

PROTOKOLL

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 23/2016-2021
Sitzung am:	12.07.2017
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, Frankfurter Straße 10-12, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr Sitzungsende: 20:44 Uhr

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

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung
4. Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung
 - 4.1 Wohnen
 - 4.2 Umwelt und Energie
5. Einmalige versus wiederkehrende Straßenbeiträge (Darstellung der Unterschiede)
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

Ausschussvorsitzender Schulz stellt fest, dass keine schriftlichen Einwendungen gegen das Protokoll vom 28.06.2017 vorliegen.

Stadtverordnete Dr. Wahrig-Burfeind bittet, im Protokoll der PLUS-Sitzung vom 28.06.2017 bei Punkt 4.2.1 (Entwicklungskonzept Scheidgraben) im Maßnahmenbündel 2017 den Punkt K1.1 herauszunehmen, da dieser Punkt über einen Änderungsantrag der CDU-Fraktion von der Beschlussfassung ausgenommen wurde.

Bei TOP 5.1. ist im Abstimmungsergebnis die Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder und der Stimmberechtigten auf 9 zu korrigieren.

Dem wird einvernehmlich entsprochen.

Tagesordnungspunkt 4

Groß-Gerau, 2020, Stadtentwicklung

Tagesordnungspunkt 4.1
Wohnen

Keine Beiträge

Tagesordnungspunkt 4.2
Umwelt und Energie

Keine Beiträge

Tagesordnungspunkt 5.
Einmalige versus wiederkehrende Straßenbeiträge (Darstellung der Unterschiede)

Bürgermeister Sauer führt in das Thema ein und übergibt anschließend an Frau Walle, die anhand einer Stellungnahme die Vor- und Nachteile jährlich wiederkehrender Straßenbeiträge erläutert.

Fragen der Ausschussmitglieder werden von Frau Walle und Bürgermeister Sauer beantwortet.

Aufgrund der Komplexität des Themas erklärt Ausschussvorsitzender Schulz, die Vorlage nach den Sommerferien in den Fraktionen beraten zu wollen und die Beratungsergebnisse bzw. offene Fragen anschließend wieder im PLUS zu behandeln.
Die Stellungnahme wird dem Protokoll beigelegt.

Tagesordnungspunkt 6.
Baugesuche

Ausschussvorsitzender Schulz reklamiert, dass die Vorlage zu TOP 6.1 bei einigen Stadtverordneten erst am Sitzungstag eingetroffen ist. Bereits in der letzten PLUS-Sitzung wurde die Verwaltung aufgefordert, die Vorlagen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.
Bürgermeister Sauer kündigt an, die Situation verbessern zu wollen. Grund für die Verzögerung sei die zu lange Zustellzeit bei der Post.

Tagesordnungspunkt 6.1
Neubau von 5 Gebäuden mit 125 Wohneinheiten, Europaring, Flur 6, Fl.St.Nr. 65/22
Bauantrag § 34 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Die Antragstellerin beabsichtigt, drei Wohnblocks aus dem Jahre 1965 mit insgesamt 18 Wohnungen abzubauen. Die Gebäude wurden seinerzeit für Bedienstete des Kreiskrankenhauses errichtet und zuletzt als Unterkunft für Asylsuchende genutzt. An gleicher Stelle sollen nun stattdessen 125 Neubauwohnungen errichtet werden, davon 35 öffentlich gefördert. Das geplante Gebäudeensemble besteht aus einem freistehenden Punkthaus (Haus 2, VII+D) im Rückraum des kommunalen Jobcenters und Zeilenbauten senkrecht zum Europaring (Haus 3 – 6, IV-V), die auf einem ebenerdigen Garagengeschoss aufsitzen.

Mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung südlich des Europarings und am Paracelsusweg staffeln sich die Zeilen zur Nachbarbebauung ab. Zum Europaring hin erscheinen drei Vollgeschosse (Haus 3, 4, 5, jeweils ca. 9,5 m Gebäudehöhe). Die beiden Geschosse darüber treten jeweils um 4 m zurück. Hier werden südorientierte Dachterrassen angeordnet. Die Zeile am Paracelsusweg (Haus 6) verfügt nur über vier Vollgeschosse. Auch hier weicht das oberste Geschoss um 4 m vom Europaring zurück. Am Paracelsusweg entstehen die nach HBO erforderlichen Spielplätze.

Das Bebauungskonzept geht im Wesentlichen auf einen Städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahre 2012 zurück, der 2013 in einen Bauvorbescheid überführt werden konnte.

Die Antragstellerin legt einen differenzierten Stellplatznachweis vor, der auf langjährigen Erfahrungen mit ähnlich gelagerten Neubauprojekten beruht.

Wohnungstyp	Anzahl WE	erforderliche Stellplätze /WE inkl. Behindertenstellplätze	erforderliche Stellplätze insgesamt
Öffentlich geförderte 1-, 2- und 3-Zi-Whg	35	1,0	35
Sonstige 2-, 3- und 4-Zi-Whg	90	1,25	113
Σ	125		148

Die Masse der PKW-Stellplätze wird in einer ca. 115 m langen und 17 m breiten natürlich belüfteten und begrünter Garage auf Erdgeschossniveau untergebracht (76). In Verlängerung dieser Garage werden zusätzlich noch einmal 10 Stellplätze ebenerdig ohne Gebäudeüberdeckung angelegt (Richtung Paracelsusweg). Zwischen den Zeilen (Haus 3- 6) und entlang der privaten Erschließungsstraße, die zu dem Wohnhochhaus führt (Haus 2), finden zusätzlich 43 PKW Platz. 19 ebenerdige Stellplätze können unmittelbar vom Europaring bzw. vom Paracelsusweg aus angefahren werden, wie das auch heute der Fall ist. Die Antragstellerin bildet 15 Stellplätze als behindertengerechte Stellplätze aus (Soll: 7).

Die Stadt Groß-Gerau betrachtet den Stellplatznachweis als plausibel.

Das Bauvorhaben wählt mit der ebenerdigen Parkgarage einen für Groß-Gerau neuen Ansatz im Wohnungsbau. Eine große Anzahl PKW kann auf dem Grundstück untergebracht werden, ohne das Wohnumfeld über Gebühr zu beeinträchtigen (Lärm, Staubentwicklung, Verkehrsgefährdung). Im Gegensatz zu einer Tiefgarage fallen hier deutlich geringere Herstellungs- und Unterhaltungskosten an (Wasserhaltung, wasserdichte Ausführung, Belüftung etc.). Diese Lösung kommt der Forderung nach „bezahlbarem Wohnraum“ entgegen. In überdachten Fahrrad-Abstellanlagen wird Platz für max. 250 Fahrräder geschaffen.

Es wird aber auch deutlich, dass das Wohnumfeld in weiten Teilen von abgestellten PKW geprägt sein wird. Man erkennt, dass hier die Grenzen einer verträglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs erreicht sind. Das gewählte Konzept wird gleichwohl als städtebaulich vertretbar angesehen, weil die Garage mit einer Flachdachbegrünung versehen wird, einzelne Bäume am Paracelsusweg erhalten werden können und das dicht bebaute Grundstück an den weitläufigen Klinikpark angrenzt. Dadurch werden gestalterische und kleinklimatische Nachteile, die regelmäßig mit einer solchen Versiegelung einhergehen, ausgeglichen.

Die wesentlichen Eckpunkte des Wohnbauprojektes im Einzelnen,:

Gebäude	Grundfläche Zahl der Vollgeschosse	Höhe	WE-Zahl/ [gefördert]	Wohnungsmix					Wohnfläche ca.
				1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	
Haus 2 Punkthaus	ca. 500 m ² VII+D	24 m	40	-	10	28	2	-	3.374 m ²
Haus 3 Zeile	ca. 460 m ² V	9,5 - 14 m	22	5	6	7	4	-	1.655 m ²
Haus 4 Zeile	Ca. 460 m ² V	9,5 - 14 m	22	5	6	7	4	-	1.655 m ²
Haus 5 Zeile	Ca. 460 m ² V	9,5 - 14 m	22	5	6	7	4	-	1.655 m ²
Haus 6 Zeile	Ca. 460 m ² IV	9,5 - 11,5 m	19	5	6	6	2	-	1.336 m ²
Σ			125 [35]	20 [20]	34 [2]	55 [13]	16	-	9.705 m ²

Das ca. 9.000 m² große Grundstück grenzt südlich an das Gelände der Kreisklinik. Die Umgebung ist geprägt durch großmaßstäbliche Verwaltungsgebäude (Job-Center, Landratsamt, Amtsgericht etc.), die Gebäude der Kreisklinik, ein Boardinghouse und zahlreiche Wohnhochhäuser an der Brunecker Straße („Quartierszentrum Nord“).

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Von Seiten des Fachamtes SB werden keine Bedenken erhoben.

Beratung:

Bürgermeister Sauer begrüßt die Herren Unger und Röhrig von der Baugenossenschaft Ried und führt in das Thema ein.

H. Unger stellt anhand einer Präsentation das Bauvorhaben vor.

In der sich anschließenden Beratung sprechen die Stadtverordneten Walther und Dr. Wahrig-Burfeind die Wichtigkeit einer Spielfläche an. Hierzu erklärt Herr Unger, dass ein Spielplatz vorgesehen sei, allerdings erst bei Bedarf entstehen soll.

Stadtverordnete Wahrig-Burfeind erinnert in diesem Zusammenhang Herrn Unger daran, dass in dem Quartier in der Sudetenstraße noch der zugesagte und gesetzlich vorgeschriebene Spielplatz fehlt.

Herr Unger erklärt hierzu, dass die Mitglieder sich gegen einen Spielplatz entschieden haben, dieser aber bei Bedarf noch errichtet werde.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 6.2

Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und 5 Stellplätzen

Mainzer Straße 6, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Fl.St.Nr. 205

Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller beabsichtigt, ein Zweifamilienhaus zu errichten (ca. 160 m² Grundfläche, II+D, Traufhöhe ca. 6,5 m, Firsthöhe ca. 10,5 m). Das 684 m² große Grundstück befindet sich in der historischen Altstadt Groß-Gerau unweit des Rathauses. Es ist derzeit bebaut mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus an der Mainzer Straße (Weinhaus Hohelüchter) und zahlreichen Nebengebäuden im rückwärtigen Grundstücksteil. Die Nebengebäude sollen abgebrochen werden. Die erforderlichen PKW-Stellplätze werden im Hof untergebracht. Für Fahrräder sind Abstellmöglichkeiten im Erdgeschoss vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ aus dem Jahre 2002, der an dieser Stelle ein Mischgebiet festsetzt (MI, II, GRZ = 0,6, GFZ = 1,2, geschlossene Bauweise, max. Traufhöhe 6,5 m, max. Firsthöhe 11,5 m). Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes an einer Stelle und kann nur im Wege der Befreiung genehmigt werden:

B1: „Grundflächenzahl GRZ“

Obwohl der Bauherr bereits ein mit 9,1 bzw. 9,5 Tiefe ein vergleichsweise schmales Gebäude errichtet, wird die zulässige Grundfläche auf dem dicht bebauten Innenstadgrundstück um ca. 16 m² überschritten (GRZ = 0,62 > 0,6).

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (MI). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da die in Anspruch genommenen Grundstücksteile bereits heute vollständig versiegelt oder baulich genutzt sind und eine ca. 48 m² große Gartenfläche an der südlichen Grundstücksgrenze neu angelegt wird. Das Gebäude hält die nach HBO geforderten Abstandsflächen zum südlichen Nachbarn ein. Eine unzumutbare Verschattung des südlichen Nachbarn ist schon wegen der Orientierung zur Sonne nicht zu befürchten. Die Belange der Denkmalpflege wurden berücksichtigt. Die Anwendungsvoraussetzung des § 31 Abs. 2 BauGB sind gegeben, der Befreiung kann zugestimmt werden. Von Seiten SB werden keine Bedenken erhoben.

Gestaltungssatzung Innenstadt

Das Bauvorhaben liegt im sog. „Bereich II“ der Gestaltungssatzung Innenstadt aus dem Jahre 2000. Hier werden an die Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksteilen geringere baugestalterische Anforderungen gestellt. Das geplante Gebäude entspricht den Regelungen der Gestaltungssatzung.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der beantragten Befreiung zu (B1: geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ).

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnungspunkt 6. Baugesuche

Tagesordnungspunkt 4.5 (Tischvorlage)

Neubau einer Logistikhalle mit PKW-Stellplätzen und Rangierflächen (BS-2016-59), hier: Verlängerung des Baukörpers, Neuplanung einer Mezzaninebene für Büros und geänderte Größe und Lage der Nebenanlage (Sprinklerzentrale, Hausanschluss und Sprinklertanks), Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 197/29. Az.: IV/1.2-BS-2017-36-uhl-ba, Bauantrag, § 30 BauGB.

Sach- und Rechtslage:

Zwischenstand Juni 2017

Seit zwei Jahren wird an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet an der Ertüchtigung der äußeren Erschließung gearbeitet:

- Umbau Römerkreisel 2015,
- Rückbau und Entwidmung der Ludwig-Kayser-Straße 2016
- Zufahrt zum Gelände vom Nordring 2016,
- Umbau der Einmündung Nordring/L3094 (im Bau),
- zusätzliche Anbindung des Industriegeländes „Im Schachen“ (geplant)

Große Teile der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt (Zuckerteiche, Eidechsenhabitat). Mittlerweile existiert auch ein mit den zuständigen Wasserbehörden und den Stadtwerken Groß-Gerau abgestimmtes Entwässerungskonzept. Entlang der Bahnstrecke wird aktuell eine 20 KV Leitung verlegt, die bislang quer durch das Betriebsgelände der ehemaligen Zuckerfabrik verlief. Nicht zuletzt sei erwähnt, dass seit Jahresbeginn das kommunale Lärmsanierungsprogramm für stark mit Verkehrslärm belastete Wohnungen entlang des Nordrings angelaufen ist. Seit Juni 2017 beginnen vorbereitende Erdarbeiten auf dem Gelände (Baugenehmigung vom 06.01.2017).

Baustruktur und Nutzung

Die beantragte Halle trägt die Bezeichnung „Bauteil 01“. Die Halle war bereits Gegenstand der Beratungen im Magistrat („BMX-AIR Shop GmbH“). In seiner Sitzung am 15.12.2016 hat der Magistrat den Bauantrag zur Kenntnis genommen, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“ entsprach. Mit Bescheid vom 02.02.2017 hat die Bauaufsicht den beantragten Neubau einer Logistikhalle mit Pkw-Stellplätzen und Rangierflächen genehmigt (Az.: IV/1.2-BS-2016-59-ke-ba).

Mit dem nun vorliegenden Bauantrag wird die Halle geringfügig verlängert (252 m statt 241 m), eine sog. „Mezzanine-Ebene“ (s.u.) zusätzlich eingeführt und der Standort der Sprinklerzentrale angepasst.

Die geplante Halle ist 252 m lang, 80 m breit (Grundfläche: 2,0 ha) und weist eine Gesamthöhe von 14,80 m über der künftigen Erschließungsebene von ca. 88,20 m üNN auf. Bauteil 01 liegt im Südwesten des insgesamt 20 ha großen Gewerbegebietes, parallel zur L 3094. Westlich des Betriebsgeländes schließt sich der Geh-/Radweg im Verlauf der ehemaligen Ludwig-Kayser-Straße an.

Die Halle wird von der nordöstlichen Längsseite her erschlossen (von der L3094 abgewandt). Dort befinden sich um ca. 40 cm abgesenkte Verladehöfe („Tiefhöfe“) sowie Mitarbeiterparkplätze. Die Halle ist eingeschossig. Lediglich entlang der Anlieferseite wird ein einseitig belichtetes, ca. 12,5 m tiefes Bürogeschoss in die Halle eingehängt (Mezzanine-Ebene), das Büroarbeitsplätze, Sozialräume sowie Archiv- und Abstellräume aufnimmt. Außerhalb der Halle befindet sich die Sprinklerzentrale.

Bauteil 01 wird voraussichtlich in zwei Nutzungseinheiten geteilt. Im Nordwesten der Halle, auf etwa 2/3 der Nutzfläche, wird sich ein Logistikbetrieb niederlassen, der ab dem 01.01.2018 mit ca. 60 Mitarbeitern den Betrieb aufnimmt. Für diesen „*Mieter 1 in Bauteil 01 Nord*“ entsteht ein abgesperrter, mit Zutrittsbeschränkungen und Sanitäreinrichtungen versehener Parkplatz für die anliefernden und abholenden Spediteure („Trailer-Yard“). Der Trailer-Yard soll durch Baumpflanzungen und landschaftlich eingebettete Sichtschutzelemente vom Nordring und von der L 3094 abgeschirmt werden. Für den Rest der Halle („*Bauteil 01 Süd*“) steht noch kein Nutzer fest.

Erschließung und Stellplatznachweis

Das Gewerbegebiet wird über eine zentrale Zufahrt vom Nordring her erschlossen. An der Mainzer Straße befindet sich auf Höhe des Autohauses Lämmermann eine zweite, deutlich kleinere Zufahrt zu einem Mitarbeiterparkplatz (Feuerwehr-/Behelfszufahrt). An der L 3094 entsteht gegenwärtig eine Bushaltestelle, die der Anbindung des Gewerbegebietes dient. Das Betriebsgelände kann auf sicheren Geh- und Radwegen aus der Innenstadt kommend erreicht werden.

Für das Bauteil 01 werden insgesamt 113 PKW-Stellplätze angelegt:

- 26 St an der Hauptzufahrt am Nordring
- 54 St an der Längsseite der Halle, zwischen den Toren (ausreichend für *Bauteil 01 Nord*)

- 33 St an dem Mitarbeiterparkplatz, der von der Mainzer Straße aus angefahren wird

Für LKW stehen ausreichend Abstellflächen zwischen den Hallen und in dem geplanten „Trailer-Yard“ zur Verfügung. An der Nord-Ecke der Halle können auf einer ca. 110 m² großen Fläche bis zu 90 Fahrräder abgestellt werden.

Die Annahmen erscheinen plausibel und werden bei Nutzungsaufnahme des südlichen Abschnittes konkretisiert. Insgesamt können nach Fertigstellung des Gesamtkonzeptes über 500 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden oder für Anlieferfahrzeuge auf dem Gelände hergestellt werden.

Schallschutz

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wurde ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co.KG, Freinsheim, Berichtsnummer 16014_sCT_GUT01_170503, 03.05.2017). Das Büro hatte auch das Schallschutzkonzept für den Bebauungsplan „Südzuckergelände“ erarbeitet. Das Konzept unterscheidet zwei Phasen der Umsetzung.

„Szenario 1“ beschäftigt sich mit dem Fall, dass Bauteil 01 fertiggestellt ist und die Nutzung im nördlichen Teil aufgenommen wurde, bevor die anderen Hallen fertiggestellt sind. In diesem Fall können die lärmintensiven Ladehöfe und Rangierflächen ungehindert nach Süden in Richtung der Wohnbebauung abstrahlen. Für diesen zeitlich begrenzten Zwischenzustand wird eine 6 m hohe und 15 m lange Schallschutzwand (W1) quer zu der LKW-Rangierfläche errichtet, um die Bestandsquartiere an der Fabrikstraße vom Gewerbelärm abzuschirmen. An allen maßgeblichen Immissionsorten können so die einschlägigen Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Als Immissionsorte (IO) wurden betrachtet:

- Wohngebäude an der Nordendstraße (IO 1- 5)
- Baulücke an der Fabrikstraße (IO 6, 7)
- Messpunkte am geplanten Wohngebiet im Südosten (IO 8 - 11 und 21)
- Wohn- und Gewerbebauten entlang der Mainzer Straße (IO12 - 15)
- landwirtschaftlich genutzten Anwesen im Außenbereich und städtischer Betriebshof am Nordring (16 - 20).

„Szenario 2“ beschreibt den Endausbau des Gewerbegebietes. Nun ist die „Wagenburg“ geschlossen. Um ein Gewerbegebiet dieser Größenordnung in Einklang mit den geltenden Bestimmungen zum Immissionsschutz betreiben zu können, musste der aktive Lärmschutz noch über das im Bebauungsverfahren bekannte Maß hinaus weiterentwickelt werden.

- Im Norden, parallel zur Rampe entlang des Nordrings und im weiteren nach Südosten abgewinkelt entlang der Bahnstrecke muss eine 6 m hohe und 210 m lange Schallschutzwand errichtet werden (W2), um die Anwesen im Außenbereich und die Wohnhäuser an der Nordendstraße wirkungsvoll abzuschirmen.
- Die zur Bahn gewandten Fassaden der Hallen (Bauteil 02, 03, 04) müssen ebenso wie die ca. 35 m langen Schallschutzwände zwischen den Hallen definierte Schall-dämm- und Ab-sorptionswerte einhalten (Wandhöhe ca. 8 m, W3 und W4 entspricht LSM2),
- Im Süden schirmt die geschlossene Rückseite einer 325 m langen und 14,80 m hohen Halle die südlich gelegenen Wohnquartiere vom Gewerbelärm ab (Bauteil 04).
- Im Westen, im Bereich der Zufahrt an der Mainzer Straße ist zusätzlich eine 35 m lange und 10 m hohe Schallschutzwand zu errichten, um das Mischgebiet an der Mainzer Straße vor Gewerbelärm zu schützen (W5).

Das schalltechnische Gutachten weist nach, dass durch diesen enormen Aufwand an aktiven Schallschutzmaßnahmen die einschlägigen Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Das Gewerbegebiet wird sozusagen „eingehaust“.

Grundstücksentwässerung

Für das Vorhaben wurde in enger Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden und den Stadtwerken Groß-Gerau ein Entwässerungskonzept erarbeitet (plan D, Ingenieure, Projekt Nr. 2895, Wiesbaden 27.03.2017). Die Stadtwerke Groß-Gerau haben dem Entwässerungskonzept zugestimmt, unter der Voraussetzung, dass auf dem Gelände nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser aus den Hallen und der Sprinkleranlage wird einem Mischwasserkanal in der Mainzer Straße zugeführt (DN 800B). Das unbelastete Dachwasser wird auf dem Gewerbegrundstück selbst versickert (unterhalb der Straßenflächen oder in Versickerungsmulden) bzw. den geplanten Versickerungsmulden im südöstlich angrenzenden Park zugeführt. Das weniger stark verschmutzte Niederschlagswasser von den Mitarbeiterparkplätzen versickert an Ort und Stelle. Stärker verschmutztes Niederschlagswasser, das auf den LKW-Abstell- und Rangierflächen bzw. in den Ladehöfen anfällt, wird nach entsprechender Reinigung und Rückhaltung der Regenwasserkanalisation zugeführt und in den Mühlbach eingeleitet.

Planungsrecht

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südzuckergelände“, aus dem Jahre 2014, der an dieser Stelle ein Gewerbegebiet festsetzt (GE1 und GE5, GRZ = 0,8, maximale Gebäudehöhe 103,00 - 105,5 m üNN, Lärmemissionskontingente, Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers).

Das Bauvorhaben hält sämtliche Festsetzungen ein. Nach § 36 BauGB ist in diesem Fall das Einvernehmen der Stadt Groß-Gerau nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

Tagesordnungspunkt 7. Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Es liegen keine Anträge vor.

Tagesordnungspunkt 8. Anfragen und Mitteilungen

- 8.1 Bürgermeister Sauer informiert, dass die zur Zeit gültige Regelung, am Marktplatz nur nach rechts abbiegen zu können, während der Ferienzeit ausgesetzt wird.
- 8.2 Stadtverordneter Wamser fragt im Zusammenhang mit dem Brand der Groß-Gerauer Tafel, ob hier der Soforthilfefond der Stadt in Anspruch genommen werden kann. Bürgermeister Sauer erklärt, dass es einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gibt, den Fond ausschließlich für Einzelfälle zu nutzen. Stadtverordneter Martin erklärt, die SPD-Fraktion werde nach der Sommerpause einen Antrag zur Unterstützung der Tafel einbringen und schlägt vor, einen gemeinsamen Antrag aller Fraktionen zu stellen.
- 8.3 Ausschussvorsitzender Schulz informiert darüber, dass sich am 4. Juni 2017 der Arbeitskreis „Vernässung“ getroffen hat. Es fand ein Austausch der Argumente der betroffenen Institutionen statt und die weitere Vorgehensweise wurde beraten. Der Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried beantragt eine Herabsetzung der Durchflussmenge am Abfluss des Rückhaltebeckens Triesch.

**Tagesordnungspunkt 9.
Verschiedenes**

Keine Themen

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Monika Kerk
Schriftführung