

Beschlussvorlage
VL-159/2026

Amt:	Stadtplanung und Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in:	Michael Kirschning
Aktenzeichen:	III/1.4-BV-2026-129-uhl-ba-gg-sb-mk

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsaktion
Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau	28.05.2026		beschließend
Klima-, Umwelt-, Mobilität-, Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	10.06.2026		beschließend
Finanz-, Digital-, Organisationsausschuss	17.06.2026		beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau	23.06.2026		beschließend

Betreff:

Bauantrag: Nutzungsänderung von einem Zweifamilienwohnhaus zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit 3 WE sowie Errichtung von Stellplätzen Szamotuly-Straße 4, Gemarkung Groß-Gerau, Flur 7, Fl.St.Nr. 449 (nichtöffentliche Beratung vorgesehen)

Sach- und Rechtslage:

Beantragt wird die Nutzungsänderung des Dachgeschosses einer Doppelhaushälfte im Wohngebiet „Auf Esch“, zur Schaffung einer dritten Wohneinheit.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Auf Esch III, 1. Änderung“, der hier die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal eine Wohneinheit je Grundstück festsetzt. Bereits im Jahr 2002 wurde im Rahmen des Bauantrags BN-2001-505 eine Befreiung von dieser Festsetzung erteilt, um eine zweite Wohneinheit zu ermöglichen.

Mit dem hier vorliegenden Vorhaben, werden erneut Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt:

1. Überschreitung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten zur Realisierung von insgesamt drei Wohneinheiten,
2. Überschreitung der GRZ II von 0,525 um 0,03 bzw. 11,85 m².

Der Antrag auf Befreiung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten wird damit begründet, dass drei Wohneinheiten „zur wirtschaftlichen Nutzung des Objekts erforderlich“ seien. Die beantragte Überschreitung der GRZ II wird mit der Herstellung zusätzlicher Stellplätze begründet.

Warum der Bauantrag in die Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgebracht wird:

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches („Baurturbo“) wurde mit § 31 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit geschaffen, Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus in einem erweiterten Umfang zu erteilen. Während bislang insbesondere Einzelfall- bzw. Härtefallentscheidungen möglich waren, können nunmehr auch Befreiungen zugelassen werden, die auf mehrere vergleichbare Fälle übertragbar sind.

Wenn noch nicht in einem Grundsatzbeschluss beschlossen, sieht der Gesetzgeber in diesen Fällen eine Entscheidung durch die Stadtverordnetenversammlung vor. (Mit dem erwähnten Grundsatzbeschluss kann diese Entscheidungsbefugnis auf den Magistrat delegiert werden. Das Fachamt SB erarbeitet aktuell einen Entwurf für einen Grundsatzbeschluss und wird diesen anschließend in die Gremien einbringen sowie auch den Baurturbo und dessen Auswirkungen,

Möglichkeiten etc. vorstellen.)

Das hier vorliegende Vorhaben, fällt unter den § 31 Abs. 3 BauGB, da hier eine gleichgelagerte Befreiungslage für mehrere Grundstücke vorliegt (siehe Anlage). Sprich es wird eine Befreiung beantragt, die genauso gut bei anderen Grundstücken zum Tragen kommen könnte.

Das heißt auch, dass bei der Frage ob dem Vorhaben zugestimmt wird, berücksichtigt werden muss, dass eine hier erteilte Befreiung auch den anderen vergleichbaren Grundstücken erteilt werden muss, sollte für sie ebenfalls eine derartige Befreiung beantragt werden (siehe Anlage).

Einschätzung des Fachamtes:

Nach Wortlaut des §31 Abs. 3 BauGB kann, eine Befreiung erteilt werden, wenn sie u. a. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Es muss also eine Abwägung der verschiedenen, zu berücksichtigenden Belange vorgenommen werden. Auf der einen Seite verstößt das Vorhaben wie bereits erwähnt, gegen den Bebauungsplan, der hier eine aufgelockerte Wohnsituation mit jeweils 1 Wohneinheit pro Grundstück vorsah. Entsprechend solcher Planvisionen sind auch die Wege, Straßen, Parkmöglichkeiten etc. hier ausgeführt worden. Auf der anderen Seite handelt es sich um einen veralteten Bebauungsplan, dessen Festsetzungen man hinsichtlich der heutzutage bestehenden Herausforderungen (Wohnraum etc.) und Anforderungen (PKWs etc.) gewiss nicht mehr verwenden würde.

Das Ergebnis dieses Spannungsfeldes sehen wir heute bereits in Teilen im Wohngebiet „Auf Esch“, in dem heutzutage ein zunehmend hoher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum festzustellen ist.

In dem hier vorliegenden Bauantrag empfiehlt das Fachamt die Zustimmung (§ 36a BauGB) zu dem Bauvorhaben und die Erteilung der Befreiungen (§ 31 Abs. 3 BauGB), da neuer Wohnraum geschaffen und dafür aber auch neue Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Genau genommen sind es drei zusätzliche Stellplätze. Einer wird dabei per Baulast der angrenzenden Doppelhaushälfte (Hausnummer 4) zugewiesen, für die ebenfalls eine zusätzliche Wohneinheit beantragt (siehe Vorlage AZ.: III/1.4-BV-2026-133-uhl-ba-gg-sb-mk) wird, aber dort kein Platz zur Herstellung besteht. Zur Herstellung von Stellplätzen ist der Bauherr in diesem Fall nach §52 HBO nicht mehr verpflichtet, da die Regelungen der Hessischen Bauordnung die Regelungen einer kommunalen Stellplatzsatzung sticht. Dadurch dass er sie dennoch gemäß Stellplatzsatzung herstellt, ist erfahrungsgemäß nicht von einer Verschärfung der Parksituation auszugehen, was die Stellplatzsatzung ja auch bezweckt. Schlussendlich wird also durch das Vorhaben neuer Wohnraum geschaffen, ohne den Nachteil, dass dies die Parksituation im Wohnumfeld verschlimmert, da Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Und dies mit einer nur geringfügigen Überschreitung der GRZ II.

	Ja	Nein
Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsstelle:		
Ausdruck als Anlage beigefügt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Neue Investitionen:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Folgekosten Berechnung erfolgt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung der Kreisstadt Groß-Gerau wird nach §36a BauGB mit den beantragten Befreiungen nach §31 Abs. 3 BauGB unter der Bedingung erteilt, dass mit der Schaffung

von neuem Wohnraum auch Stellplätze auf dem Grundstück mit einer lediglich geringfügigen Überschreitung der GRZ II nachgewiesen werden.

Anlage(n):

1 Anlage