P R O T O K O L L

Körperschaft:	Kreisstadt Groß-Gerau
Gremium:	Planungs-, Umwelt,- und Stadtentwicklungsausschuss Nr. 26/2016-2021
Sitzung am:	06.09.2017
Sitzungsort:	Historisches Rathaus, Frankfurter Straße 10-12, 64521 Groß-Gerau
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr Sitzungsende: 20:32 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
4.2.1 Sachstand Waldbewirtschaftung
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

Es liegen keine Einwendungen gegen das Protokoll vom 23.08.2017 vor. Somit gilt dieses als genehmigt.

Da Bürgermeister Sauer etwas später kommt, wird der Tagesordnungspunkt 4.2.1 in der Beratungsfolge vorgezogen, im Protokoll allerdings der Übersicht halber in der ursprünglichen Reihenfolge wiedergegeben.

Tagesordnungspunkt 4.
Groß-Gerau 2020, Stadtentwicklung

Tagesordnungspunkt 4.1
Wohnen

Für die CDU-Fraktion nimmt Stadtv. Walther wie folgt Stellung:

Dornheim:

Gärtnerei Lohr (1)	positiv
ehem. Komatsu (2)	positiv
ehem. DHL (3)	positiv
Bauhof (4)	positiv, unter Berücksichtigung Denkmalschutz (Steuerung durch Gremien, Sozialer Wohnungbau)
Garteninseln (5)	nein
Lessingstraße (6)	positiv, bei einer Bebauung entlang der Straße
Riedhalle (7)	positiv, unter der Voraussetzung, dass die Nutzung der Riedhalle nicht eingeschränkt wird und bei Beachtung der geplanten Ortsumgehung (Wirtschaftsweg)
Dornheim West (8)	nicht ausgeschlossen unter Beachtung Lärmschutz Ortsumgehung und Erschließung
Alte Darmstädter Straße (9)	schwierig, Potenzial vorhanden (generationengerecht, bezahlbar), Problem Vernässung, evtl. einreihig
Gr. Kreisgasse/Friedhof (10)	nein
Neckarring (11)	positiv

Wallerstädten:

Sportplatz (1)	ausgeschlossen
Kleiner Quartierpark (2)	nein
Feuerlöschweg (3)	positiv zu einem späteren Zeitpunkt
Friedhof (4)	positiv
Rheinfeld (5)	denkbar mit Pufferzone für Landwirtschaft zu einem späteren Zeitpunkt
Südl. Lange Hecke (6)	nein
Berkacher Weg (7)	positiv

Für die KOMBI-Fraktion teilt Stadtv. Wamser folgendes mit:

Dornheim:

Bauhof (4)	positiv, Problem Erschließung
Garteninseln (5)	nein
Lessingstraße (6)	positiv, 1 Reihe
Riedhalle (7)	grundsätzlich ja, wenn 1-2 Reihen
Dornheim West (8)	grundsätzlich denkbar
Alte Darmstädter Straße (9)	grundsätzlich ja, 1-2 Reihen
Gr. Kreisgasse/Friedhof (10)	Bedenken wegen Abstand zum Friedhof
Neckarring (11)	positiv

Wallerstädten:

Sportplatz (1)	nein
Kleiner Quartierpark (2)	nein
Feuerlöschweg (3)	denkbar
Friedhof (4)	denkbar
Rheinfeld (5)	denkbar
Südl. Lange Hecke (6)	denkbar
Berkacher Weg (7)	positiv

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind zeigt sich verwundert, dass die Gebiete Alte Darmstädter Straße und Neckarring positiv gesehen werden, obwohl diese laut den Stellungnahmen des Regierungspräsidium Darmstadt und des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zu der landesplanerischen Anfrage eher nicht bebaut werden sollen und weist auf erforderliche Gebiete für „Natura 2000“ hin. Sie schlägt vor, der weiterführenden Planung für die von Herrn Plattner für 2018 vorgeschlagenen und dem Gebiet Bauhof Dornheim zuzustimmen. Für Wallerstädten ist das Gebiet südlich der Langen Hecke auszuschließen.

Stadtv. Mougoui bittet, der Planung um die Riedhalle (Infrastruktur, Kindertagesstätten, Senioreneinrichtungen) mehr Beachtung zu schenken.

Stadtv. Martin sieht für die Gebiete WA 3, WA 7, DO 4, DO 6, DO 7 (2018) Priorität und Einvernehmen. Die weiteren Flächen, außer Sportplatz, Kleiner Quartierpark, Lange Hecke in Wallerstädten und Garteninseln, Große Kreisgasse in Dornheim, sollen geprüft und weiterentwickelt werden.

Ausschussvorsitzender Schulz gibt eine Zusammenfassung und es kommt zu folgendem

Beschluss:

Unter folgenden Vorgaben wird die Verwaltung beauftragt, in die weitere Planung zu gehen. Entsprechende Prioritäten sollen von Herrn Plattner aufgezeigt werden.

Wallerstädten:

Sportplatz (1)	nein
Kleiner Quartierpark (2)	nein
Feuerlöschweg (3)	ja
Friedhof (4)	ja
Rheinfeld (5)	ja
Südl. Lange Hecke (6)	nein
Berkacher Weg (7)	ja

Dornheim:

Gärtnerei Lohr (1)	ja
ehem. Komatsu (2)	ja
ehem. DHL (3)	ja
Bauhof (4)	ja
Garteninseln (5)	nein
Lessingstraße (6)	ja
Riedhalle (7)	ja
Dornheim West (8)	ja
Alte Darmstädter Straße (9)	ja
Gr. Kreisgasse/Friedhof (10)	nein
Neckarring (11)	ja

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

Tagesordnungspunkt 4.2.
Umwelt und Energie

Tagesordnungspunkt 4.2.1
Sachstand Waldbewirtschaftung

Frau Helmecke gibt einen aktuellen Sachstand zum Forsteinrichtungswerk. Das bisherige Forsteinrichtungswerk 2008-2018 wurde von Hessenforst erstellt. Nach der Kündigung des Vertrages zwischen Hessen Forst und der Stadt Groß-Gerau wurde die Erstellung des neuen Forsteinrichtungswerks für den Zeitraum 2018-2028 von SVU ausgeschrieben. Den Zuschlag hat die Firma OGF aus Sachsen erhalten.

Die Übergabe der Daten als Grundlage für die Erstellung des neuen Forsteinrichtungswerks erfolgte im Juni 2017. Im November soll das neu erarbeitete Forsteinrichtungswerk der Stadt übergeben werden. Danach ist die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt erforderlich. Bereits im September wird es ein Einleitungsgespräch zwischen SVU, Herrn Hanf, dem Forsteinrichter OGF

sowie Hessen Forst geben in dem die neuen Inhalte besprochen werden wie z. B. das Thema Naherholung, Waldumbau, Besonderheiten etc. Darüber hinaus soll der neue Dienstleister OGF die Waldabteilungen kennen lernen.

Die Forstbetriebsgemeinschaft befindet sich abschließend in der Genehmigungsphase durch das Regierungspräsidium Darmstadt.

Die Ausschreibung für die forstfachliche Betreuung der Körperschaftswälder der Städte Groß-Gerau, Raunheim, Rüsselsheim am Main und der Gemeinde Büttelborn befindet sich aktuell in der Umlaufreihenfolge zur Unterschrift. Sobald alle Kommunen unterschrieben haben, wird die forstfachliche Betreuung ausgeschrieben. Ab dem 01.01.2018 wird sich ein neuer Förster um die forstliche Betreuung/Bewirtschaftung und Umsetzung der Maßnahmen der Waldungen kümmern.

Die Erstellung des Waldwirtschaftsplanes erfolgt durch OGF und die Mittel sind dann entsprechend im Haushalt 2018 auszuweisen.

Tagesordnungspunkt 5.
Baugesuche

Tagesordnungspunkt 5.1
Aufstellen einer Luft-Wärmepumpe im Außenbereich
Anita-Augspurg-Straße 2, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 7, Fl.St.Nr. 179
IV/1.2-AB-2017-24-de-ba
Bauantrag § 30 und § 31 Abs. 2 BauGB

Sach- und Rechtslage:

Die Antragsteller hatten im Jahre 2015 ein Einfamilienhaus in einer Baulücke im Neubaugebiet „Auf Esch III“ errichtet (Magistrat am 28.05.2015, PLUS am 10.06.2015, Baugenehmigung vom 29.06.2015). Das Gebäude wird durch eine Luft-Wärmepumpe mit Heizenergie versorgt. Die Bauherren wählten ein System, bei dem die Luftwärmepumpe im Freien aufgestellt wird. Ein geeigneter Platz für das etwa Kühlschrank-große Aggregat (Außenbauteil) wurde im Norden des Gartens gefunden, ca. 3 m von der Nachbargrenze entfernt. Im Bauantrag war das Aggregat nicht verzeichnet, weil der Bauherr davon ausgegangen war, dass es sich um ein genehmigungsfreies Vorhaben handelt.

Abstandsflächen

Laut aktueller Rechtsprechung müssen Luft-Wärmepumpen die nach Hessischer Bauordnung (HBO) erforderlichen Abstandsflächen einhalten, da es sich hierbei nicht um eine nach § 6 Abs. 10 HBO privilegierte *Neben*anlage handelt (z.B. Gartenhäuschen), die auch unmittelbar an der Nachbargrenze errichtet werden kann. Das Außenbauteil ist als Bestandteil der Heizungsanlage unmittelbar mit dem Wohnhaus verbunden und somit als Teil der *Haupt*anlage zu betrachten. Das Aggregat hält die Abstandsflächen ein (> 3,0 m).

Überbaubare Grundstücksflächen, Baufenster

Die Kreisbauaufsicht vertritt darüberhinaus die Auffassung, dass das Außenbauteil als Teil der *Haupt*anlage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hätte errichtet werden dürfen. Zur Legalisierung sei deshalb eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan „Auf Esch III - 2. Änderung“ aus dem Jahre 1999 setzt hier ein Reines Wohngebiet fest (WR1, Einzel- und Doppelhäuser, II, GRZ = 0,35, GFZ = 0,7). Mit den zunehmenden Einsatz dieser Heizungstechnik nehmen in den letzten Jahren auch die Nachbarschaftsstreitigkeiten zu, weil mit dem Betrieb der Anlagen regelmäßig eine gewisse Lärmbelastung einhergeht, die gerade in den etwas ruhigeren „Reinen Wohngebieten“ als störend empfunden werden kann.

Fazit

Die Luft-Wärmepumpe widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und kann nur im Wege einer Befreiung genehmigt werden.

B1: Luft-Wärmepumpe außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (Reines Wohngebiet, Einzel- und Doppelhäuser). Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Der Bauherr muss nachweisen, dass von der Wärmepumpe keine Geräuschbelästigungen ausgehen und die einschlägigen Immissionsgrenzwerte an den benachbarten Wohnhäusern eingehalten werden. Dabei ist der erhöhte Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes zu berücksichtigen.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor, sofern nachgewiesen werden kann, dass die einschlägigen Immissionsvorschriften eingehalten werden können. Für diesen Fall werden von SB keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der beantragten Befreiung B1 unter der Voraussetzung zu, dass vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden kann, dass die einschlägigen Regelungen zum Immissionsschutz beachtet werden.

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

Tagesordnungspunkt 5.2
Neubau „nextpark Groß-Gerau Rhein-Main“, Neubau einer Logistikhalle mit PKW-Stellplätzen und Rangierflächen, hier: Bauteil 04
Nordring 80, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 197/29
IV/1.2-BS-2017-56-uhl-ba
Bauantrag, § 30 BauGB, 30.08.2017, Kenntnisnahme

Sach- und Rechtslage:

Zwischenstand August 2017

Seit Juni 2017 sind die vorbereitenden Erdarbeiten auf dem Gelände im Gange (Baugenehmigung vom 06.01.2017) und die 250 m lange Halle 01 (Bauteil 01) an der ehemaligen Ludwig-Kayser-Straße entsteht (Baugenehmigung vom 23.08.2017).

Die Abstimmungen zwischen den Projektentwicklern „Gewerbe“ und „Wohnungsbau“ sind weit fortgeschritten. Noch in diesem Jahr kann damit gerechnet werden, dass mit dem Bau der bis zu 8 m hohen Lärmschutzwand „LSM-1“ entlang der Bahn begonnen werden kann. LSM-1 ist Voraussetzung für den geplanten Wohnungsbau weiter südöstlich. Ein zeitlich befristeter Lärmschutzwall (Erdwall) entlang der Bahn - die sog. „LSM-2“ - ist bereits fertiggestellt. Der Wall soll die geplante Wohnbebauung vor Bahnlärm schützen.

Baustruktur und Nutzung

Das Städtebauliche Gesamtkonzept, das dem Bebauungsplan „Südzuckergelände“ zugrundeliegt, sieht insgesamt vier Logistikhallen vor. Die Hallen werden jeweils einseitig an einer Längsseite angefahren. Dort befinden sich um ca. 40 cm abgesenkte Verladehöfe („Tiefhö-

fe“) sowie Mitarbeiterparkplätze. Die Hallen sind eingeschossig. Lediglich entlang der jeweiligen Anlieferseite wird ein einseitig belichtetes, ca. 12,5 m tiefes Bürogeschoss in die Halle eingehängt (Mezzaninegeschoss), das Büroarbeitsplätze, Sozialräume sowie Archiv- und Abstellräume aufnimmt. Außerhalb der Hallen befinden sich die Sprinklerzentralen.
Die jetzt beantragte Halle trägt die Bezeichnung „Bauteil 04“. Die geplante Halle ist 325 m lang, 110 m breit (Grundfläche: 3,6 ha) und weist eine Gesamthöhe von 14,80 m über der künftigen Erschließungsebene von ca. 88,10 m üNN auf. Diese bei weitem größte Halle liegt im Süden des Gewerbegebietes und grenzt an den geplanten öffentlichen Park. Das Gebäude schirmt die weiter südlich gelegenen Wohngebiete vom Gewerbelärm ab („Wagenburg“).Es steht noch kein konkreter Nutzer fest. In der Baubeschreibung wird ausgeführt: *„Die geplante Baumaßnahme dient logistischen Zwecken und wird als Lagerfläche für übliche Konsumgüter ohne Gefahrenstoffe genutzt. Im Mezzaninegeschoss werden Büroflächen für die ansässigen Unternehmen hergestellt.“*

Die Kreisbauaufsicht sieht sich in der Lage, diese leere Halle ohne Kenntnis der exakten Nutzung zu genehmigen. Sobald der Mieter feststeht und die Betriebsbeschreibung konkretisiert werden kann, müssen Bauanträge für die „Aufnahme der Nutzung“ gestellt werden. Diese werden dann erneut der Stadt Groß-Gerau zur Stellungnahme vorgelegt.

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 04 werden insgesamt 164 PKW-Stellplätze angelegt:
- 76 St an der Längsseite der Halle, zwischen den Toren
- 88 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 den Nord- und Süd-Ecken der Halle können insgesamt 139 Fahrräder abgestellt werden.

Die Annahmen erscheinen plausibel und werden bei Nutzungsaufnahme 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. Zur Beurteilung der Schallausbreitung nach Errichtung des hier zu beurteilenden Bauteils 04 ist dabei das sog. „Szenario 2“ heranzuziehen, das den Endausbau des Gewerbegebietes beschreibt.

Im Süden schirmt die geschlossene Rückseite von Bauteil 04 die angrenzende Wohnbebauung ab. Die Lücke zwischen dem südöstlichen Ende des Bauteils 01 an der Mainzer Straße und dem Bauteil 04 wird ebenfalls durch eine 35 m lange und 10 m hohe Wand geschlossen. Das Gewerbegebiet wird sozusagen „eingehaust“.

An allen maßgeblichen Immissionsorten können 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).

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 verschmutze 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 bis GE4, 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.

Beratung:

Zu den Tagesordnungspunkten 5.2. und 5.3 kommt es zu einer Aussprache über die maximale Ausnutzung des Geländes, der Tiefe der Hallen und die Gefahr eines Rückstaus.

Stadtv. Dr. Wahrig-Burfeind bittet die Festlegungen zur Gestaltung der Fassaden, des Fahrradweges und die Herstellung des Grünstreifens zu beachten.

Im Zusammenhang mit der Beratung teilt Bürgermeister Sauer mit, dass der Bauantrag für das Bauteil 03 für die kommende Sitzung zur Beratung ansteht.

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

Tagesordnungspunkt 5.3
Neubau „nextpark Groß-Gerau Rhein-Main“, Neubau einer Logistikhalle mit PKW-Stellplätzen und Rangierflächen, hier: Bauteil 02
Nordring 60, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 15, Fl.St.Nr. 197/29
IV/1.2-BS-2017-54-uhl-ba
Bauantrag, § 30 BauGB, 30.08.2017, Kenntnisnahme

Sach- und Rechtslage:

Zwischenstand August 2017

Seit Juni 2017 sind die vorbereitenden Erdarbeiten auf dem Gelände im Gange (Baugenehmigung vom 06.01.2017) und die 250 m lange Halle 01 (Bauteil 01) an der ehemaligen Ludwig-Kayser-Straße entsteht (Baugenehmigung vom 23.08.2017).

Die Abstimmungen zwischen den Projektentwicklern „Gewerbe“ und „Wohnungsbau“ sind weit fortgeschritten. Noch in diesem Jahr kann damit gerechnet werden, dass mit dem Bau der bis zu 8 m hohen Lärmschutzwand „LSM-1“ entlang der Bahn begonnen werden kann. LSM-1 ist Voraussetzung für den geplanten Wohnungsbau weiter südöstlich. Ein zeitlich befristeter Lärmschutzwall (Erdwall) entlang der Bahn - die sog. „LSM-2“ - ist bereits fertiggestellt. Der Wall soll die geplante Wohnbebauung vor Bahnlärm schützen.

Baustruktur und Nutzung

Das Städtebauliche Gesamtkonzept, das dem Bebauungsplan „Südzuckergelände“ zugrundeliegt, sieht insgesamt vier Logistikhallen vor. Die Hallen werden jeweils einseitig an einer Längsseite angefahren. Dort befinden sich um ca. 40 cm abgesenkte Verladehöfe („Tiefhöfe“) sowie Mitarbeiterparkplätze. Die Hallen sind eingeschossig. Lediglich entlang der jeweiligen Anlieferseite wird ein einseitig belichtetes, ca. 12,5 m tiefes Bürogeschoss in die Halle eingehängt (Mezzaninegeschoss), das Büroarbeitsplätze, Sozialräume sowie Archiv- und Abstellräume aufnimmt. Außerhalb der Hallen befinden sich die Sprinklerzentralen.

Die jetzt beantragte Halle trägt die Bezeichnung „Bauteil 02“. Die geplante Halle ist 264 m lang, 112 m breit (Grundfläche: 2,9 ha) und weist eine Gesamthöhe von 14,80 m über der künftigen Erschließungsebene von ca. 88,10 m üNN auf. Die Halle liegt im Nordwesten des Gewerbegebietes. Weiter nordwestlich schließt sich der Nordring und das Industriegebiet „Im Schachen“ an. Das Gebäude wird von seiner nordwestlichen Längsseite her erschlossen. Es steht noch kein konkreter Nutzer fest. In der Baubeschreibung wird ausgeführt: *„Die geplante Baumaßnahme dient logistischen Zwecken und wird als Lagerfläche für übliche Konsumgüter ohne Gefahrenstoffe genutzt. Im Mezzaninegeschoss werden Büroflächen für die ansässigen Unternehmen hergestellt.“*

Die Kreisbauaufsicht sieht sich in der Lage, diese leere Halle ohne Kenntnis der exakten Nutzung zu genehmigen. Sobald der Mieter feststeht und die Betriebsbeschreibung konkretisiert werden kann, müssen Bauanträge für die „Aufnahme der Nutzung“ gestellt werden. Diese werden dann erneut der Stadt Groß-Gerau zur Stellungnahme vorgelegt.

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 02 werden insgesamt 143 PKW-Stellplätze angelegt:
- 6 St an der Längsseite der Halle, im Bereich der Achsen 36 und 37 (Nordwest-Ecke),
- 137 St auf einem Mitarbeiterparkplatz, der direkt vom Nordring aus angefahren wird.

Für LKW stehen ausreichend Abstellflächen zwischen den Hallen und in dem geplanten „Trailer-Yard“ zur Verfügung. In der Nordwest-Ecke des Grundstückes, am Fuße der Böschung an der Nordring-Brücke, stehen darüberhinaus noch 10 Wartepositionen für LKW zur Verfügung. An der Zugangspforte zum Betriebsgelände und an der Grenze zur Bahn können insgesamt 118 Fahrräder abgestellt werden.

Die Annahmen erscheinen plausibel und werden bei Nutzungsaufnahme 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. Zur Beurteilung der Schallausbreitung nach Errichtung des hier zu beurteilenden Bauteils 02 ist dabei das sog. „Szenario 2“ heranzuziehen, das den Endausbau des Gewerbegebietes beschreibt.

Am Fuße der Böschung an der Nordring-Brücke und im weiteren nach Südosten abgewinkelt entlang der Bahn muss eine 6 m hohe und 210 m lange Schallschutzwand errichtet werden (W2), um die Anwesen im Außenbereich und die Wohnhäuser an der Nordendstr. abzuschirmen. Das Gewerbegebiet wird sozusagen „eingehaust“.

An allen maßgeblichen Immissionsorten können 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).

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 verschmutze 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 (GE5, GRZ = 0,8, maximale Gebäudehöhe 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.

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

Tagesordnungspunkt 6.
Anträge auf naturschutzrechtliche Genehmigung

Keine Vorlage

Tagesordnungspunkt 7.
Anfragen und Mitteilungen

7.1 **zusätzliche Sitzung des PLUS am 20.09.2017**
Bürgermeister Sauer teilt mit, dass in Absprache mit dem Ausschussvorsitzenden eine zusätzliche Sitzung des Planungs-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschusses am 20. September 2017 stattfinden soll, um dem Ausschuss über aktuelle laufende Themen zu unterrichten.

7.2 **Dach des Anne-Frank-Zentrums**
Stadtv. Roland Sturm weist auf die Mängel des Daches hin.
Der Ausschuss soll hierzu einen Sachstandsbericht erhalten.

Tagesordnungspunkt 8.
Verschiedenes

Stadtv. Martin weist auf die noch ausstehende Beantwortung der Anfrage Nr. 46/2016-2021 „Verpachtung des Landgrabens“ hin.

Jürgen Schulz
Ausschussvorsitzender

Karin Lochmann
Schriftführung