

NIEDERSCHRIFT

| | | | |
|-----------------|--|---------------|-----------|
| Körperschaft: | Kreisstadt Groß-Gerau | | |
| Gremium: | Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Nr. 64/06-11 | | |
| Sitzung am: | 2. Juni 2010 | | |
| Sitzungsort: | Historisches Rathaus, Frankfurter Straße 10 – 12, 64521 Groß-Gerau | | |
| Sitzungsbeginn: | 18:00 Uhr | Sitzungsende: | 18:55 Uhr |

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

VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung
4. Sachstandsbericht zu Straßenbaumaßnahmen nach Prioritätenliste aus dem Straßenkataster
5. Sachstandsbericht Um- bzw. Neubau Feuerwehren
6. Sachstandsbericht Lärmschutzwand Südring
7. Sachstandsbericht Ortsdurchfahrt Wallerstädten
8. Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagesklinik am Burggraben 1 A“
 - a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB
 - b) Beschluss des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - c) Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
 - d) Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
9. Baugesuche
10. Anträge auf Naturschutzrechtliche Genehmigung
11. Anfragen und Mitteilungen

**Tagesordnungspunkt 1.
Eröffnung der Sitzung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

Stellv. Ausschussvorsitzende Hanusch eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

**Tagesordnungspunkt 2.
Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Stellv. Ausschussvorsitzende Hanusch stellt die Beschlussfähigkeit fest.

**Tagesordnungspunkt 3.
Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung**

Das Protokoll der letzten Sitzung liegt noch nicht vor.

**Tagesordnungspunkt 4.
Sachstandsbericht zu Straßenbaumaßnahmen nach Prioritätenliste aus dem
Straßenkataster**

Sachbearbeiter Ekkert stellt die Maßnahmen der letzten Monate vor.

- **Hans-Böckler-Straße**
Der bisherige Verkehrsraum ist 10 Meter breit. Es werden jedoch 12 Meter benötigt. Es hat eine Anliegerversammlung statt gefunden. Da nicht alle Anlieger einen Grundstücksteil abtreten wollen liegt das Projekt zur Zeit auf Eis. Bürgermeister Sauer ergänzt, dass eine Spedition Stellflächen langfristig angemietet hat und sich die Situation dadurch entspannt hat.
- **Breslauer Straße**
Die Entwurfsplanung ist abgeschlossen. Ein Regenwasserkanal liegt zu nahe an der Oberfläche. Mit den Stadtwerken soll noch einmal gesprochen werden. Bürgermeister Sauer ergänzt, dass eine erneuerte Straße natürlich notwendig ist um bestehende Kapazitäten im Gewerbegebiet nutzen zu können.
- **Helwigstraße**
Die Fahrbahnerneuerung ist im Zusammenhang mit dem Kreiselbau durchgeführt worden und im Kostenrahmen geblieben.
- **Darmstädter Straße**
Die Sanierung zwischen Otto-Wels-Straße und Klein-Gerauer Straße wurde bei einspuriger Verkehrsführung durchgeführt.
- **Esch III**
Der Endausbau wurde termingerecht durchgeführt. Die VOB-Abnahme wurde bereits durchgeführt.
- **Geschwister-Scholl-Straße**
Die grundhafte Erneuerung wurde innerhalb von zwei Wochen durchgeführt und blieb im Kostenrahmen.
- **Mittelstraße**
Der Bereich von Sudetenstraße über die Bahn wurde einschließlich des Brückenbaus termingerecht erstellt.
- **Carl-von-Ossietzky-Ring**
Die Maßnahme an der Tankstelle ist abgeschlossen und abgenommen.
- **Weingartenstraße**
Die grundhafte Erneuerung ist abgeschlossen.
- **Wilhelm-Seipp-Straße**
Der erste Bauabschnitt von Europaring bis Henry-Dunant-Straße ist fertig gestellt. Der zweite Bauabschnitt liegt im Zeitplan.

Für 2010 waren die Maßnahmen Am Atzelberg, Bleichstraße, Klein-Gerauer Straße und Odenwaldstraße geplant. Die Odenwaldstraße wird im Zusammenhang mit den Kanalsanierungen der Stadtwerke erneuert. Ein erster Bauabschnitt soll 2010 begonnen werden. Der zweite Teil dann in 2011. Bürgermeister Sauer ergänzt, dass die Odenwaldstraße fertig gestellt sein soll, wenn auch der Bahnhofsumbau beendet ist. Dort sind jedoch viele personelle Ressourcen gebunden. Für den Umbau der Odenwaldstraße gab es fertige Pläne von 1992 die fortentwickelt wurden.

Tagesordnungspunkt 5.
Sachstandstandbericht Um- bzw. Neubau Feuerwehren

Bürgermeister Sauer berichtet, dass am Standort Nordring wohl Auffüllungen notwendig werden die mit 450.000 € kalkuliert werden.

In Berkach gab es bei verschiedenen Gewerken Preissteigerungen bei den Ausschreibungen. Diese betragen bis zu 33%. Es wird noch ermittelt werden ob die Steigerungen durch falsche Planung, unvorhersehbare Maßnahmen oder auch das Konjunkturpaket entstanden sind. In Dornheim beginnt die Planung erst jetzt.

**Tagesordnungspunkt 6.
Sachstandsbericht Lärmschutzwand Südring**

Bürgermeister Sauer erklärt, dass er den vierspurigen Ausbau weiterhin nicht umsetzen möchte. Der Schallschutz zwischen Oppenheimer Straße und Jahnstraße wird rund 1 Million EUR kosten. In einer Variante beginnt der Schallschutz 90 cm neben der Fahrbahn in der zweiten Variante 1,5 Meter neben der Fahrbahn. Er favorisiert die erste Variante da weniger Bäume gefällt werden müssen.

**Tagesordnungspunkt 7.
Sachstandsbericht Ortsdurchfahrt Wallerstädten**

Sachbearbeiter Ekkert gibt an, dass eine Vereinbarung mit dem ASV getroffen wurde. Die Maßnahme soll gemeinsam durchgeführt werden. Mit der Realisierung ist frühestens in einem Jahr zu rechnen.

**Tagesordnungspunkt 8.
Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagesklinik am Burggraben 1 A“
a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB
b) Beschluss des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
c) Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
d) Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Planung des Gebäudes hat sich gewandelt. Es passt jetzt besser in die Umgebung. Wegen der umliegenden Bebauung ist auch der Denkmalschutz gefragt. Stadtv. Wamser hat Bedenken wegen der im Bebauungsplan festgelegten Grenzbebauung. Bürgermeister Sauer erklärt, dass bei einer Folgenutzung die Grenzbebauung ohne Fenster störend wäre.

Sach- und Rechtslage:

Herr Joachim Göpfert, Vorhabenträger, hat mit Schreiben vom 03.05.2010 beantragt, ein Verfahren zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten. Die dazugehörigen notwendigen Unterlagen liegen in der jetzigen Form seit dem 25.05.2010 vor.

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt von Groß-Gerau. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Mainzer Straße, östlich die Frankfurter Straße, südlich die Straße Am Burggraben und westlich die Stollgasse. Der Geltungsbereich wird im Norden, Westen und Osten durch private Grundstücke begrenzt:

- a) im Norden durch die Flurstücke 205 und 206/4,
- b) im Osten durch das Flurstück 199/3 und
- c) im Westen durch die Flurstücke 187/1 und 209/2.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße Am Burggraben (Flurstück 992/4) begrenzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Grundstück Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Nr. 206/3 mit einer Größe von ca. 0,1 ha.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine psychiatrische und gerontopsychiatrische Tagesklinik zu errichten.

Eigentümer des im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Grundstückes ist der Vorhabenträger, der somit rechtlich in der Lage ist, das geplante Vorhaben durchzuführen. Den Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit hat der Vorhabenträger bereits bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Frankfurter Straße 74 A“ erbracht.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt II“. In dem festgesetzten Mischgebiet ist die Errichtung einer Tagesklinik allgemein zulässig. Da jedoch für die Nutzung der Tagesklinik zusammenhängende Räume benötigt werden, wird die Errichtung eines von der im Bebauungsplan „Innenstadt II“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche abweichenden Baukörpers nötig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tagesklinik Am Burggraben 1a“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und auch die sonstigen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Der Bebauungsplanentwurf setzt nach § 12 Abs. 3a BauGB fest, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden begrenzt (siehe Nr. 3.1 der textlichen Festsetzungen), um sicherzustellen, dass sich der Baukörper harmonisch in die Umgebung einfügt.

Hinsichtlich der Überschreitung der von der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Höchstwerte verweisen wir auf Nr. 12.3 der Begründung; hinsichtlich der vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen auf Nr. 12.7 der Begründung. Die Belange des Denkmalschutzes werden unter Nr. 6.2 der Begründung abgearbeitet.

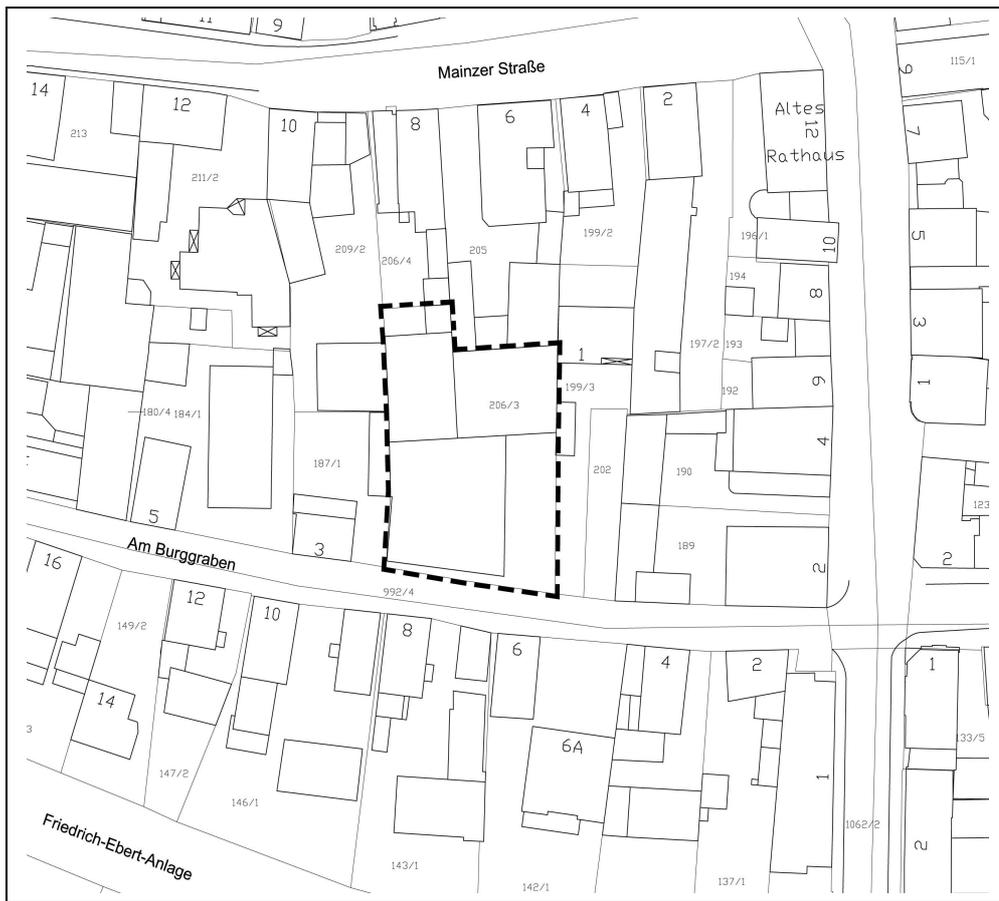
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Nr. 11 der Begründung) sieht die Schaffung von 14 Stellplätzen vor. Dies wird aufgrund des auf den Seiten 14 und 15 (gleich-lautender Text auf Seite 24) dargestellten Sachverhaltes als ausreichend angesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB für den nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagesklinik Am Burggraben 1a“.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Groß-Gerau das Flurstück 206/3 und hat eine Größe von ca. 0,1 ha.



Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine psychiatrische und gerontopsychiatrische Tagesklinik zu errichten. Die Verfügungsgewalt über das Grundstück liegt in Händen des Vorhabenträgers. Da der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist, wird das erforderliche Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbeigeführt.

Die Errichtung einer Tagesklinik wäre aufgrund der im Bebauungsplan „Innenstadt II“ festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet zulässig, da es sich um eine Anlage für gesundheitliche Zwecke handelt, die in einem Mischgebiet allgemein zulässig ist. Aufgrund der für eine Tagesklinik benötigten zusammenhängenden Räume, ist die Errichtung eines entsprechenden Baukörpers auf der im Bebauungsplan „Innenstadt II“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Tagesklinik in der vom Vorhabenträger geplanten Form zu schaffen, muss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der in seinem Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ ersetzt.

Dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagesklinik Am Burggraben 1a“ mit Begründung wird zugestimmt. Der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tagesklinik Am Burggraben 1a“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen. Hier soll ein bereits bebautes und brach gefallenes Grundstück umgenutzt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies trägt dem Gebot der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Es handelt sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tagesklinik Am Burggraben 1a“.

Beschluss: Der Vorlage wird einstimmig (1 Enthaltung) zugestimmt.

**Tagesordnungspunkt 9.
Baugesuche**

Es liegen keine Baugesuche vor.

**Tagesordnungspunkt 10.
Anträge auf Naturschutzrechtliche Genehmigung**

Es liegen keine Anträge vor.

**Tagesordnungspunkt 11.
Anfragen und Mitteilungen**

Stadtv. Schimpf kündigt an, dass seine Fraktion für die Stadtverordnetenversammlung am 31.08.2010 einen Antrag einbringen wird mit dem Ziel die Errichtung eines Hotels im Bebauungsplan „Am Hermannsberg“ zu ermöglichen.

Ute Hanusch
Ausschussvorsitzender

Heinz Krumb
Schriftführung