



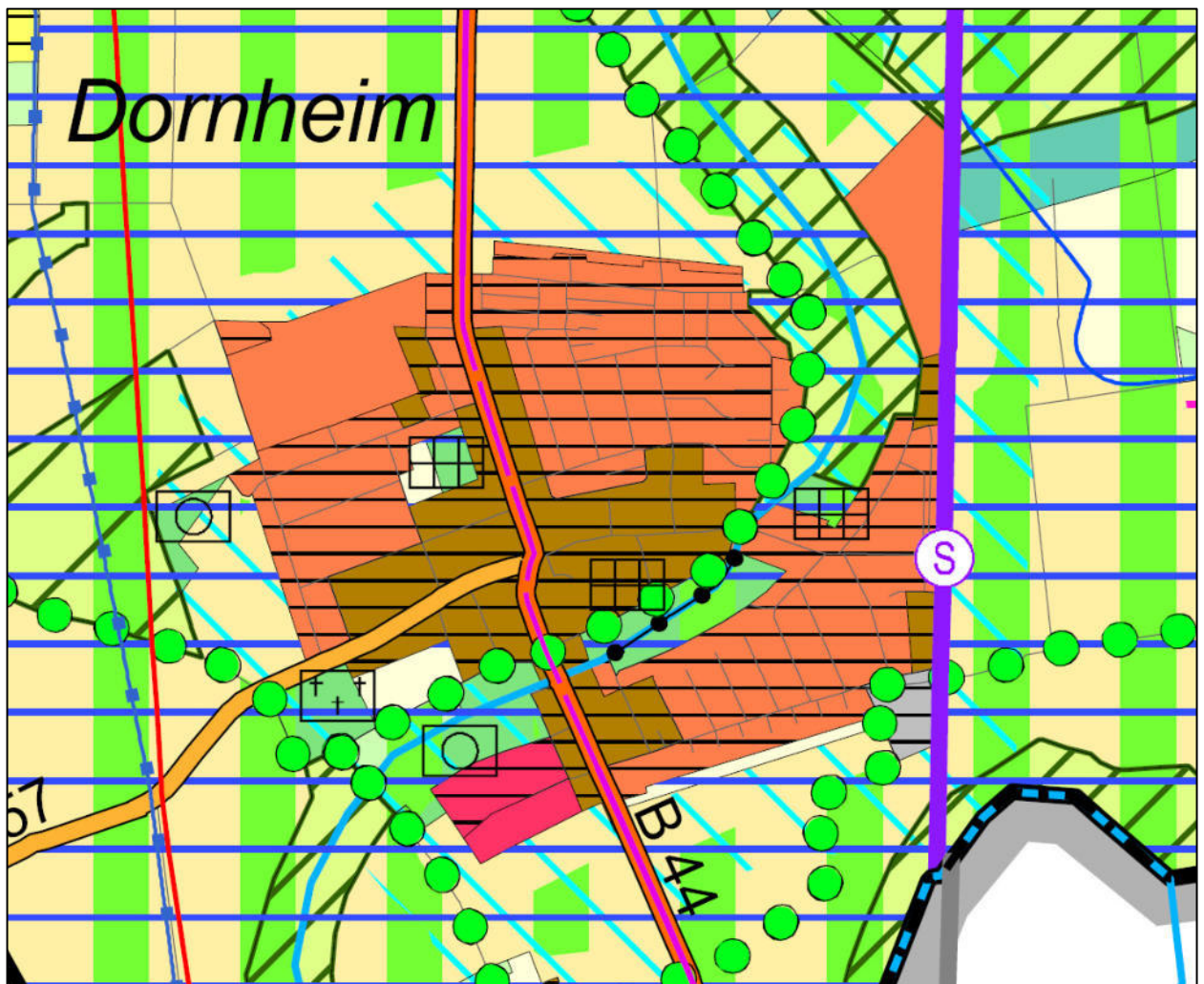
## Kreisstadt Groß-Gerau

### Wohngebiet „Am Hinterlacher Sand“

Antrag der Kreisstadt Groß-Gerau auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 8 HLPG sowie den Zielen des Landesentwicklungsplans 2000 Hessen (LEP Hessen) gemäß § 4 HLPG

## KURZFASSUNG

03. Dezember 2021





## Einleitung

Die Kreisstadt Groß-Gerau konzentriert die bauliche Entwicklung seit ca. 30 Jahren auf den Innenbereich (Gewerbebrachen, Konversionsflächen, Baulücken, Restflächen, Nachverdichtung im Bestand, Dachausbau, Erweiterung). Diese „Innenentwicklung“ stößt mittlerweile an ihre Grenzen. Zum ersten Mal seit der Stadterweiterung „Auf Esch III“ in den 90er Jahren prüft die Kreisstadt Groß-Gerau nun kleinere Arrondierungsmöglichkeiten an den Rändern der Siedlungsflächen im Außenbereich. Die Stadt stützt sich dabei auf die Ergebnisse der „Initiative Wohnungsbau 2016“, die stadtweit alle Wohnbaupotentiale aufgezeigt, Entwicklungshemmnisse benannt und Handlungsmöglichkeiten vorgeschlagen hat.

Im Rahmen dieser Untersuchung wird das Plangebiet als Bereich mit hohem Entwicklungspotenzial eingestuft, der das bestehende Siedlungsgebiet des Stadtteils Dornheim sinnvoll arrondiert und verkehrlich gut angebunden werden kann. Das Plangebiet eignet sich optimal für die Schaffung von Wohnraum und mischgenutzten Flächen sowie als Standort für einen großflächigen Einzelhandelsstandorts.

Anlass des Antrags auf Zulassung einer Abweichung ist somit die nördliche Erweiterung des Siedlungsgebietes des Stadtteils Dornheim der Kreisstadt Groß-Gerau, zur Entwicklung eines neuen Wohn- und Mischgebietes sowie eines neuen großflächigen Einzelhandelsstandorts. Von der Mainzer Landstraße aus soll ein ca. 5 ha großes Stadtquartier erschlossen werden, das u.a. gemischte Bauflächen an der Mainzer Landstraße, einen Lebensmittelmarkt, Wohnbauflächen für Geschoss- und Einfamilienhausbau sowie eine Kindertagesstätte enthalten soll.

Entgegen dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.1-3 befindet sich das geplante Siedlungsgebiet (Sonderbaufläche, Wohnbaufläche, Mischgebietsfläche und Grünfläche) zum Teil außerhalb eines ausgewiesenen Siedlungsgebietes. Dies widerspricht dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.1-3.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet zum Teil innerhalb der landesplanerisch festgesetzten Abstandsfläche von 400 m zur westlich gelegenen Höchstspannungsleitung (Ultra-Net-Trasse). Damit widerspricht die Planung auch dem Landesentwicklungsplan 2000 Hessen. Somit wird hiermit ebenfalls ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans 2000 Hessen (LEP Hessen) gemäß § 8 HLPG gestellt.

## Siedlungsflächen

Die Kreisstadt Groß-Gerau befindet sich im Verdichtungsraum der prosperierenden europäischen Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Die Metropolregion zählt zu den „Motoren der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklungen.“<sup>1</sup> Entsprechend dem allgemeinen Trend in Deutschland zeigt sich dies vor allem durch einen starken Bevölkerungszuwachs und infolge dessen einem erhöhten Wohnraum- und Arbeitsstättenbedarf.

Der errechnete Gesamtbedarf von 2.582 Wohnungen bis zum Jahr 2030 in Groß-Gerau ist erheblich und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist aufgrund der hohen Immobilienpreise dringend notwendig. Da der Stadt Groß-Gerau größere zusammenhängende Innenbereichsflächen nicht zur Verfügung stehen, können diese Bedarfe kurz- bis mittelfristig nicht allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.

Aufgrund der geringen umsetzbaren Innenentwicklungspotenziale hat die Kreisstadt Groß-Gerau im Rahmen der Initiative Wohnungsbau 2016 zum ersten Mal seit der Stadterweiterung „Auf Esch III“ in den 1990er Jahren auch das Entwicklungspotenzial von Arrondierungsmöglichkeiten an den Rändern der Siedlungsflächen im Außenbereich geprüft. Auf der Grundlage einer parzellenscharfen gesamtstädtischen Bestandsaufnahme wurden geeignete Potentialflächen für Wohnungsbau benannt und die notwendigen Schritte zur Baulandentwicklung vorbereitet (u.a. Nachverdichtung, Neuordnung von Gewerbebrachen, kleinteilige Abrundung am Ortsrand). Mit der aktuellen Besiedlung der Wohngebiete auf

---

<sup>1</sup> Regierungspräsidium Darmstadt (2010): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan, 2010, Begründung zu Kapitel 2.

dem Südzuckergelände in der Kernstadt und dem ehemaligen DHL-Gelände in Dornheim gehen die Wohnungsbaureserven auf Konversionsflächen zu Ende.

Damit stellt die Fläche „Am Hinterlacher Sand“ die letzte größere und wichtigste Wohnbauentwicklungsflächen für die Stadt Groß-Gerau dar. In Kenntnis dieser Entwicklungsperspektiven kommt die Kreisstadt Groß-Gerau zum Ergebnis, dass die Baulandentwicklung „Am Hinterlacher Sand“ für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwingend erforderlich ist, weil die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung anders nicht gewährleistet werden können (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Durch das geplante Wohngebiet kann die Wohnbauentwicklung im Nordwesten des Stadtteils Dornheim ergänzt und der Ortsrand abgerundet werden. Durch die verkehrsgünstige Lage im Einzugsbereich einer S-Bahnhaltestelle bietet sich hier bezahlbarer Geschosswohnungsbau besonders an. Die verkehrsgünstige Lage trägt darüber hinaus zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs bei und kann auch einen Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz leisten.

### **Einzelhandel**

Der bisherige Lebensmittelmarkt in der Bahnhofstraße des Stadtteils Dornheim wurde aus Altersgründen aufgegeben, eine Nachfolge bzw. Übernahme konnte aufgrund der geringen Größe des Lebensmittelmarktes zunächst nicht sichergestellt werden. Im Jahr 2019 eröffnete in unmittelbarer Nähe des aufgegebenen Standortes das „Dornheimer Lädchen II“ (< 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), welches jedoch nach zwei Jahren aufgrund fehlender Kundschaft ebenfalls schließen musste. Dem Planungsgrundsatz, die verbrauchernahe Versorgung, insbesondere der angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung sicherzustellen, kann somit zurzeit in Dornheim nicht Folge geleistet werden. Die Errichtung eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes für den Stadtteil Dornheim ist daher dringend notwendig.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche dürfen von dem geplanten Einzelhandelsvorhaben in Dornheim keine schädlichen Auswirkungen auf den Versorgungskern in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Die Einhaltung der **Kongruenz-, Zentralitäts- und Integrationsgebote** sowie des **Beeinträchtigungsverbots** gemäß den raumplanerischen Zielvorgaben wurden durch eine Auswirkungsanalyse fachgutachterlich (BBE Handelsberatung GmbH, Februar 2021) geprüft.

Als Mittelzentrum ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Kreisstadt Groß-Gerau grundsätzlich möglich. Durch eine Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass sowohl von einem Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.500 m<sup>2</sup> VK als auch von einem ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 m<sup>2</sup> VK keine negativen Auswirkungen ausgehen.

Durch die unmittelbare Nähe zum Siedlungskörper gilt der geplante Einzelhandelsstandort als integriert.

### **Landwirtschaft**

Die Inanspruchnahme einer 2,18 ha großen landwirtschaftlichen Flächen stellt innerhalb der Gemarkung Groß-Gerau nur einen vergleichsweise kleinen Anteil an landwirtschaftlicher Fläche dar. Die Zielsetzung des Vorranggebietes für Landwirtschaft, eine regionale verbrauchernahe landwirtschaftliche Produktion zu sichern, kann durch die verbleibenden Flächen nach wie vor erfüllt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen des Flächentausches ca. 3,71 ha „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ zugunsten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ bzw. „Vorranggebiete für Landwirtschaft“, sofern die regionalplanerischen Kriterien hierfür erfüllt sind, aufgegeben werden.

Der Flächentausch steht auch im Einklang mit dem regionalplanerischen Grundsatz G3.4.1-6, wonach nicht nutzbare Wohnbauflächen mit anderen Flächen getauscht werden können, wenn andere Ziele der Raumplanung nicht verletzt werden.

Um einem weiteren Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen entgegenzuwirken, ist beabsichtigt, die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Zuge des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens bspw. durch den Ankauf von Biotopwertpunkten ohne Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten.

### **Höchstspannungsleitung**

Im Planteil des Landesentwicklungsplans befindet sich westlich des Plangebietes eine ausgewiesene Höchstspannungsleitung. Entsprechend der Planziffer 5.3.4-7 (Z) der dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 ist bei der Festsetzung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die u.a. dem Wohnen dienen, ein Abstand von mindestens 400 m zu einer planungsrechtlich gesicherten Trasse einer Höchstspannungsleitung einzuhalten („Ultranet-Trasse“).

Die zukünftige Wohnbauentwicklung der im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen geplanten Wohnbaufläche wird durch den 400 m breiten Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung (Ultranet-Trasse) größtenteils unterbunden. Dies betrifft ca. 5,9 ha des insgesamt 8,5 ha großen geplanten Siedlungsgebietes im Nordwesten des Stadtteils Dornheim. Damit verliert die Stadt Groß-Gerau 5,9 ha Stadterweiterungsfläche im Einzugsgebiet des schienenengebundenen ÖPNV.

Durch die Einhaltung des Mindestabstandes könnte aufgrund der stark verringerten Entwicklungsfläche und den damit verbundenen höheren Planungs- und Erschließungskosten das Planungsziel zur Bereitstellung von Flächen für bezahlbaren und geförderten Wohnungsbau nicht umgesetzt werden. Eine wesentliche Stellschraube für die Kostenentwicklung ist dabei der Erschließungsaufwand, also das Verhältnis von öffentlicher Erschließungsanlage zu verwertbaren Wohnbaugrundstücken, die in ihren Kosten begrenzt werden sollen.

Der bei Einhaltung des Mindestabstandes einhergehende Flächenverlust eines geplanten Siedlungsgebietes steht dem Ziel entgegen, dass neue Flächen für Siedlungszwecke in Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen, insbesondere auch im Einzugsbereich von S-Bahnhaltestellen.

Um die verbleibende geplante Siedlungsfläche (RPs/RegFNP 2010) städtebaulich sinnvoll zu entwickeln ist es jedoch notwendig, dass Teile der geplanten Siedlungsfläche bis max. 40 m in den 400 m breiten Schutzstreifen der Ultranet-Trasse hineinragen. Dies betrifft jedoch nur einen kleinen Bereich.

Bereits im Rahmen der Landesplanerischen Anfrage wurde mit Schreiben vom 03.04.2020 durch die oberste Landesplanungsbehörde die Unterschreitung des 400m-Abstands als verträglich angesehen werden.

Im Rahmen des Antrags auf Zielabweichung wurde ein Immissionsgutachten zur Beurteilung der einwirkenden elektrischen und magnetischen Felder von der Hochspannungsfreileitung auf das geplante Wohnbaugebiet „Am Hinterlacher Sand“ durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH erstellt. Dieses Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung die Grenzwerte der 26. BImSchV sicher auch bei der vorgesehenen Unterschreitung des Mindestabstandes eingehalten werden, so dass zu keinen Einschränkung hinsichtlich einer Bebauung kommt.



Abb. 1: Rahmenplan (Stand November 2020) mit 400m-Abstand

### Zusammenfassung

Das wesentlichste Ergebnis des Zielabweichungsantrags ist, dass mit der Planung zum einen insbesondere der Einzelhandelstandort (Lebensmittelmarkt) außerhalb des ausgewiesenen „Vorranggebietes Siedlung, Planung“ entwickelt werden soll und zugleich Flächen aus dem ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung Planung“, die insbesondere wegen dem erforderlichen Abstand von 400 m zur Höchstspannungsfreileitung nicht mehr als solches entwickelbar sind, nach Möglichkeit wieder dem Vorranggebiet für Landwirtschaft zugeführt werden sollen.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das Vorhaben zwar von einigen regionalplanerischen und landesplanerischen Zielen abweicht, eine Abweichung jedoch begründbar ist. Hierzu kann insbesondere folgendes angeführt werden:

- Es besteht ein hoher Bedarf an bezahlbaren und geförderten Wohnraum in der Kreisstadt Groß-Gerau.
- Weder im Stadtteil Dornheim noch in den anderen Stadtteilen der Kreisstadt Groß-Gerau stehen nach 30 Jahren Innenentwicklung und Konversion sonstige geeignete Wohnbauflächen zur Verfügung. Bei dem geplanten Quartier „Am Hinterlacher Sand“ handelt es sich um die einzige mittelfristig wirksame Maßnahme zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes auf absehbare Zeit.
- Der ermittelte Wohnraumbedarf kann durch Maßnahmen der Innenentwicklung nicht befriedigt werden. Die Aktivierung privater Grundstücke im Innenbereich ist nur langfristig umzusetzen.
- Die Wohnentwicklung des Stadtteiles Dornheim wird im Nord-Westen abgerundet. Ein weiterer Flächenverbrauch in diesem Bereich ist nicht zu erwarten.

- Das Plangebiet besitzt optimale Standortgegebenheiten für den Wohnungsbau sowie eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Verkehrsanbindung: S-Bahnstation und B44, zukünftig Ortsumgehung; Abrundung der Siedlungsflächen im Nord-Westen)
- Die Nähe zur S-Bahnhaltestelle Dornheim, kann zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs und damit auch einen Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz leisten.
- Von der S-Bahnhaltestelle Dornheim wird der Frankfurter Hauptbahnhof in weniger als 30 Minuten erreicht. Damit besitzt der Stadtteil Dornheim die Voraussetzungen für die Förderkulisse „Großer Frankfurter Bogen“.
- Aufgrund des freizuhaltenden Bereichs zur westlichen Höchstspannungsfreileitungen von 400 m verliert die Kreisstadt Groß-Gerau ca. 5,9 ha bereits im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenes geplantes Vorranggebiet Siedlung.
- Die Stadt Groß-Gerau ist durch die Abstandsflächenregelung zu Höchstspannungsfreileitungen auch in anderen Stadtteilen stark betroffen. So entfällt etwa die Hälfte der Flächenreserven am südlich Siedlungsrand im Stadtteil Wallerstädten. Angesichts des hohen Bedarfs an Wohnraum sind dies erhebliche Einschränkungen für die Siedlungsentwicklung.
- Im Hinblick auf die Grenzwerte der 26. BImSchV ergibt sich deshalb für den bestehenden Zustand der Freileitung keine Einschränkung hinsichtlich einer Bebauung, selbst bei einer Unterschreitung des im Landesentwicklungsplans vorgesehenen Mindestabstands von 400 m um ca. 40 m.
- Durch die geplante nördliche Erweiterung des Vorranggebiet Siedlung um ca. 2.18 ha wird der Verlust des bereits ausgewiesenen geplanten Vorranggebietes Siedlung etwas kompensiert und das Defizit für Vorranggebiet Siedlung verringert sich auf ca. 3,71 ha.
- Im Zuge des Flächentausches werden demnach ca. 3,71 ha „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ zugunsten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ bzw. „Vorranggebiete für Landwirtschaft“, sofern die regionalplanerischen Kriterien hierfür erfüllt sind, „Vorbehaltsgebiete für vorbeugenden Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ aufgegeben.
- Als Mittelzentrum ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Kreisstadt Groß-Gerau grundsätzlich möglich. Durch eine Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass sowohl ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.500 m<sup>2</sup> VK sowie ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 m<sup>2</sup> VK keine negativen wirtschaftlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Kreisstadt und die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden ausgehen. Durch die unmittelbare Nähe zum Siedlungskörper gilt der geplante Einzelhandelsstandort als integriert.