 das folgende weitere Vorgehen:

- Die Verwaltung erarbeitet eine Beschlussvorlage für den Magistrat mit dem Vorschlag, dass die Stadt Groß-Gerau dem Hessischen Waldbesitzerverband e.V., Friedrichsdorf/Taunus beitritt, um eine fachliche Beratung und Unterstützung für die Erstellung des neuen Forsteinrichtungswerkes zu erhalten.
- Die Verwaltung erarbeitet eine Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung, in der die Ergebnisse der AG zusammengefasst werden und vorgeschlagen wird, Herrn Ebert mitzuteilen, dass die Kreisstadt Groß-Gerau Gründungsmitglied der Forstbetriebsgemeinschaft Untermain werden möchte (entspricht dieser Vorlage).
- Diese beiden Beschlussvorlagen sollen noch in diesem Kalenderjahr den Gremien zum Beschluss vorgelegt werden.
- Je nach Fortschritt der Gründung der FBG, wird die Ausschreibung der forstlichen Betreuung des Stadtwaldes ab 1.1.2018 mit Unterstützung der FBG erfolgen.

Beratung:

Stadtv. Martin spricht sich seitens der SPD-Fraktion für den Beitritt aus. Dies erfolgt ebenfalls durch Stadtv. Walther für die CDU-Fraktion, der noch den Hinweis auf die Zertifizierung und Ökopunkte gibt. Stadtv. Dr. Wahrig teilt mit, dass die GRÜNEN ebenfalls zustimmen werden, da das Vertrauen zum Forst geschwunden ist. Stadtv. Wamser teilt mit, dass die KOMBI-Faktion ebenfalls zustimmen werde und man gespannt der neuen Entwicklung entgegen sieht. Für die FDP-Fraktion nimmt Stadtv. Mougoui Stellung und signalisiert Ablehnung.

Die Abstimmung erfolgt erst in der Stadtverordnetenversammlung.

Tagesordnungspunkt 4.3
Neugestaltung der Ortsdurchfahrt Wallerstädten
Vorstellung der aktuellen Planung durch Hessen Mobil, das Planungsbüro und die Verwaltung

Die Vertreter von Hessen Mobil Herr Schwamb, Frau Ebling und Herr Gänssle erläutern anhand aufgehängter Pläne und einer Präsentation zwei mögliche Varianten.

Stadtv. Martin geht auf die Varianten und sieht noch einigen Klärungsbedarf.

Stadtv. Walther sieht ebenfalls für seine Fraktion Beratungsbedarf, da die Pläne heute erstmals im Ausschuss vorgestellt werden. Er stellt die Frage nach der finanziellen Belastung der Anlieger.

Stadtv. Wahrig-Burfeind bedankt sich für die Vorstellung der Varianten und sieht in der Variante 1 eine gute Lösung, wobei sie sich wünscht, dass entlang der Straße auch Bäume oder Hecken eingeplant werden.

Stadtv. Wamser schließt sich seinen Vorrednern an. Er sieht in dem Fußgängerüberweg an nach der Ortseinfahrt einen kritischen Punkt.

Stadtv. Mougoui sieht in Variante 1 eine gute Umsetzungsmöglichkeit, da hier auch die Radfahrer berücksichtigt werden.

Auf die Fragen der Kostenbelastung teilt Bürgermeister Sauer mit, dass ich die Kosten in Höhe von 1.085.000,00 € für Gehwege und Parkflächen gemäß der Satzung zu 75 % auf die Anlieger umzulegen sind. Dies bedeutet pro m² ca. 8,50 €.

Für Hessen Mobil erläutert Frau Ebling, dass die Kosten steigen, je mehr Stellplätze, desto höher der Anteil der Stadt. Gesamtkosten unwesentlich unterschiedlich.

Auf die Frage nach Tempo 30 in der Ortsdurchfahrt teilt Frau Ebling mit, dass dies Sache des RP sei und Hessen Mobil dazu nur gehört wird. Zur Fragen nach Zuschussoptionen teilt sie mit, dass ein Förderantrag für Gehwege bei Hessen Mobil gestellt werden kann, sofern die Gehwege die Mindestbreite haben. Diese Voraussetzung ist hier gegeben.

Stadtv. Walther spricht sich für ein angemessenes Rederecht und zwar für die BI 10 Minuten und für weitere Redner 15 Minuten aus. Dem stimmt der Ausschuss einvernehmlich zu.

Aus den Redebeiträgen ergibt sich, dass bei den Anliegern kontroverse Meinungen zu den vorgestellten Varianten herrschen.

Die Präsentation soll den Ausschussmitgliedern zugehen und für die Öffentlichkeit auf der Internetseite der Kreisstadt Groß-Gerau .

Bürgermeister Sauer teilt mit, dass zu der jetzt vorgestellten Planung im Februar 2017 eine weitere Veranstaltung zu dem Thema stattfinden wird.

Tagesordnungspunkt 5.
Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau

Tagesordnungspunkt 5.1
Bebauungsplan „Auf die Nachtweide – 2.Änderung“
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB)
- Unterrichtung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

1. Hintergrund, Planungsanlass, Erforderlichkeit

Erfolgreiche Konversion, Erfahrungen im ersten Bauabschnitt

In den Jahren 2007/2008 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ durchgeführt. Mit diesem Bauleitplan konnten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung der mittlerweile aufgegebenen Gewerbestandorte „Komatsu“ (im Norden, 1. Bauabschnitt) und „DHL“ (im Süden, 2. Bauabschnitt) geschaffen werden. Grundstückseigentümer und Projektentwickler ist die Firma EURO AUCTIONS Immobilien GmbH mit Sitz in Nordirland bzw. Dormagen (im folgenden EAI genannt).

Im nördlichen 1. Bauabschnitt ist die Realisierung des Wohngebietes bereits weit fortgeschritten. Baustraßen, Kanalisation und sonstige technische Infrastruktur wurden auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Erschließungskonzeptes durch die Projektentwickler errichtet. Um das gesamte Neubaugebiet vor dem Lärm der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke Frankfurt - Mannheim zu schützen, wurde eine 6 m hohe und ca. 500 m lange Lärmschutzwand errichtet. Die EAI wendet sich nun der Erschließung und Vermarktung des südlich gelegenen 2. Bauabschnittes zu, dem ehemaligen „DHL-Gelände“ (Spedition Gustav von Maur).

In den beiden letzten Jahren wurde deutlich, dass die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern nach wie vor sehr hoch ist. Die EAI weist darauf hin, dass bereits vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im südlichen Bauabschnitt über 40 Interessenten gewonnen werden konnten. Im Gegensatz dazu gestal-

tet sich die Vermarktung der Reihenhausgrundstücke schwierig. Diese Einschätzung deckt sich mit Erfahrungen der Verwaltung im Rahmen der Bauberatung.

Hier hat sich die Marktsituation augenscheinlich verändert. Da der Bebauungsplan im südlichen Abschnitt nahezu ausschließlich Reihenhäuser vorsieht („nur Hausgruppen zulässig“) sieht die EAI die Umsetzung des 2. Bauabschnittes auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts als gefährdet an.

Wohnungsbau-Initiative 2016
Die Stadt Groß-Gerau erstellt gegenwärtig angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt im Rhein-Main-Gebiet eine Übersicht potentieller Wohnbauflächen, die u.a. für preisgünstigen Wohnungsbau geeignet sein können. Neben den klassischen Instrumenten der Innenentwicklung, wie z.B. Revitalisierung von Brachen, Nachverdichtung und Schließung von Baulücken, nimmt die Stadt Groß-Gerau hierbei auch kleinteilige Abrundungen an den inneren und äußeren Rändern der Stadtteile in den Blick. Im Stadtteil Dornheim wurden insgesamt 11 Potentialflächen ermittelt, darunter auch die im RegFNP dargestellten Erweiterungsflächen (insgesamt ca. 20 Hektar). Auch die ehemalige Gewerbebrache „DHL-Gelände“ wird hierzu einen Beitrag leisten.

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes im südlichen Abschnitt
Die EAI ist im Frühjahr 2016 mit der Bitte an die Stadt Groß-Gerau herangetreten, den Bebauungsplan „Auf die Nachtweide“ aus dem Jahre 2008 zu ändern und hat dazu ein verändertes Städtebauliches Konzept vorgelegt. Die wesentlichen Eckpunkte der geplanten Änderung im Einzelnen:

- Verzicht auf eine Reihenhausbebauung zugunsten von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, Auflockerung des Baugebietes,
- Bereitstellung von Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Neuer Standort für ein Mehrfamilienhaus gegenüber dem Seniorenhaus Dornheim,
- Anpassung des Erschließungskonzeptes, konsequente Südausrichtung der Gebäude (passive Nutzung der Solarenergie),
- Verzicht auf separat ausgewiesene Stellplatz- und Grünflächen, die der höheren Verdichtung durch eine Reihenhausbebauung geschuldet waren.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zum gegenwärtigen Zeitpunkt erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die EAI als Projektentwicklerin trägt sämtliche Kosten des Verfahrens.

2. Geltungsbereich, Bestand, Planungsrecht, Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den ca. 1,9 Hektar großen südlichen Abschnitt des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“, das sog. DHL-Gelände, sowie angrenzende Straßenverkehrsflächen und den Kühbruchgraben.

Bestand
Die 170 m lange und bis zu 30 m breite DHL-Halle wurde 2015/2016 abgebrochen. Auch die ausgedehnten Asphalt- und Betonflächen des nahezu vollständig versiegelten Betriebsgeländes sind mittlerweile zurückgebaut. Bis auf eine kleinere Gehölzgruppe an der Alten Darmstädter Straße ist das Gelände vegetationsfrei (Schotter-/Kiesflächen, Halden).

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine 6 m hohe begrünte Lärmschutzwand aus sechs Lagen Gabionen (mit Steinen und Abbruchmaterial gefüllte Drahtkörbe), die das Plangebiet vom Verkehrslärm der stark befahrenen Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim abschirmt. Im Süden grenzt die Gewerbebrache an den trocken-

gefallenen Kühbruchgraben, der den Scheidgraben im Westen mit dem Landgraben im Osten verbindet. Der Graben unterquert die Bahntrasse.

Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ aus dem Jahre 2008 (§ 30 BauGB), der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA, II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, Firsthöhe max. 12 m, offene Bauweise).

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Der RegFNP stellt im Plangebiet „Wohnbaufläche - geplant“ dar. Das Grünland und die Ackerflächen westlich der Alten Darmstädter Straße weisen eine besonders hohe ökologische Sensibilität auf (Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Ökologisch bedeutsame Flächennutzung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasser- und Grundwasserschutz). Der Bebauungsplan wird an der Baugebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ festhalten und ist deshalb aus dem RegFNP entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ sollen Entwicklungshemmnisse bei der Revitalisierung des ehemaligen DHL-Geländes beseitigt werden. Die wichtigsten Ziele der Bauleitplanung:

- Innenentwicklung, Revitalisierung von Gewerbebrachen,
- Bereitstellung zusätzlicher Wohnungsbauflächen in städtebaulich integrierter Lage an den Haltepunkten des ÖPNV,
- Verzicht auf eine Reihenhausbebauung zugunsten von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, Auflockerung des Baugebietes,
- Bereitstellung von Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, Teilprojekt der „Wohnungsbau-Initiative 2016“,
- Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch Errichtung einer Lärmschutzwand an der Bahn sowie durch passiven Lärmschutz an den Gebäuden.

4. Verfahren

Zur Einleitung des Verfahrens ist zunächst ein Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB zu fassen. Es ist beabsichtigt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht und ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit anzuwenden (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Größe der versiegelten Fläche < 20.000 m², es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet, es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete, es werden keine Flächen im Außenbereich einbezogen).

§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sieht eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vor. Die Verwaltung wird dazu im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses einen zweiwöchigen Zeitraum benennen (Aushang der Unterlagen im Stadthaus, Gelegenheit zur Rücksprache und Erläuterung während der Öffnungszeiten).

Beratung:

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind begrüßt die Vorlage und signalisiert Zustimmung.

Stadtv. Martin teilt mit, dass seine Fraktion der Vorlage nicht zustimmen wird und begründet dies damit, dass er hierin eine Verschlechterung sieht und die Änderung zu Lasten der städtebaulichen Entwicklung gehe. Seiner Auffassung nach, sollte man bei den Festlegungen

des bestehenden Bebauungsplanes bleiben, da dieser bezüglich der Struktur öffentlicher Wege und Begrünung als besser beurteilt wird.

Für die CDU-Fraktion teilt Stadtv. Walther mit, dass seine Fraktion der Vorlage grundsätzlich positiv gegenüber steht. Es bestehen jedoch noch Unklarheiten bezüglich des nördlichen Bereich Bushaltstelle, Vernässung und dem Wall zur Bahnlinie einbringen. Hier stellt er die Frage nach öffentlicher oder privater Fläche.

Die Detailplanung erfolgt später im Rahmen des Offenlegungsbeschlusses.

Bürgermeister Sauer weist darauf hin, das in der jetzigen Planung geförderter Wohnraum mit insgesamt 1.200 m² vorgesehen ist.

Beschluss:

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

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide - 2. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird gemäß der Anlage 1 - die Bestandteil des Beschlusses ist - festgelegt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

4. Mit der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ sollen Entwicklungshemmnisse bei der Revitalisierung des ehemaligen DHL-Geländes beseitigt werden. Die wichtigsten Ziele der Bauleitplanung:

- **Innenentwicklung, Revitalisierung von Gewerbebrachen,**
- **Bereitstellung zusätzlicher Wohnungsbauflächen in städtebaulich integrierter Lage an den Haltepunkten des ÖPNV,**
- **Verzicht auf eine Reihenhausbebauung zugunsten von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, Auflockerung des Baugebietes,**
- **Bereitstellung von Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, Teilprojekt der „Wohnungsbau-Initiative 2016“,**
- **Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch Errichtung einer Lärmschutzwand an der Bahn sowie durch passiven Lärmschutz an den Gebäuden.**

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

Tagesordnungspunkt 6.
Baugesuche

Tagesordnungspunkt 6.1
Neubau EFH mit Garage und Carport
Gernsheimer Landstraße 22A, Gemarkung Dornheim, Flur 1, Fl.St.Nr. 581/4
IV/1.2-BV-2016-438-uhl-ba
Bauantrag, § 30 und 31 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Die Antragstellerin beabsichtigt, ein zweigeschossiges Einfamilienhaus zu errichten (Grundfläche ca. 213 m², ca. 311 m² Wohnfläche, Flachdach, Attikahöhe ca. 6,5 m, nicht unterkellert). Das ca. 750 m² große Grundstück liegt im rückwärtigen Bereich der Gernsheimer Landstraße, in der Nähe des Scheidgrabens. Es grenzt im Norden und Osten an einen unbefestigten Wirtschaftsweg, der u.a. von den Nachbarn als rückwärtige Erschließung ihrer Grundstücke genutzt wird (u.a. auch Gewerbetreibende). Ansonsten steht der Weg nur Fußgängern und Fahrradfahrern zur Verfügung (Durchfahrtsverbot für KFZ, Anlieger frei).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlweg“ aus dem Jahre 1976, der an dieser Stelle ein Mischgebiet festsetzt (MI16, offene Bauweise, III, GRZ_{1968} = 0,3, GFZ_{1968} = 0,9, Flachdach und Satteldach).

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Das geplante Gebäude überschreitet die rückwärtige Baugrenze um 1,0 m und benötigt daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (B1).

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (MI). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Indem das große Gebäude ca. 7,5 m vom westlichen Nachbar abrückt, gelingt es einen angemessenen Garten anzulegen und den Sozialabstand zum Nachbarn zu vergrößern. Nach Osten hin beträgt der Abstand zur benachbarten Reihenhauszeile ca. 40 m, so dass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich bereits ein Wohnhaus in zweiter Reihe (Nr. 28A). Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Eine negative Vorbildwirkung ist nicht zu befürchten, da evtl. benachbarten Bauvorhaben in zweiter Reihe ebenfalls ein ausreichender Abstand zum Vorderhaus nahegelegt werden muss.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, der Befreiung kann zugestimmt werden.

Gesicherte Erschließung
Ein ähnliches Bauvorhaben wurde bereits am 10.12.2014 im PLUS diskutiert und mangels einer gesicherten Erschließung abgelehnt (Befreiungsantrag für den Neubau einer Doppelgarage mit Abstellraum, IV/1.1-VV-2014-30-uhl-ba1). Der Beschluss lautete:

„*Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss lehnt das Bauvorhaben und die beantragte Befreiung (Doppelgarage und Abstellraum außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) aufgrund einer mangelhaften äußeren Erschließung ab.*

Die Stadt Groß-Gerau stellt ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben grundsätzlich in Aussicht, wenn sich der Vorhabenträger im Rahmen eines Erschließungsvertrages bereit erklärt, den vorhandenen Weg von der Einmündung in die Gernsheimer Straße auf einer Länge von mindestens 60 m zu ertüchtigen (mind. 3,5 m nutzbarer Fahrbahnquerschnitt, Geländer am Scheidgraben, ggf. Aufweitung der Wegeparzelle nach Süden, Entwässerung, Schutz der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen etc.).“

Im Rahmen der Grundlagensammlung zum Ausbau des Wirtschaftsweges wurden Zweifel an der Eignung dieses Wegeabschnitts laut (u.a. Einschätzung des Ing. f. Baustatik Dipl. Ing. Dewald zur Stützmauer, sehr aufwendige Entwässerung der Fläche, Störung der Bushaltestelle, Verkehrssicherheit etc.). Auch konzeptionelle Überlegungen im Projekt „Grüne Mitte Dornheim“ legten nahe, diesen gewässerbegleitenden Weg in Zukunft ausschließlich für Radfahrer und Fußgänger vorzusehen.

Der Antragsteller hat sich unter diesen veränderten Rahmenbedingungen dazu bereit erklärt, alternativ den vorhandenen Wirtschaftsweg im Rückraum der Bebauung an der Gernsheimer Landstraße auf einer Länge von ca. 80 m bis zur Hölderlinstraße zu ertüchtigen. Ein entsprechender Erschließungsvertrag wurde mittlerweile abgeschlossen. Alle Planungs- und

Baukosten trägt der Antragsteller. Die technischen Randbedingungen wurden mit den Fachdienststellen der Stadt Groß-Gerau abgestimmt.

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

Beratung:

Die Zuwegung zu den Grundstücken wird als kritisch betrachtet. Bürgermeister Sauer sagt eine klare Regelung zu.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der beantragten Befreiung zu (Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze).

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

Tagesordnungspunkt 6.2
Umnutzung einer Einzelhandelsfläche im EG zu einem Restaurant
Frankfurter Straße 8, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Fl.St.Nr. 194
Informelle Bauvoranfrage an die Stadt Groß-Gerau
§ 30 BauGB, Stellplatzsatzung

Sach- und Rechtslage:

Die Antragsteller beabsichtigen, die leerstehende Ladenfläche sowie die ebenfalls leerstehenden Teile der Inhaberwohnung im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Frankfurter Straße 8 zu einem Restaurant umzubauen (ehemals Juwelier/Uhrengeschäft Böhm). Die eigentliche Gastraumfläche soll laut einer ersten Grundriss-Skizze ca. 27,15 m² betragen. Das Restaurant wird hauptsächlich Suppen, Salate und Burger anbieten. Die Küche sowie das Büro/Lager sollen im rückwärtigen Grundstücksteil untergebracht werden. Das Grundstück ist innenstadttypisch dicht bebaut und mit einer Mauer eingefriedet.

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Für die geplante Umnutzung ist ein Bauantrag erforderlich. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ aus dem Jahre 2002, der hier ein Mischgebiet festsetzt (MI, II, GRZ = 0,6, GFZ = 1,2). Die überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen entlang der Außenwände des denkmalgeschützten Vorderhauses, so dass die rückwärtigen bis zu zweigeschossigen Nebengebäude nur im engen Rahmen des Bestandsschutzes weiter nutzbar sind. Ohne die exakte Planung für die Gastronomie bereits zu kennen, kann davon ausgegangen werden, dass die Küche sowie das Büro/Lager die rückwärtigen Baugrenzen im Bebauungsplan überschreiten (z.T. Nutzung der vorhandenen Nebengebäude).

Stellplatznachweis
Da vergleichbare Umnutzungen in der Umgebung an fehlenden Stellplätzen gescheitert waren, bitten die Antragsteller, bereits im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens über die grundsätzliche Vereinbarkeit mit der Stellplatzsatzung zu entscheiden. Das ca. 139 m² große Innenstadtgrundstück verfügt über eine Hofeinfahrt an der Frankfurter Straße, die allerdings für einen PKW zu schmal ist. Somit können auf dem Grundstück selbst keine Fahrzeuge untergebracht werden.

Für die ca. 25 m² große Einzelhandelsfläche waren entsprechend der Stellplatzsatzung zwei PKW-Stellplätze erforderlich (Ziffer 3.1, ein Stellplatz. je 40 m² Verkaufsfläche, mindestens jedoch zwei Stellplätze). Das geplante Restaurant verfügt über eine Gastraumfläche von 27,15 m² (Ziffer 6.1, ein Stellplatz je 10 m² Gastraumfläche, 27,15 : 10 = 2,7, aufgerundet: 3 Stellplätze, siehe § 4 Abs. 5 der Stellplatzsatzung). Es entsteht somit ein „Mehrbedarf“ von einem Stellplatz, der nicht auf dem Grundstück untergebracht werden kann.

Fazit
Aus städtebaulicher Sicht ist diese Umnutzung eines seit Jahren leerstehenden Gebäudes in der 1a-Lage der Innenstadt zu begrüßen. Das Restaurant ergänzt das vorhandene Gastronomieangebot, trägt zur Belebung des Stadtzentrums bei und schafft eine wirtschaftliche Grundlage zum Erhalt eines Baudenkmals unmittelbar neben dem Historischen Rathaus. Angesichts der geringen Größe des Restaurants und der tagsüber angespannten Parkplatzsituation in der Innenstadt ist nicht damit zu rechnen, dass dieses Restaurant einen überregionalen Kundenkreis anspricht und nennenswerten Kfz-Verkehr auslöst. Im Umkreis von 200 m befinden sich zahlreiche öffentliche Parkplätze (u.a. Schützenstraße, Marktplatz).

Der planungsrechtliche Konflikt mit den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) entsteht hauptsächlich durch die Nutzung bereits vorhandener Nebengebäude. Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft - insbesondere auf das denkmalgeschützte Historische Rathaus - sind nicht zu befürchten.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt-und Stadtentwicklungsausschuss nimmt die informelle Bauvoranfrage zur Kenntnis und stimmt der geplanten Umnutzung zu einem Restaurant mit einer maximalen Gastraumfläche von ca. 30 m² zu.

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stellt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ in Aussicht, um eine gewerbliche Nutzung der rückwärtigen Gebäudeteile zu ermöglichen.

Sollte es dem Antragsteller nicht gelingen, den fehlenden Kfz-Stellplatz auf einem nahegelegenen Privatgrundstück nachzuweisen (Baulast), stellt der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss seine Zustimmung zur Ablösung des fehlenden Kfz-Stellplatzes in Aussicht.

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

Tagesordnungspunkt 6.3
Neubau von 24 Wohneinheiten und 36 Stellplätze
Reichenberger Straße 10, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 21, Fl.St.Nr. 75/12 u.a.
IV/1.2-BV-2016-563-uhl-ba
Bauantrag, § 34 BauGB, veränderte Planung für die Kfz-Stellplätze

Für die Dauer der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt verlässt Stadtv. Dewald den Sitzungsraum.

Sach- und Rechtslage:

Vorbemerkung
Das Bauvorhaben wurde bereits am 28.07.2016 im Magistrat vorgestellt und planungsrechtlich als zustimmungsfähig befunden. Die Bauaufsicht gelangte entgegen ihrer ursprünglichen

Einschätzung vom 02.06.2016 nach einer Ortsbesichtigung zu der Auffassung, dass sich der beantragte Parkplatz mit 36 Stellplätzen nicht in die Umgebung einfügt und forderte die Antragstellerin (BG-Ried) mit Schreiben vom 21.06.2016 auf, eine genehmigungsfähige Lösung vorzulegen. Die überarbeitete Planung liegt nun vor.

Planung und Bestand

Die Antragstellerin beabsichtigt, ein viergeschossiges Mehrfamilienwohnhaus für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten (Grundfläche ca. 828 m², Firsthöhe ca. 15 m, Traufhöhe ca. 11,5 - 13,0 m, Vier-Zimmer-Wohnungen 84 + 90 m² Wohnfläche). Die PKW sollen kostensparend auf einem gebäudebegleitenden, ebenerdigen Parkplatz nördlich des Wohnhauses (24 St) und an der Reichenberger Straße (5 St) abgestellt werden. In der näheren Umgebung, am Ende der Danziger Straße, sollen weitere 7 Kfz-Stellplätze auf Grundstücken der BG-Ried neu angelegt bzw. vorhandene Stelllätze dem Bauvorhaben zugeordnet werden. Insgesamt werden also 36 Kfz-Stellplätze angeboten.

Die Umgebung ist geprägt durch eine aufgelockerte, III bis IV- geschossige Wohnbebauung aus den 60er Jahren, mit weiträumigen Freiflächen, Kleingärten, Garagen und PKW-Stellplätzen. Auf dem ca. 2.800 m² großen Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus (1959), fünf Garagen (1966) sowie ein z.Zt. leerstehender Kiosk. Die ca. 36 m lange Hausgruppe mit 12 Wohnungen befindet sich im Eigentum der Stadt Groß-Gerau. Sie soll bis Ende des Jahres entmietet, an die BG-Ried verkauft und abgebrochen werden. Die Erneuerung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes ist angesichts der Wohnraumknappheit geboten. Der geplante Parkplatz trägt zur Entspannung der Parkraumsituation im Quartier bei.

Abstellen von PKW im Springberg-Quartier

Am 20.07.2016 wurde eine erste überschlägige Bestandsaufnahme des Springberg-Quartiers durchgeführt, um u.a. einen Eindruck von der Versorgung des Gebietes mit Kfz-Stellplätzen zu erlangen. Das Ergebnis in Kürze

Anzahl der Wohnungen (ohne Breslauer Str. 1)	170 Wohnungen, überwiegend in Zweispännern (III, IV)
Garagen auf privaten Grundstücken	93 Garagen
Stellplätze auf privaten Grundstücken	21 Stellplätze, überwiegend dort, wo anlässlich von Sanierungsmaßnahmen Garagen entfallen mussten
Stellplätze im öffentlichen Straßenraum	130 Stellplätze, überwiegend in Senkrechtaufstellung, vier bis sechs Stellplätze in einer Gruppe. Die Stellplätze stehen aufgrund der verinselten Lage des Quartiers nahezu ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung. Im öffentlichen Raum lassen sich keine zusätzlichen Kfz-Stellplätze schaffen (Verkehrssicherheit, Feuerwehrzufahrten, Grundstückszufahrten)
Stellplatzschlüssel	1,4 potentielle Abstellmöglichkeiten je WE

Die Erhebung berücksichtigt nicht den Stellplatzbedarf der drei großen „Nicht-Wohn-Nutzungen“ im Quartier (Nordschule, KITA, Kirche/Mehrgenerationenhaus) und sie blendet ebenfalls die Tatsache aus, dass einzelne Garagen als Abstell-/Stauraum genutzt werden und somit als Parkplatz gar nicht zur Verfügung stehen. Die BG-Ried hat hier die Möglichkeit auf ihre Mieter einzuwirken, die Zweckentfremdung einzudämmen und so einen Beitrag zur Entspannung der Parkraumsituation zu leisten. Tatsächlich wird sich der Stellplatzschlüssel im Quartier bei ca. 1,2 St/WE einpendeln (Annahme). Mit Blick auf die Stellplatzsatzung, die von einem Regelbedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohnung ausgeht, kann man daher von einer angespannten Parkraumsituation sprechen. Es besteht damit kein Anlass, bei Neubaumaßnahmen die Zahl der erforderlichen Stellplätze zu verringern, insbesondere nicht dann, wenn große Vierzimmerwohnungen geplant sind, wie es hier der Fall ist.

Stellplatznachweis

Der Stellplatznachweis ist nach wie vor unvollständig.

Entsprechend den Anforderungen der Stellplatzsatzung fehlen noch drei Kfz- Stellplätze (36 + 3 Behindertenstellplätze). Die Kfz-Stellplätze auf angrenzenden Wohnbaugrundstücken müssen durch eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert werden (§ 6 Stellplatzsatzung). Für die Fahrradabstellplätze sind Überdachungen vorzusehen (§ 5 Abs. 6 Stellplatzsatzung). Von den nach § 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung geforderten neun Bäumen fehlen noch sechs.

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben. Die Bauaufsicht wird auf die vorhandenen Defizite beim Stellplatznachweis hingewiesen. Angesichts der angespannten Stellplatzsituation im Quartier kann die Stadt Groß-Gerau einer evtl. Verringerung der Stellplatzanzahl nicht zustimmen.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu. Die Kreisbauaufsicht wird darum gebeten, im Wege einer Nebenbestimmung die Inbetriebnahme des Wohngebäudes erst dann zu gestatten, wenn ein ordnungsgemäßer Stellplatznachweis vorliegt:

- **drei Kfz-Stellplätze fehlen,**
- **Stellplätze auf Nachbargrundstücken müssen per Baulast abgesichert sein,**
- **die Fahrradabstellflächen sind zu überdachen,**
- **für die insgesamt 39 Kfz-Stellplätze sind 9 Bäume vorzusehen.**

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	8 (Dewald verl. den Raum)
Davon stimmberechtigt	8
Ja-Stimmen	8

Tagesordnungspunkt 6.4
Neubau eines Einfamilienhauses (Doppelhaushälfte) mit Garage
Szamotuly Straße 29, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 7, Fl.St.Nr. 429
IV/1.2-VN-2016-11-uhl-ba
Bauvoranfrage - Version 2 im Oktober 2016, § 30 und § 31. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Vorbemerkung
Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des PLUS am 04.08.2016 mit einer etwas anderen Lage des Gebäudes auf dem Grundstück vorgestellt und positiv beschieden. Die Kreisbauaufsicht hatte das Vorhaben gleichwohl abgelehnt. Es wird nun in veränderter Form erneut vorgelegt. Das Gebäude rückt weiter nach vorne, entwickelt sich statt in die Breite mehr in die Tiefe und kommt so ohne die ursprünglich benötigte Überschreitung der seitlichen Baugrenzen aus. An den Gebäudehöhen hat sich nichts geändert.

Planung und Bestand
Der Antragsteller beabsichtigt, eine Doppelhaushälfte zu errichten (ca. 118 m² Grundfläche, zwei Vollgeschosse, Traufhöhe ca. 6 m, Firsthöhe ca. 9,3 m, eine Wohneinheit). Das ca. 546 m² große Grundstück am östlichen Rand des Neubaugebietes „Auf Esch III“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ - 1. Änderung“ aus dem Jahre 1999, der an dieser Stelle ein Reines Wohngebiet festsetzt (WR1, II, GRZ = 0,35, GFZ = 0,7, 1 WE, max. 30° Dachneigung, TH_{max} = 6,5 m, maximale Kniestockhöhe im zweiten Geschoss: 1,5 m). Das Vorhaben widerspricht dem Bebauungsplan an drei Stellen.

B1: Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hier: Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Ein ca. 3,4 m breiter Anbau (Erker) auf der rückwärtigen Gartenseite ragt etwa 50 cm über die hintere Baugrenze hinaus. Auch die geplante Terrasse - die nach überwiegender Auffassung als Teil der Hauptanlage „Wohnhaus“ aufzufassen ist - liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die geringfügige Überschreitung der hinteren Baugrenze durch den Erker und die Terrasse ist angesichts der Randlage städtebaulich unerheblich.

B2: Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Die beantragte Garage an der Grundstücksgrenze zum Fuß-/Radweg hin (wie beim Nachbarn Haus Nr. 31), ist städtebaulich unproblematisch.

A1: Abweichung von gestalterischen Festsetzungen. Hier: Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe von 1,5 m.

Die Gebäude am nördlichen Rand des Neubaugebietes „Auf Esch III“ werden durch verschiedene Festsetzungen in ihrer Höhenentwicklung beschränkt, u.a. um die damals bereits bestehenden Wohngebäude am Rande von „Auf Esch II“ nicht über Gebühr zu beeinträchtigen. Neben den auch sonst anzutreffenden Festsetzungen z.B. zur Traufhöhe, werden hier Vorgaben zur Dachneigung (30°) und zur Höhe des Kniestocks über dem zweiten Geschoss gemacht. Als Kniestock wird die *über die Rohdecke des Dachgeschosses* hinaus gemauerte Außenwand an der Traufseite bezeichnet, auf der die Dachkonstruktion aufliegt.

Das geplante Gebäude hält die städtebaulich maßgebenden Festsetzungen zur Gebäudehöhe ein (Traufhöhe 6,0 m < 6,5 m, Dachneigung 30°). Damit fügt sich die äußere Kubatur des Gebäudes in die Umgebung ein. Die darüberhinaus im Bebauungsplan festgesetzte Kniestockhöhe spielt bei dieser Fallkonstellation keine Rolle.

Unter der Voraussetzung, dass die Traufhöhe eingehalten wird und die Gesamthöhe des Gebäudes den beantragten Rahmen nicht überschreitet, kann dieser Abweichung von gestalterischen Vorschriften zugestimmt werden.

Fazit
Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (WR, locker bebautes Einfamilienhausgebiet). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, einer Befreiung kann zugestimmt werden.

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

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben sowie der beantragten Befreiung (Überschreitung der hinteren Baugrenze, Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) und der beantragten Abweichung von gestalterischen Vorschriften (Kniestockhöhe) 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 zu diesem Tagesordnungspunkt vor.

Tagesordnungspunkt 8.
Anfragen und Mitteilungen

Keine Wortmeldungen.

Tagesordnungspunkt 9.
Verschiedenes

Keine Wortmeldungen

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Karin Lochmann
Schriftführung