

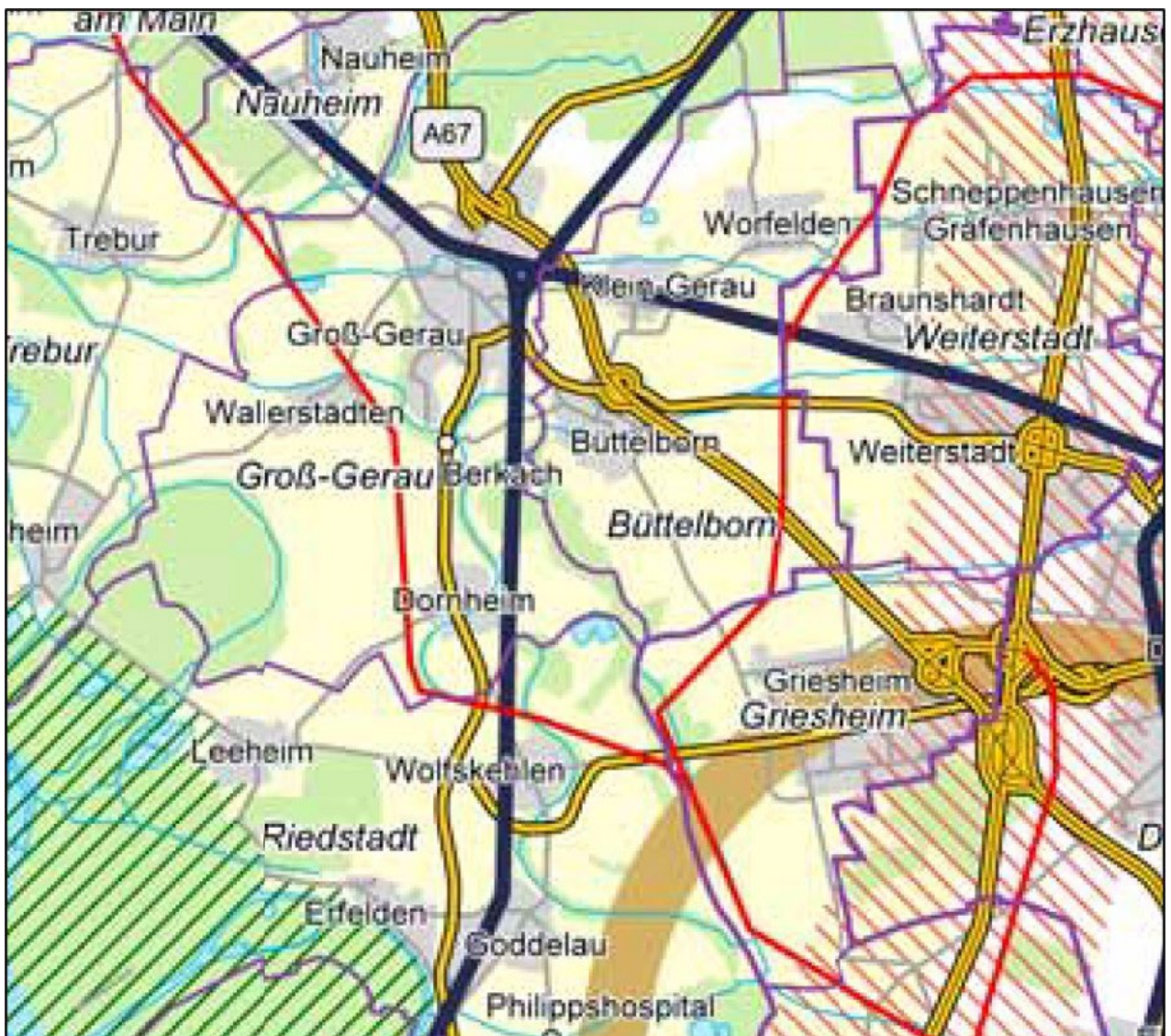


## Kreisstadt Groß-Gerau

### Baugebiet „Am Hinterlacher Sand“

Antrag der Kreisstadt Groß-Gerau auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP Hessen) gemäß § 4 HLPG

06. Juni 2023



Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner Ole Heidkamp  
B.Sc. Milena Stein

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaftsgesellschaft  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
[mail@planungsgruppeDa.de](mailto:mail@planungsgruppeDa.de)

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>7</b>
1.1	Anlass des Antrags auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP Hessen).....	7
1.2	Vorangestellte Zusammenfassung.....	8
1.3	Zusammenfassende Darstellung der Zweckmäßigkeit der Zielabweichung .....	10
<b>2</b>	<b>Standort und Lage des Plangebietes</b>	<b>11</b>
2.1	Lage innerhalb des Rhein-Main-Raumes.....	11
2.2	Standort innerhalb der Stadt Groß-Gerau .....	12
2.3	Verkehrsbelange, Erschließung und ÖPNV .....	12
<b>3</b>	<b>Planvorhaben - Städtebaulicher Rahmenplan 2020</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplanverfahren</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Ultranet - Bundesfachplanungsverfahren</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Entwicklungsbedarf</b>	<b>20</b>
6.1	Wohnraumbedarf und Flächenverfügbarkeit in der Kreisstadt Groß-Gerau.....	20
6.1.1	Einwohnerentwicklung und Wohnungsbedarf der Kreisstadt Groß-Gerau.....	20
6.1.2	Flächenverfügbarkeit im Innenbereich .....	25
6.1.3	Flächenverfügbarkeit im Außenbereich.....	26
6.2	Bedarf einer Kindertagesstätte .....	30
6.3	Bedarf eines Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung .....	30
6.4	Fazit .....	31
<b>7</b>	<b>Beitritt zum „Großer Frankfurter Bogen“</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Ziele und Grundsätze der Raumordnung</b>	<b>33</b>
8.1	Ziele .....	33
8.2	Grundsätze .....	33

<b>9</b>	<b>Erfordernis des Abweichungsantrags von Zielen der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>Prüfauftrag der obersten Landesplanungsbehörde</b>	<b>36</b>
10.1	Hintergrund und Aufgabenstellung des Prüfauftrags.....	36
10.2	Städtebauliches Konzept und Prüfung einer Optimierung.....	37
10.2.1	Wirtschaftliche Tragfähigkeit des städtebaulichen Konzeptes.....	37
10.2.2	Rahmenbedingungen des städtebaulichen Entwurfs.....	38
10.2.3	Nachhaltige Quartiersentwicklung.....	38
10.2.4	Städtebaulicher Entwurf 1.....	39
10.2.5	Städtebaulicher Entwurf 2.....	41
10.3	Gegenüberstellung der städtebaulichen Entwurfsvarianten.....	43
10.3.1	Städtebau.....	43
10.3.2	Wirtschaftlichkeit.....	44
10.3.3	Immissionen.....	44
10.4	Fazit.....	44
<b>11</b>	<b>Abwägungstatbestände – Schutz der Wohnbevölkerung und Trassenkorridor</b>	<b>45</b>
11.1	Schutz der Bevölkerung und Gesundheitsschutz.....	45
11.2	Beeinträchtigung des Wohnumfeldes.....	48
11.3	Sicherung des Trassenkorridors.....	51
<b>12</b>	<b>Abweichungen von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 8 HLPG</b>	<b>52</b>

### Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Lage Groß-Geraus innerhalb der Metropolregion FrankfurtRheinMain und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, o.J., <a href="https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Kooperation-Metropolregion/Die-Metropolregion-kurz-erkl%C3%A4rt/">https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Kooperation-Metropolregion/Die-Metropolregion-kurz-erkl%C3%A4rt/</a>, Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt</i>	11
<i>Abb. 2: Lage des Plangebietes im Stadtteil Dornheim Quelle: Stadt Groß-Gerau, Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt</i>	12
<i>Abb. 3: Ausschnitt "Feststellungsentwurf, Blatt Nr. 2A", Quelle: HessenMobil</i>	13
<i>Abb. 4: Lage des sich zur Zeit der Antragstellung des Abweichungsantrages in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Am Hinterlacher Sand“ Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt</i>	14
<i>Abb. 5: Städtebaulicher Rahmenplan „Am Hinterlacher Sand“, Stand November 2020, Ohne Maßstab Quelle: Stadt Groß-Gerau</i>	15
<i>Abb. 6: Vorgeschlagene Verschwenkung der Ultranet-Trasse (grün) mit 400m-Mindestabstand (gelb) Quelle: Kreisstadt Groß-Gerau</i>	18

<i>Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung in der Kreisstadt Groß-Gerau 2010 – 2020 Quelle: Statistische Bibliothek des Bundes und der Länder, Gemeindestatistiken 2010 - 2020, Einwohnermeldeamt Groß-Gerau. Die Differenzen zwischen den Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes und den Rohdaten des Einwohnermeldeamtes Groß-Gerau beruhen auf unterschiedlichen Erhebungs-/Verarbeitungsmethoden.....</i>	<i>21</i>
<i>Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung im Kreis Groß-Gerau und in Hessen 2006 – 2019 Quelle: Sozialdatenmonitor 2019, Teil 1 - Bevölkerung, Kreis Groß-Gerau Fachbereich Soziale Sicherung.....</i>	<i>21</i>
<i>Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung in Hessen 2018 bis 2040 im Vergleich. Basis: Bevölkerungsstand am 31.12.2018 = 100 Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden 2019.....</i>	<i>22</i>
<i>Abb. 10: Zu- und Abnahme der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Landkreisen im Zeitraum 31.12.2018 bis 31.12.2040 aufgrund der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen in Prozent Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden 2019, Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt.....</i>	<i>22</i>
<i>Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Hessens. Veränderung 2040 gegenüber 2018 in Prozent. Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden 2019, Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt.....</i>	<i>23</i>
<i>Abb. 12: Kommunale Wohnbauten und Belegungsrechte der Stadt Groß-Gerau. Potentielle Standorte für öffentlich geförderten Wohnungsbau Quelle: Stadt Groß-Gerau.....</i>	<i>25</i>
<i>Abb. 13: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010, „Vorranggebiet Siedlung Planung“ in Groß-Gerau Quelle: RPS/RegFNP 2010, Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt.....</i>	<i>27</i>
<i>Abb. 14: Ausschnitt aus Plankarte der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, Quelle: Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, Bearbeitung Planungsgruppe Darmstadt.....</i>	<i>34</i>
<i>Abb. 15: Bestehende Ausweisung RPS/RegFNP 2010 "Vorranggebiet Siedlung, Planung" mit Höchstspannungsleitung (Ultranet) und landesplanerischem Mindestabstand von 400 m Grundlage: RPS/RegFNP 2010 Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt.....</i>	<i>35</i>
<i>Abb. 16: Prüfauftrag: Städtebaulicher Entwurf 1 Quelle: Stadt Groß-Gerau.....</i>	<i>39</i>
<i>Abb. 17: Prüfauftrag: Städtebaulicher Entwurf 2 Quelle: Stadt Groß-Gerau.....</i>	<i>42</i>
<i>Abb. 18: Sicht auf Leitungstrasse vom bestehenden Siedlungsrand (Foto Planungsgruppe Darmstadt).....</i>	<i>49</i>
<i>Abb. 19: Blickbeziehung: Standort vom bestehenden Siedlungsrand Grundlage: RPS/RegFNP 2010 Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt.....</i>	<i>49</i>
<i>Abb. 20: Sicht auf Leitungstrasse in einer Entfernung von ca. 400 m (Mindestabstand 3. LEP-Änderung 2000 Hessen) (Foto Planungsgruppe Darmstadt).....</i>	<i>49</i>
<i>Abb. 21: Blickbeziehung: Standort in einer Entfernung zur Leitungstrasse von ca. 400 m Grundlage: RPS/RegFNP 2010 Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt.....</i>	<i>50</i>
<i>Abb. 22: Sicht auf Leitungstrasse in einer Entfernung von ca. 360 m (40 m Unterschreitung Mindestabstand 3. LEP-Änderung 2000 Hessen) (Foto Planungsgruppe Darmstadt).....</i>	<i>50</i>
<i>Abb. 23: Blickbeziehung: Standort in einer Entfernung zur Leitungstrasse von ca. 360 m Grundlage: RPS/RegFNP 2010 Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt.....</i>	<i>50</i>
<i>Abb. 24: Siedlungskörper (grau) und Plangebiet mit 200 m Abstand sowie 400 m-Abstand von Mitte der Leitungstrasse Grundlage: RPS/RegFNP 2010 Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt.....</i>	<i>51</i>

## Tabellenverzeichnis

<i>Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in der Kreisstadt Groß-Gerau 2010, 2015, 2020, Quelle: Statistische Bibliothek des Bundes und der Länder sowie eigene Erhebungen .....</i>	<i>20</i>
<i>Tab. 2: Durchschnittliche jährliche Wohnungsabgangsquote in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1990 – 2030, Quelle: Statistisches Bundesamt: Bautätigkeit und Wohnungen. Fachserie 5, Reihe 3: Bestand an Wohnungen, Jahrgänge 1990 bis 2007 .....</i>	<i>24</i>
<i>Tab. 3: RPS/RegFNP 2010, „Vorranggebiet Siedlung Planung“ .....</i>	<i>29</i>
<i>Tab. 4: Grenzwerte, 26. BImSchV .....</i>	<i>46</i>
<i>Tab. 5: Typische Feldstärkewerte, Quelle: EMVU-Informationseite von Dipl.-Ing. Ralf Dieter Wölfle .....</i>	<i>46</i>

## Anhang

- Anlage 1: Plankarte 1
- Anlage 2: Plankarte 2
- Anlage 3: Immissionsgutachten elektromagnetische Felder, TÜV SÜD Industrie Service GmbH Niederlassung München, 01.Dezember 2021
- Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf 1 zum Prüfauftrag, M 1:1.000
- Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf 2 zum Prüfauftrag, M 1:1.000
- Anlage 6: Gegenüberstellung - Städtebaulicher Entwurf 1 und 2

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass des Antrags auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP Hessen)

Der Bedarf an bezahlbarem und gefördertem Wohnraum in der Kreisstadt Groß-Gerau ist, wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet, hoch. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die Kreisstadt Groß-Gerau im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auf die bauliche Entwicklung im Innenbereich (Gewerbebrachen, Konversionsflächen, Baulücken, Restflächen, Nachverdichtung im Bestand, Dachausbau, Erweiterung) konzentriert. 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 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.

Die im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesene Obergrenze von 34 ha bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke konnte nicht vollständig entwickelt werden, da die größeren Entwicklungsflächen in den letzten Jahren nur zum Teil oder gar nicht zu Verfügung standen. Dies ging auch u.a. durch die ab 2018 geltende Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans (3. LEP-Änderung) und dem damit restriktiv einzuhaltenden landesplanerischen Mindestabstand von 400 m zu Höchstspannungsleitungen einher. Aufgrund der in der Gemarkung der Kreisstadt Groß-Gerau verlaufenden Höchstspannungsleitung („Ultranet“), zu der gemäß Planziffer 5.3.4-7 der 3. LEP-Änderung von Wohnbaunutzungen ein Mindestabstand von 400 m einzuhalten ist, können wichtige verbleibende im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“<sup>1</sup> ausgewiesene Flächen nicht entwickelt werden.

Eine der größten verbleibenden im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ausgewiesenen Flächen der Stadt Groß-Gerau befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Dornheim. Ziel der Stadt Groß-Gerau ist es in diesem Bereich des Stadtteils Dornheim ein Baugebiet zu entwickeln. Der Standort eignet sich optimal für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und mischgenutzten Flächen, insbesondere aber auch als Standort für einen großflächigen Einzelhandelsstandort. Darüber hinaus liegt das geplante Baugebiet im Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle „Groß-Gerau - Dornheim“, von der der Frankfurter Hauptbahnhof in weniger als 30 Minuten zu erreichen ist, so dass die Voraussetzungen für die Förderkulisse „Großer Frankfurter Bogen“ gegeben sind. Der Beschluss zum Beitritt zu dieser Landesinitiative durch die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau steht noch aus. Eine positive Empfehlung des Magistrats der Kreisstadt Groß-Gerau zum Beitritt liegt seit dem 30.03.2023 vor.

Dieses Baugebiet soll von der Mainzer Landstraße erschlossen werden und gemischte Bauflächen an der Mainzer Landstraße, einen Lebensmittelnahversorger, Wohnbauflächen für Geschoss- und Einfamilienhausbau sowie eine Kindertagesstätte enthalten. Im Rahmen der „Initiative Wohnungsbau 2016“ der Kreisstadt Groß-Gerau wird das Plangebiet „Am Hinterlacher Sand“, dessen genaue Lage in Kapitel 2 „Standort und Lage des Plangebietes“ beschrieben wird, als Bereich mit hohem Entwicklungspotenzial eingestuft. Es würde das bestehende Siedlungsgebiet des Stadtteils Dornheim sinnvoll arrondieren und ist darüber hinaus verkehrlich über die Mainzer Landstraße sehr gut angebunden. Es stellt die letzte

---

<sup>1</sup> Im Ballungsraum FrankfurtRheinMain sind Regionalplan und Flächennutzungsplan in einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Im Geltungsbereich des Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) befindet sich auch die Kreisstadt Groß-Gerau. Im RPS/RegFNP 2010 sind Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen, aber auch Gemeinbedarfsflächen, innerörtliche Grünflächen, innerörtliche Verkehrsflächen und innerörtliche Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete („Vorranggebiet Siedlung“) im Sinne des Regionalplans Südhessen.

größere Wohnbauentwicklungsfläche in der gesamten Gemarkung der Kreisstadt Groß-Gerau dar.

Durch den einzuhaltenden landesplanerischen Mindestabstand zu Höchstspannungsleitungen gemäß Planziffer 5.3.4-7 der 3. LEP-Änderung (Ziel des Landesentwicklungsplans) können nur rund 1/3 des regionalplanerisch ausgewiesenen ca. 8,8 ha großen „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ entwickelt werden.

Um den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum sowie Flächen für eine Kindertagesstätte und eines Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung des Stadtteils zu schaffen ist aus ökonomischen sowie städtebaulichen Gründen die Unterschreitung des Mindestabstandes von 400 m gemäß Planziffer 5.3.4-7 der 3. LEP-Änderung um bis zu 40 m notwendig. Dies wird aus einem der detaillierten städtebaulichen Entwürfen im Maßstab 1:1.000 ersichtlich (s. Kap. 10.2.4 „Städtebaulicher Entwurf 1“), der im Zuge eines von der obersten Landesplanungsbehörde gewünschten Prüfauftrags ausgearbeitet wurde. Hierbei ist klarzustellen, dass von der max. Unterschreitung des landesplanerischen Mindestabstands von 400 m nur vereinzelte Grundstücke innerhalb des Plangebietes betroffen sind. Darüber beschränkt sich die Unterschreitung des landesplanerischen Mindestabstands bei den geplanten Gebäuden innerhalb der betroffenen Grundstücke auf ca. 20 m.

Vertretbar ist eine Abweichung immer dann, wenn die Abweichung mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung planbar gewesen wäre, wenn der Weg der Planung statt der Abweichung gewählt worden wäre; es können nur solche Gründe eine Zielabweichung als vertretbar rechtfertigen, die nicht bereits bei der Planerstellung erörtert und bewusst zurückgestellt wurden<sup>2</sup>. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des RPS/RegFNP 2010 befand sich die 3. LEP-Änderung (2018) noch nicht in der Aufstellung, so dass auch der durch die 3. LEP-Änderung einzuhaltende landesplanerische Mindestabstand von 400 m zu Wohnbaunutzungen nicht bekannt sein konnte und auch nicht zur Diskussion stand. Somit kann die vorliegende Zielabweichungsantrag als gerechtfertigt angesehen werden.

Aufgrund der notwendigen Unterschreitung des landesplanerischen Mindestabstandes von 400 m zu Höchstspannungsleitungen beantragt die Kreisstadt Groß-Gerau die Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP Hessen) gemäß § 4 HLPG.

## 1.2 Vorangestellte Zusammenfassung

Die städtebauliche Entwicklung der Kreisstadt Groß-Gerau stößt in den letzten Jahren sowohl im Innenbereich, als auch im Außenbereich, erkennbar an seine Grenzen. (s. Kap. 6.1 „Wohnraumbedarf und Flächenverfügbarkeit in der Kreisstadt Groß-Gerau“).

Aus diesem Grund verfolgt die Kreisstadt Groß-Gerau die Entwicklung der letzten großen Entwicklungsfläche, die im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ausgewiesen ist. Die Entwicklung der im Nordwesten des Stadtteils Dornheim gelegenen Fläche (s. Kap. 2 „Standort und Lage des Plangebietes“) soll neben dem dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum, auch Baurecht für einen Lebensmittelmarkt zur Deckung der Nahversorgung und für eine moderne Kindertagesstätte für den Stadtteil Dornheim schaffen.

Aufgrund seiner Lage im Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Dornheim und der damit verbundenen Nähe zur Stadt Frankfurt entspricht das Baugebiet den Kriterien der Wohnungsbauinitiative „Großer Frankfurter Bogen“ des Landes Hessen. Der Beschluss zum Beitritt zu dieser Landesinitiative durch die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau steht noch aus. Eine positive Empfehlung des Magistrats der Kreisstadt Groß-Gerau zum Beitritt liegt seit dem 30.03.2023 vor.

Westlich des Plangebietes verläuft eine Höchstspannungsleitung („Ultranet“), so dass bei der Entwicklung neuer Wohngebiete gemäß Planziffer 5.3.4-7 (Z) der 3. LEP-Änderung ein Mindestabstand von 400 m zur Höchstspannungsleitung einzuhalten ist. Die Kreisstadt

---

<sup>2</sup> vgl. Schmitz, in: Bielenberg/Runkel/Spannowsky, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder, § 6 Rdnr. 176 ff.



Groß-Gerau hat sich im Rahmen des Bundesfachplanungsverfahrens in Abstimmung mit dem Kreis Groß-Gerau durch Aufzeigen von Alternativen im Rahmen der Stellungnahme vom 17.09.2019 intensiv bemüht, die räumlichen Konflikte zu entschärfen. Dem wurde jedoch weder seitens der Vorhabenträgerin Amprion noch der Bundesnetzagentur gefolgt (s. Kap. 5 „Ultranet – Bundesfachplanungsverfahren“).

Damit können rund 5,8 ha des im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ nicht entwickelt werden und es verbleiben lediglich ca. 3 ha der im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ zur Entwicklung eines Baugebietes (s. Kap. 9 „Erfordernis des Abweichungsantrags von Zielen der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000“).

Der freizuhaltende Bereich von 400 m zu Höchstspannungsfreileitungen ist erheblich einschränkend für die Wohnbauentwicklung der Gesamtstadt Groß-Gerau. Die Einschränkung des „Vorranggebietes Siedlung Planung“ in dieser Größenordnung steht dem hohen Wohnungsbedarf und dem damit notwendigen Wohnbauflächenbedarf der Kreisstadt Groß-Gerau unverhältnismäßig entgegen. Eine Entwicklung des Plangebietes unter strenger Einhaltung des 400 m Abstandes beschneidet die verfügbaren Wohnbauflächen empfindlich und führt zwangsläufig zu einem unwirtschaftlichen Erschließungsaufwand, der die Bereitstellung „bezahlbaren Wohnraums“ in Frage stellt und die Realisierung der dringend benötigten Kindertagesstätte sowie des Nahversorgers gefährdet.

Im Jahr 2020 hat die Kreisstadt Groß-Gerau eine städtebauliche Rahmenplanung für das Plangebiet „Am Hinterlacher Sand“ erstellt, um erste planerische Zwangspunkte und Notwendigkeiten zur Entwicklung des Plangebietes zu klären. Aufgrund des schwierigen Zuschnittes der Fläche und um alle geplanten Nutzungen (Wohnen, Kita, Nahversorger) städtebaulich sinnvoll innerhalb anzuordnen wurde das Plangebiet sowohl nach Norden, außerhalb der im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen „Wohnbaufläche, geplant“, als auch nach Westen, innerhalb des landesplanerischen Mindestabstand, erweitert (s. Kap. 3 „Planvorhaben – Städtebaulicher Rahmenplan 2020“).

Aufgrund der aus der Rahmenplanung zu erkennenden landesplanerischen sowie regionalplanerischen Zielabweichungen erfolgte eine landesplanerische Anfrage von der Kreisstadt Groß-Gerau an das Regierungspräsidium Darmstadt. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat im Zuge der eigenen Stellungnahme, auch eine Stellungnahme des HMWEVW eingeholt. In der gemeinsamen Stellungnahme mit Schreiben vom 03.04.2020 wurde die Planung durch die oberste Landesplanungsbehörde begrüßt. Eine Unterschreitung des landesplanerischen Mindestabstandes konnte durch die oberste Landesplanungsbehörde aus materiell-planerischen Gründen als gerechtfertigt angesehen werden. Diese grundsätzliche Zustimmung wurde jedoch mit einem Prüfauftrag hinsichtlich verbleibender Optimierungsmöglichkeiten verknüpft (s. Kap. 10 „Prüfauftrag der obersten Landesplanungsbehörde“).

Der städtebauliche Rahmenplan war auch Bestandteil der Anfang des Jahres 2021 durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Hinterlacher Sand“ der Kreisstadt Groß-Gerau (s. Kap. 4 „Bebauungsplanverfahren“).

Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens wurde die durch die oberste Landesplanungsbehörde geforderte Prüfung zu möglichen Optimierungsmöglichkeiten der Planung durchgeführt. Hierbei wurden zwei alternative städtebauliche Entwürfe entwickelt. Es konnte festgestellt werden, dass aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen, eine geringfügige Unterschreitung des landesplanerischen Mindestabstandes notwendig ist. Im Gegensatz zu den Abstandsangaben von 30 m in der landesplanerischen Anfrage auf Grundlage des Rahmenplans von 2020, wurden im Zuge der Erarbeitung der detaillierteren städtebaulichen Entwürfe Vermessungen durchgeführt, in der eine notwendige Unterschreitung des landesplanerischen Abstands von bis zu 40 m aufgezeigt wurde. Um eine nachhaltige und sinnvolle Siedlungsentwicklung im Einzugsbereich einer S-Bahnhaltestelle zu ermöglichen, ist eine Unterschreitung des einzuhaltenden 400 m-Abstandes von bis zu 40 m zu den äußeren Grenzen der Grundstücksflächen notwendig, die Gebäude ragen dabei jedoch weniger tief in den Mindestabstand hinein. Das am stärksten betroffene Gebäude unterschreitet den Mindestabstand um ca. 20. m. Der süd-westliche

Bereich des Plangebietes unterschreitet den landesplanerischen Mindestabstand von 400 m nicht.

Darüber hinaus steht die Planung in Teilen regionalplanerischen Ausweisungen entgegen. Die regionalplanerischen Abweichungstatbestände, die Bestandteil des Antrags auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 waren, sind im Kap. 12 „Abweichungen von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 8 HLPG“ dargestellt. Aus diesem Grund hat die Kreisstadt Groß-Gerau im Dezember 2021 einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 8 HLPG beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht. Durch das Regierungspräsidium erfolgte im Laufe des Dezembers 2021 und Januar 2022 die Beteiligung der betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 HLPG. Aufgrund von Einwänden des Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) hinsichtlich der Unterschreitung der landesplanerisch festgelegten Abstandsfläche von 400 m zur westlich gelegenen Höchstspannungsfreileitung (Ultranet-Trasse), wurde das regionalplanerische Zielabweichungsverfahren zunächst nicht fortgeführt. Das Verfahren soll nach Vorlage des Antrags auf Zulassung einer Abweichung von Zielen der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 durch die Kreisstadt Groß-Gerau beim HMWEVW fortgeführt werden.

### **1.3 Zusammenfassende Darstellung der Zweckmäßigkeit der Zielabweichung**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Vorhaben zwar von dem einzuhaltenden landesplanerischen Mindestabstand von 400 m zu Wohnbaunutzungen gemäß Planziffer 5.3.4-7 (Z) der 3. LEP-Änderung 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.
- Der ermittelte Wohnraumbedarf kann durch Maßnahmen der Innenentwicklung nicht befriedigt werden. Die Aktivierung privater Grundstücke im Innenbereich ist nur langfristig umzusetzen.
- Die Stadt Groß-Gerau ist durch die Abstandsflächenregelung zu Höchstspannungsfreileitungen auch in anderen Stadtteilen stark betroffen. Angesichts des hohen Bedarfs an Wohnraum sind dies erhebliche Einschränkungen für die Siedlungsentwicklung.
- Bei dem geplanten Quartier „Am Hinterlacher Sand“ handelt es sich um die einzige mittelfristig wirksame Maßnahme zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes auf absehbare Zeit.
- 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“. Der Beschluss zum Beitritt zu dieser Landesinitiative durch die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau steht

noch aus. Eine positive Empfehlung des Magistrats der Kreisstadt Groß-Gerau zum Beitritt liegt seit dem 30.03.2023 vor.

- Aufgrund des freizuhaltenden Bereichs zur westlichen Höchstspannungsfreileitung von 400 m verliert die Kreisstadt Groß-Gerau ca. 5,8 ha des bereits im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Planung“.
- Die Grenzwerte der 26. BImSchV stehen einer Unterschreitung des im Landesentwicklungsplan vorgesehenen Mindestabstands von neuen Wohnbaunutzungen zu bestehenden Höchstspannungsfreileitungen von 400 m nicht entgegen.

## 2 Standort und Lage des Plangebietes

### 2.1 Lage innerhalb des Rhein-Main-Raumes

Die Kreisstadt Groß-Gerau liegt im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Zu Groß-Gerau gehören neben der Kernstadt die Stadtteile Dornberg, Berkach, Wallerstädten und Dornheim. In der Raumstruktur ist Groß-Gerau gemäß der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 als polyzentrales Mittelzentrum im Verbandsgebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain festgelegt (5.2.2-8 (Z)) und nimmt folglich Funktionen der regionalen Versorgung wahr. Die umliegenden Oberzentren bilden die Landeshauptstadt Wiesbaden (ca. 25 km Entfernung), Frankfurt am Main (ca. 26 km Entfernung), Mainz (ca. 25 km Entfernung) und am nächsten gelegen Darmstadt (ca. 13 km Entfernung). Im Umfeld sind dem Mittelzentrum Rüsselsheim zudem Teilfunktionen eines Oberzentrums zugewiesen. Weitere Mittelzentren in der Umgebung sind Weiterstadt, Griesheim, Riedstadt sowie Mörfelden-Walldorf.



Abb. 1: Lage Groß-Geraus innerhalb der Metropolregion FrankfurtRheinMain und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain

Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, o.J., <https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Kooperation-Metropolregion/Die-Metropolregion-kurz-erklaert/>, Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt

Stand 2022 hat die Kreisstadt Groß-Gerau eine Bevölkerung von rund 26.900 Einwohnern (EW) auf einer Gesamtfläche von 54,5 km<sup>2</sup>. Die Bevölkerung verteilt sich primär auf die Kernstadt mit ca. 17.468 EW, wobei der Stadtteil Dornheim mit ca. 5.149 EW den zweitgrößten Bevölkerungsanteil beherbergt, gefolgt von den Stadtteilen Wallerstädten (ca. 2.727 EW), Berkach (ca. 1.129 EW) und Dornberg (ca. 435 EW).

## 2.2 Standort innerhalb der Stadt Groß-Gerau

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Groß-Gerauer Stadtteils Dornheim. Im Osten und Süden schließt sich das Siedlungsgebiet Dornheims mit einer Einzelhausbebauung an. Im Norden und Westen grenzen großräumig landwirtschaftliche Flächen an. Erschlossen wird das Plangebiet über die im Osten in Nord-Süd-Ausrichtung verlaufende Mainzer Landstraße, die in die Bundesstraße B44 übergeht. In Verlängerung der Wohnstraße „Am Hohenweg“, die südlich der Autowerkstatt in die Mainzer Landstraße mündet, durchzieht ein Wirtschaftsweg in Ost-West-Richtung die landwirtschaftlichen Flächen. Der Großteil des Plangebiets besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen. Am Ostrand des Plangebiets befinden sich drei bebaute Grundstücke (Montagehalle, Kfz-Werkstatt, Yogastudio, Einfamilienhaus). Nördlich an die Freiflächen der Kfz-Werkstatt schließt sich eine mit Bäumen bestandene Wiese an (Streubstwiese).



Abb. 2: Lage des Plangebietes im Stadtteil Dornheim  
Quelle: Stadt Groß-Gerau, Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt

## 2.3 Verkehrsbelange, Erschließung und ÖPNV

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet knüpft unmittelbar am nördlichen Ortseingang Dornheims an die Mainzer Landstraße /B44 an. Diese bildet die innerörtliche Nord-Süd-Hauptverkehrsachse. Sie verbindet zudem Dornheim sowohl mit dem Stadtteil Berkach als auch mit der Kernstadt.

Im Bestand ist diese Bundesstraße hochfrequentiert, weshalb unabhängig von der geplanten Siedlungsentwicklung eine Entlastung mittels Neubaus einer Umgehungsstraße geplant ist. In enger Abstimmung mit der zuständigen Landesverkehrsbehörde wird auf die Anforderungen der Ortsumgebung Rücksicht genommen und der räumliche Geltungsbereich der Siedlungsentwicklung an den zukünftigen Trassenverlauf angegliedert. Die Planfeststellung zur Umgehungsstraße wurde am 20.09.2022 beschlossen. Der Planfeststellungsbeschluss hat seit dem 08.03.2023 Bestandskraft erlangt.

Überörtlich ist der Stadtteil Dornheim und die Kreisstadt Groß-Gerau im Allgemeinen durch die B44 im Zusammenhang mit der B26 an das Autobahnnetz der A67 Rüsselsheim // Mannheim sowie der A5 Frankfurt am Main // Heidelberg angebunden. Weiterführend sind die Landeshauptstädte Wiesbaden und Mainz über die A671 respektive A60 erreichbar.

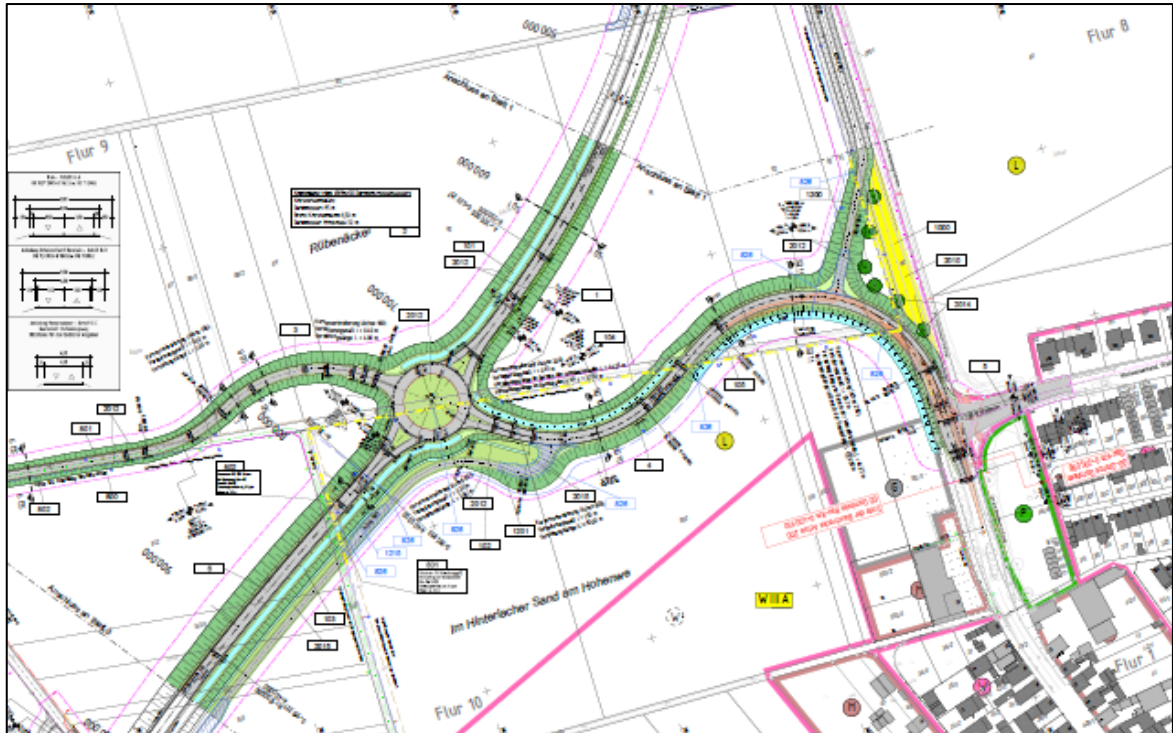


Abb. 3: Ausschnitt "Feststellungsentwurf, Blatt Nr. 2A",  
Quelle: HessenMobil

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Stadtteil Dornheim verfügt über eine S-Bahnhaltestelle sowie über mehrere Bushaltestellen. Die S-Bahn-Linie S7 bindet den Stadtteil Dornheim in nördlicher Richtung an die Metropole Frankfurt am Main sowie in südlicher Richtung an das benachbarte Mittelzentrum Riedstadt an.

Im Stadtteil Dornheim sind im Bestand fünf Bushaltestellen über die Ortslage verteilt. In unmittelbarer Nähe der geplanten Siedlungserweiterung am nördlichen Rand des Stadtteils ist keine Bushaltestelle unmittelbar fußläufig zu erreichen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Kreuzung Mainzer Landstraße Ecke Donaustraße (Haltestelle Donaustraße) in ca. 500 m Entfernung zum geplanten Quartierseingang an der Kreuzung Mainzer Landstraße / Neckarring. Folglich besteht hinsichtlich einer unmittelbaren Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV Optimierungsbedarf, welcher beispielsweise in Form einer zusätzlichen Bushaltestelle direkt am Gebietseingang umgesetzt werden soll.

Hierzu haben bereits erste Gespräche mit der Lokalen Nahverkehrsgesellschaft (LNVG) stattgefunden. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden alternative Standorte für Bushaltestellen geprüft.

### 3 Planvorhaben - Städtebaulicher Rahmenplan 2020

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Dornheim. Es umfasst die mit einer Kfz-Werkstatt, einem Gewerbebetrieb und einem Wohnhaus bebauten Grundstücke an der Mainzer Landstraße und erstreckt sich weiter über die Ackerflächen nach Westen. Im Süden grenzt es an die Wohnbebauung des Wallerstädter Wegs bzw. an das Grundstück der Gärtnerei Lohr.



Abb. 4: Lage des sich zur Zeit der Antragstellung des Abweichungsantrages in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Am Hinterlacher Sand“

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt

Die Grundlage der Gebietsentwicklung stellt der Städtebauliche Rahmenplan dar (s. Abb. 5). Dieser war zunächst Bestandteil des Grundsatzbeschlusses in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 23.09.2020.

Die Darstellungen im Rahmenplan waren aufgrund des frühen Planungsstadiums noch sehr grobkörnig, doch konnten dadurch die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes entwickelt sowie die zahlreichen äußeren Zwangspunkte erkennbar gemacht werden. Es galt, einen ersten belastbaren Kostenrahmen für den zu erwartenden Erschließungsaufwand zu skizzieren. Schließlich war es auch die Aufgabe des Rahmenplans, das Projekt zu veranschaulichen und für die Öffentlichkeit nachvollziehbar zu machen.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht die Entwicklung eines Wohnquartiers mit integriertem Kita-Standort und gemischten Bauflächen sowie die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes vor. Unmittelbar am Gebietseingang am Neckarring ist der neue Nahversorger für den Stadtteil Dornheim verortet.

Da zum jetzigen Zeitpunkt sowohl der Betreiber als auch die Verkaufsfläche (VK) noch nicht abschließend feststehen, wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zwei mögliche Varianten berücksichtigt: Ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.500 m<sup>2</sup> VK und ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 m<sup>2</sup> VK. Das ca. 7.000 m<sup>2</sup> große Betriebsgelände des Nahversorgers hält ausreichend Abstand von der geplanten Zufahrt zur Umgehungsstraße, um ggf. noch verbleibende Unschärfen bei der Straßenplanung zu berücksichtigen.

Im Zentrum des Quartiers, am Schnittpunkt aller Fuß- und Radwege liegt das ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Grundstück der viergruppigen Kita. Im weiteren Verfahren wird u.a. durch eine Hochbaustudie geklärt, ob Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie Lage ggf. angepasst werden müssen.

Unmittelbar am Gebietseingang, entlang der Mainzer Landstraße, wird der heute bereits in Teilen baulich genutzte Bereich als Mischgebiet planungsrechtlich gesichert. Hier ist langfristig ein markanter „Stadteingang“ in Form eines Wohn- und Geschäftshauses denkbar.

Die Kreisstadt Groß-Gerau konnte die Traumhaus AG mit Sitz in Wiesbaden als Partnerin für die Entwicklung des Gebietes gewinnen. Die Traumhaus AG übernimmt in enger Abstimmung mit der Stadt Groß-Gerau die komplette Baulandentwicklung und trägt sämtliche Kosten der Grundstücksakquisition, der Baurechtsschaffung, der Grundstücksneuordnung und der Erschließung. Nur durch diese Partnerschaft kann die Kreisstadt Groß-Gerau das Vorhaben realisieren und bezahlbaren Wohnraum schaffen.



Abb. 5: Städtebaulicher Rahmenplan „Am Hinterlacher Sand“, Stand November 2020, Ohne Maßstab  
Quelle: Stadt Groß-Gerau

#### 4 Bebauungsplanverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau hat in Ihrer Sitzung am 09.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hinterlacher Sand“ beschlossen.

In der gleichen Sitzung wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Grundlage der frühzeitigen Beteiligungen war der informelle städtebauliche Rahmenplan (s. Kap. 3 „Planvorhaben – Städtebaulicher Rahmenplan“)

Anhand der eingegangenen Stellungnahmen ergibt sich ein grundsätzlich positiver Eindruck gegenüber der vorgesehenen Planung. Insbesondere vom Regionalverband FrankfurtRheinMain, der Bauaufsicht des Landkreises Groß-Gerau und der IHK wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Die Wirtschaftsförderung des Kreises begrüßt, dass die im Bebauungsplan „Am Hinterlacher Sand“ geplante Errichtung eines Lebensmitteleinzelhändlers die zentrale Daseinsvorsorge in Groß-Gerau Dornheim stärkt und der Standort dadurch an Attraktivität gewinnt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt forderte aufgrund der Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 einen Antrag auf Zielabweichung (s. Kap. 12 „Abweichungen von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/Reg-FNP) 2010 gemäß § 8 HLP“).

Von der Bürgerschaft wurden allgemeine Bedenken hinsichtlich des Verkehrs sowie des Immissionsschutzes mitgeteilt, da die Rahmenplanung hierzu noch keine Aussagen treffen konnte. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens werden diese Belange gutachterlich geprüft und Teil der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sein.

Die durch die Entwicklung des Baugebietes einhergehende Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Errichtung einer Kindertagesstätte sowie eines Nahversorgermarktes wird von der Öffentlichkeit sehr positiv gesehen und genießt auch deshalb höchste Priorität bei der Politik der Kreisstadt Groß-Geraus.

## 5 **Ultranet - Bundesfachplanungsverfahren**

Die Höchstspannungsfreileitung von Osterath nach Philippsburg; Gleichstrom „Ultranet“ (Bundesbedarfsplangesetz BBPlG, Vorhaben Nr. 2) bildet zusammen mit dem sich nördlich anschließenden Vorhaben 1 (A-Nord) den sogenannten Korridor A von Emden über Osterath nach Philippsburg. Dieser dient dazu, in der Nordsee und an Land erzeugten Windstrom abzutransportieren. Dies soll dazu beitragen, den Süden Deutschlands ausreichend mit Energie zu versorgen. Umgekehrt ist aber auch der Transport von Solarenergie aus dem Süden nach Nordrhein-Westfalen möglich.

Ultranet ist seit 2013 Bestandteil des Bundesbedarfsplangesetzes. Die 340 Kilometer lange Gleichstromverbindung zwischen Osterath und Philippsburg umfasst insgesamt fünf Abschnitte, die jeweils ein zweistufiges Genehmigungsverfahren durchlaufen. Der Abschnitt A2 (Marxheim-Ried) führt durch die Gemarkung der Kreisstadt Groß-Gerau.

Im Rahmen des Bundesfachplanungsverfahrens fand vom 02. bis 06.09.2019 ein Erörterungstermin für die betroffenen Träger öffentlicher Belange statt. Bei diesem Termin sind die Vorhabenträgerin und die Bundesnetzagentur aus zeitlichen Gründen nicht näher auf die Belange des Kreises Groß-Gerau und seiner Kommunen eingegangen. In Abstimmung mit dem Kreis Groß-Gerau hat die Kreisstadt Groß-Gerau mit Schreiben vom 17.09.2019 der Bundesnetzagentur eine schriftliche Stellungnahme zu kommen lassen.

Die koordinierte Stellungnahme des Kreises und der Stadt, im nachfolgend kursiv dargestellt, kommt zu folgenden Ergebnissen:

### *1. Einschränkung der Siedlungsentwicklung*

*Entgegen der Auffassung des Vorhabenträgers Amprion kommt es durch die geplante Trasse zu einer zusätzlichen Einschränkung der vorhandenen Möglichkeiten von Stadtentwicklungsmaßnahmen, insbesondere der im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen „Wohnbauflächen, geplant“. Durch den von Wohnbebauung freizuhaltenen 800 m breiten Korridor kommt es insbesondere in den Stadtteilen Wallerstädten und Dornheim zum Verlust*



von unabdingbaren und fest in die Wohnbauentwicklung der Kreisstadt Groß-Gerau eingeplanten Flächen.

Im Stadtteil Wallerstädten wurde die Trassenplanung massiv in ein laufendes und weit fortgeschrittenes Bauleitplanverfahren zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum eingegriffen. Dies führt sowohl auf kommunal/planerischer Ebene wie auch in der Bürgerschaft zu großen Unsicherheiten und stellt einen erheblichen Eingriff in die kommunale Planungshoheit und das Selbstverwaltungsrecht unserer Gemeinde dar (Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz, Art. 137 Verfassung des Landes Hessen). Das Verfahren wurde mittlerweile eingestellt.

## 2. Unzumutbare Belastungen

Die Anzahl der rechtlichen Hindernisse und planerischen Restriktionen haben in den letzten Jahren stark zugenommen, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur noch schwer umzusetzen ist. Angefangen beim Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt über verkehrslärmbezogene Belastungen durch Autobahn- und Schienenverkehrsstrassen. Neben bereits bestehenden umwelt- und wasserrechtlichen Beschränkungen minimieren sich die Entwicklungsmöglichkeiten der Kreisstadt Groß-Gerau erheblich.

Das Instrument der Innenentwicklung stößt in der Kreisstadt Groß-Gerau erkennbar an seine Grenzen. Insbesondere dann, wenn es darum geht, Flächen für den bezahlbaren Geschosswohnungsbau zu finden. Potentialflächen der Innenentwicklung für bezahlbaren und geförderten Wohnraum in einem größeren Maßstab (> 5 WE) - d.h. für Geschosswohnungsbau – sind in der Kreisstadt Groß-Gerau zurzeit nicht vorhanden. Solche Flächenpotentiale sind in Groß-Gerau nach Jahrzehnten der Innenentwicklung und Konversion nicht mehr vorhanden. Mittlerweile werden selbst kleinste Gewerbeeinheiten umgenutzt (Sparkassenfiliale, Gastronomie, Büro, Fitness-Studio, Läden, Arztpraxis etc.)

Es darf nicht verkannt werden, welche Rolle die Kreisstadt Groß-Gerau als Mittelzentrum in der Rhein Main-Region spielen kann bzw. soll. Sie ist Teil der stetig wachsenden Metropolregion, hat die Verpflichtung gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern Wohnbau- und Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen und trägt damit zum fortlaufenden wirtschaftlichen Wachstum der Region bei.

## 3. Verschiebung des Trassenkorridors

Die Kreisstadt Groß-Gerau forderte für die betroffenen Siedlungsflächen Wallerstädten und Dornheim eine großräumige Verlegung des Trassenkorridors sowie eine Aufweitung des damit verbundenen Such- und Püfbereichs.

Die Kreisstadt Groß-Gerau hat im Rahmen des Erörterungstermins am 03.09.2019 einen alternativen Trassenkorridor vorgelegt. Es hatte den Anschein, dass dieser vorgeschlagene Trassenkorridor nicht mit dem nötigen Gewicht geprüft wurde. Am Beispiel der Kommunen im Rheingau-Taunus-Kreis (Niedernhausen, Idstein, etc.) konnte während des Erörterungstermin gut erkannt werden, dass eine solch aufwendige und hochkomplexe Aufgabe nicht von einer Bürgerinitiative bzw. von den Mitarbeitern der Kommunalverwaltungen und den Parlamenten gelöst werden kann. Selbst wenn es zu konkreten Vorschlägen kam, so gab es bei der Prüfung durch die Vorhabenträgerin immer wieder sogenannte „KO-Kriterien“, die eine Verlagerung verhindern.

Dennoch haben wir (Anmerkung: die Stadt Groß-Gerau) exemplarisch eine Verschwenkung des Trassen- und Suchkorridors skizziert (s. Abb. 6). Diese ist als Anlage zu diesem Schreiben beigefügt. Natürlich können wir, wie bereits gesagt, nicht überprüfen, welche Schutzgüter in diesem Korridor berührt werden.

Vielmehr zeigen wir hiermit auf, dass es durchaus Verschwenkungsmöglichkeiten gibt, die, selbstredend, in die Abwägungsentscheidung mit eingestellt werden müssen.

Wir erachten es als grundsätzliche Aufgabe der Vorhabenträgerin sowie der Genehmigungsbehörde, dass in Bereichen, in denen die 400 m - Abstände nicht eingehalten werden, eigeninitiativ Alternativen im Rahmen des Gebots der planerischen Abwägung getroffen werden. Dies fordern wir auch bei unseren betroffenen Siedlungsflächen.

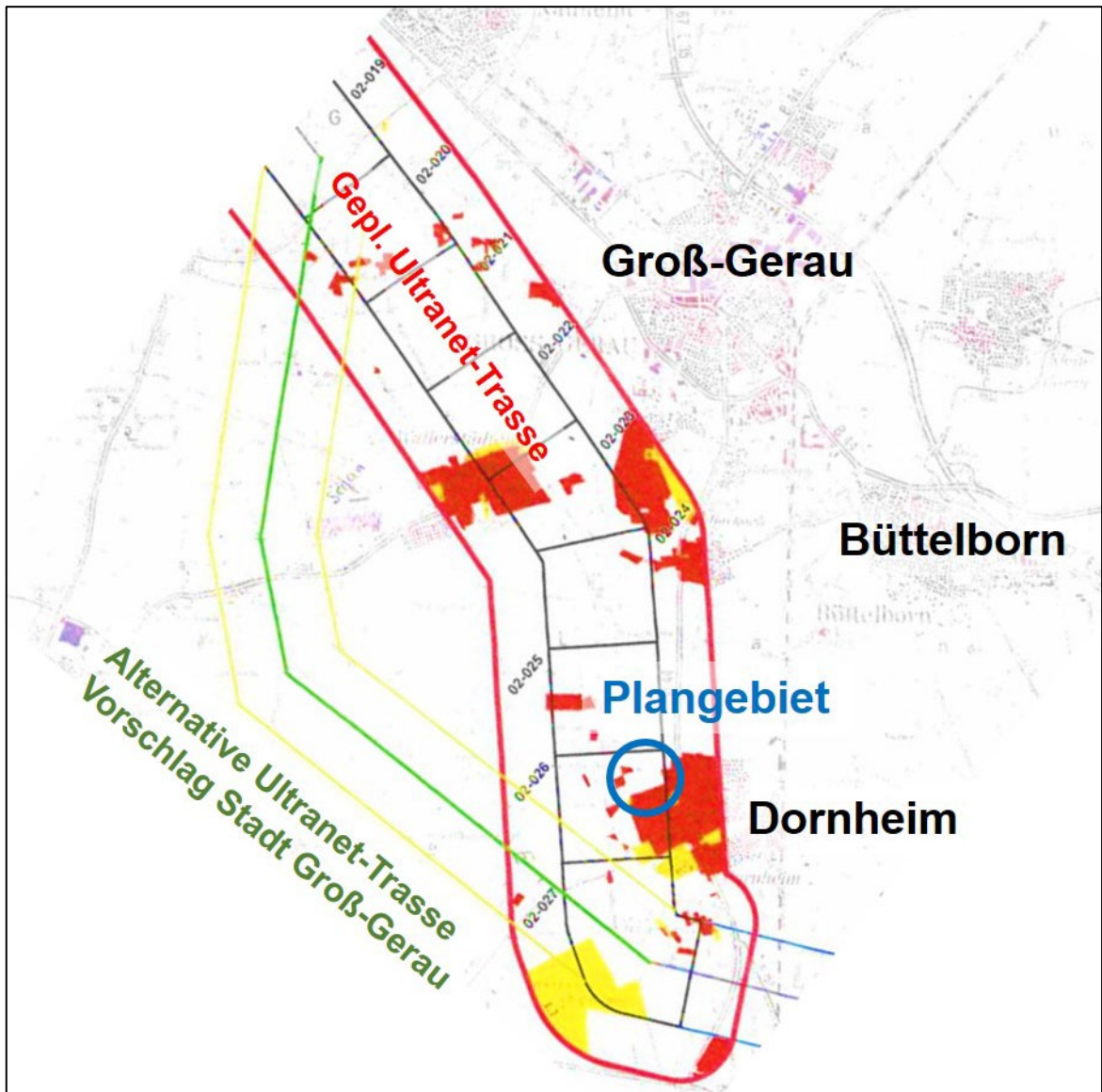


Abb. 6: Vorgeschlagene Verschwenkung der Ultranet-Trasse (grün) mit 400m-Mindestabstand (gelb)  
 Quelle: Kreisstadt Groß-Gerau

4. Erdverkabelung

Gem. § 2 Abs. 5 Bundesbedarfsplangesetz sind die mit „E“ gekennzeichneten Vorhaben zur Höchstspannungs-Gleichstrom Übertragung nach Maßgabe des § 3 [Bundesbedarfsplangesetz] als Erdkabel zu errichten und zu betreiben oder zu ändern“. In der Anlage zu § 1 Abs. 1 Bundesbedarfsplangesetz ist die „Ultranet“ Maßnahme als lfd. Nr. 2 aufgeführt.

2	Höchstspannungsleitung Osterath – Philippsburg; Gleichstrom	A1, B
---	---	-------

Kennzeichnung		
A1	=	Länderübergreifende Leitung im Sinne von § 2 Absatz 1 Satz 1
A2	=	Grenzüberschreitende Leitung im Sinne von § 2 Absatz 1 Satz 2
B	=	Pilotprojekt für verlustarme Übertragung hoher Leistungen über große Entfernungen im Sinne von § 2 Absatz 2

In der 3. Spalte ist bei der aktuellen Maßnahme zwar kein „E“ vermerkt, jedoch entfällt hierbei allenfalls die Pflicht zur Verlegung der Leitung als Erdkabel. Es bleibt offen und unterliegt demnach dem Gebot der planerischen Abwägung, ob die Freileitungstrasse in bestimmten Bereichen in denen unvermeidbare Konflikte mit den in § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgütern bestehen unter die Erde verlegt werden kann.

Es ist somit eine teilweise Erdverkabelung zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

*Das Argument, dass eine Erdverkabelung lediglich zu weiteren Belastungen führt, während gleichzeitig keine Entlastung eintritt, verfängt nicht. Mit Verlegung der Leitung unter die Erde entfallen die 400 m - Schutzstreifen entlang der Trasse. Damit sind der kommunalen Stadtentwicklung die Freiheiten gegeben, die für ein moderates und langfristiges Wachsen notwendig sind. Dies dient vor allem den Bürgerinnen und Bürgern sowie der Gesamtgemeinde und letztlich einer nachhaltigen Stadtentwicklung.*

*Wir verkennen allerdings nicht, dass auch eine Erdverkabelung einer planerischen Abwägung bedarf. In der Abwägungsentscheidung müssen daher insbesondere die Belange der Landwirtschaft (Auswirkungen auf das Wachstum und die Pflege der Kulturen, Eingriffe in das Grundstück, Veränderung der Bodenstruktur etc.) sowie der Umwelt (Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete etc.) mit eingestellt werden.*

*Wir halten es daher für einen sinnvollen und zweckmäßigen Schritt eine Erdverkabelung (zumindest in Teilbereichen) gemäß planerischen Grundsätzen zu prüfen. Zumal die Bestandstrasse an der Engstelle zwischen Wallerstädten und Groß-Gerau (Wohngebiet „Auf Esch“) keinen großen Raum für Verschwenkungen innerhalb des Such- und Prüfkorridors bietet*

#### *5. Überplanung des Bestandes*

*Es ist uns nicht verständlich, warum die Errichtung einer Höchstspannungsleitung eine 800 m breite Trasse nach sich zieht, in der der Gesetzgeber zwar ein Planungsverbot ausspricht, und gleichzeitig, was am Beispiel Wallerstädten gut zu sehen ist, die neue Leitung in nur ca. 95 m Entfernung von bestehenden Wohngebäuden anbringt.*

*Nach unserer Auffassung ist deutlich erkennbar, dass die betroffenen Grundstücke einen Wertverlust erleiden werden. Je näher und je unmittelbarer die Lage entlang der Trasse, desto größer wird die enteignende Wirkung durch das Planungsvorhaben. Im Bereich Wallerstädten - bei Abständen von 90 - 110 m zur zukünftigen Höchstspannungsleitung - würden sich die enteignenden Einwirkungen derart verdichten, dass die Eignung als Wohnbaufläche ausscheiden würde. Man bewegt sich dort bereits im gesundheitsgefährdenden Rahmen. Dies erfordert in letzter Konsequenz den Ersatz des durch die Planung verursachten Schadens an die betroffenen Grundstückseigentümer.*

*Auf der anderen Seite werden potentielle Bewohner innerhalb des 800 m breiten Streifens rund um die Bestandstrasse dadurch geschützt, In dem man dort ein präventiv wirkendes Planungsverbot ausspricht - es ist schlicht nicht erlaubt dort Wohnraum zu schaffen, gerade weil davon ausgegangen wird, dass dieser Bereich nicht zum Wohnen geeignet sein wird. Wie ist das, allein unter logischen Gesichtspunkten, mit unseren o.g. Ausführungen zu vereinbaren? Es fehlt auch hier eine erkennbare Abwägungsentscheidung.*

*Im Hinblick auf die Bestandsbebauungen in Wallerstädten, Groß-Gerau (Baugebiet „Esch“) und der westlichen Wohnbebauung in Dornheim zweifeln wir außerdem die Einhaltung von Grenzwerten der TA Lärm (analog) an, siehe beigefügte Luftbilder. Dies hat die Vorhabenträgerin bereits selbst erkannt, vgl. Karte Vorh2\_BFP8\_AbsD\_Karte\_B\_2\_1\_1\_5 Mensch\_KonflRisk\_TA\_2, und hat deshalb die dortigen Gebiete mit einem „sehr hohen Konfliktrisiko“ im Hinblick auf „TA Lärm & AW Baulärm“ eingestuft. Wie sollen die Bestandsgebäude, insbesondere die betroffene schutzbedürftige Wohnbebauung, einen effektiven Immissionsschutz erfahren? Auch an diesem Punkt fehlt eine konkrete Abhandlung der angesprochenen Belange.*

## 6 Entwicklungsbedarf

### 6.1 Wohnraumbedarf und Flächenverfügbarkeit in der Kreisstadt Groß-Gerau

#### 6.1.1 Einwohnerentwicklung und Wohnungsbedarf der Kreisstadt Groß-Gerau

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>3</sup> Entsprechend dem allgemeinen Trend in den Metropolregionen Deutschlands zeigt sich dies vor allem durch einen starken Bevölkerungszuwachs und infolgedessen einem erhöhten Wohnraum- und Arbeitsstättenbedarf.

Die Wohnungsbaupolitik der Kreisstadt Groß-Gerau fußt auf der Initiative Wohnungsbau 2016. Hier wurden auf der Grundlage einer parzellenscharfen gesamtstädtischen Bestandsaufnahme geeignete Potentialflächen für den Wohnungsbau benannt und die notwendigen Schritte zur Baulandentwicklung vorbereitet (u.a. Nachverdichtung, Neuordnung von Gewerbebrachen, kleinteilige Abrundungen am Ortsrand). Mit der Besiedelung der Wohngebiete auf dem Südzuckergelände in der Kernstadt und dem ehemaligen DHL-Gelände in Dornheim wurden die Wohnbaureserven auf Konversionsflächen in Groß-Gerau ausgeschöpft. Da im Stadtgebiet nur noch sehr wenige Baulücken oder mindergenutzte Grundstücke vorhanden sind, die aufgrund der Grundstücksgröße und der Umgebungsbebauung nahezu ausschließlich für Ein- und Zweifamilienhausbebauung geeignet sind, stößt das Instrument der Innenentwicklung erkennbar an seine Grenzen. Insbesondere wenn es darum geht, Flächen für den bezahlbaren Geschosswohnungsbau zu finden.

Angesichts der seit Jahren ungebrochen hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und nach geeigneten Eigentumsformen für junge Familien hat sich die Kreisstadt Groß-Gerau entschlossen, nun auch größere Wohnbaureserven an den Siedlungsrandern in den Blick zu nehmen. Die Stadt setzt dabei auf ein moderates Wachstum im Einzugsbereich der Bahnhöfe, ohne dabei jedoch die Leistungsfähigkeit der kommunalen Infrastruktureinrichtungen zu überdehnen und den ländlichen Charakter der Stadtteile zu gefährden.

#### Einwohnerentwicklung

In der Kreisstadt Groß-Gerau steigt die Einwohnerzahl seit 10 Jahren moderat an. Seit 2010 ist die Zahl der Einwohner in der Kreisstadt damit um **2.251 Personen** gestiegen, was einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme von ca. 1 % entspricht.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in der Kreisstadt Groß-Gerau 2010, 2015, 2020, Quelle: Statistische Bibliothek des Bundes und der Länder sowie eigene Erhebungen

Jahr	Zahl der Einwohner	Bevölkerungssaldo zum Vorjahr
2010	23.409	170 (ca. +0,73%)
2015	24.354	337 (ca. +1,37%)
2020/21	25.660	319 (ca. +1,24%)

<sup>3</sup> Regierungspräsidium Darmstadt (2010): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan, 2010, Begründung zu Kapitel 2.

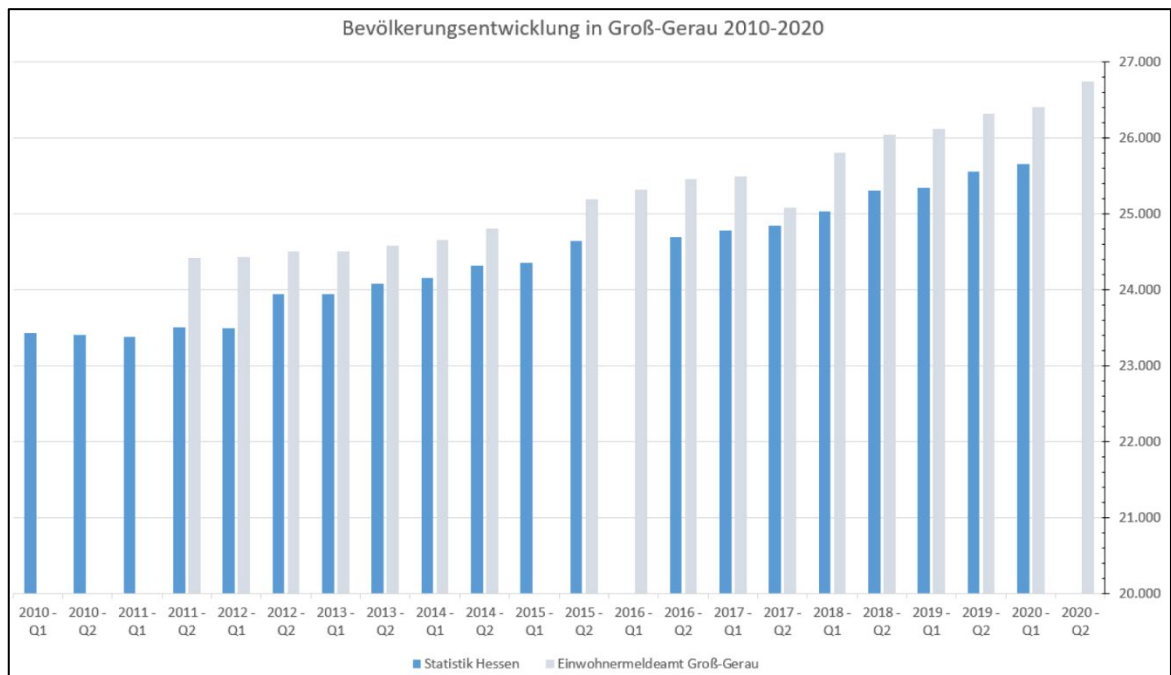


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung in der Kreisstadt Groß-Gerau 2010 – 2020

Quelle: Statistische Bibliothek des Bundes und der Länder, Gemeindestatistiken 2010 - 2020, Einwohnermeldeamt Groß-Gerau. Die Differenzen zwischen den Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes und den Rohdaten des Einwohnermeldeamtes Groß-Gerau beruhen auf unterschiedlichen Erhebungs-/Verarbeitungsmethoden.

Auch übergeordnete Untersuchungen zur Bevölkerungsentwicklung lassen einen stetigen Einwohnerzuwachs in der Region erkennen (hier: Kreis Groß-Gerau und Land Hessen, 2006 - 2019). Die Bevölkerung im Kreis Groß-Gerau wächst dabei deutlich stärker als in Hessen. Dies ist angesichts der Lage in der Metropolregion FrankfurtRheinMain nicht weiter verwunderlich.



Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung im Kreis Groß-Gerau und in Hessen 2006 – 2019

Quelle: Sozialdatenmonitor 2019, Teil 1 - Bevölkerung, Kreis Groß-Gerau Fachbereich Soziale Sicherung

Bis zum Jahr 2035 ist auf Basis der Bevölkerungsvorausschätzung des HMWEVW mit einem weiteren moderaten Anstieg der Einwohnerzahlen in Hessen zu rechnen<sup>4</sup>, erreicht

<sup>4</sup> vgl. [https://redaktion.hessen-agentur.de/publication/2019/990\\_Bevoelkerungsvoraussch\\_2019.pdf](https://redaktion.hessen-agentur.de/publication/2019/990_Bevoelkerungsvoraussch_2019.pdf) (letzter Zugriff 15.05.2023)

dann ein Plateau und sinkt danach wieder. Diese Entwicklung verläuft in den Regierungsbezirken sehr unterschiedlich. Im Regierungsbezirk Darmstadt - und hier insbesondere in der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main (mit dem Kreis Groß-Gerau) - nimmt die Bevölkerungszahl weiterhin moderat zu.

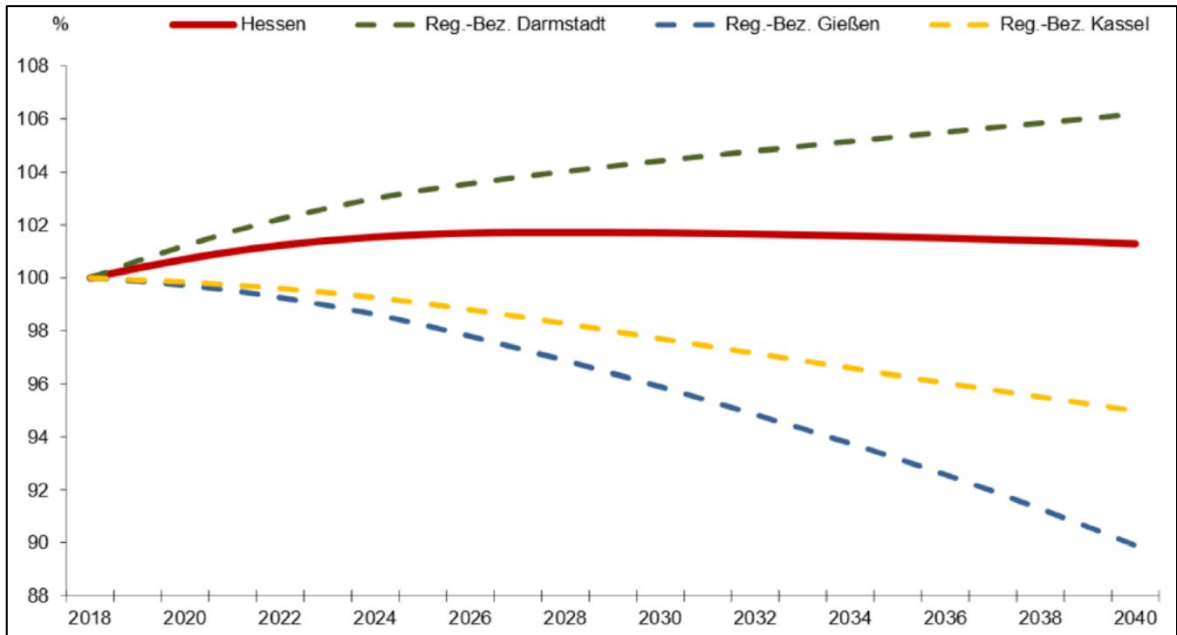


Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung in Hessen 2018 bis 2040 im Vergleich. Basis: Bevölkerungsstand am 31.12.2018 = 100

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden 2019

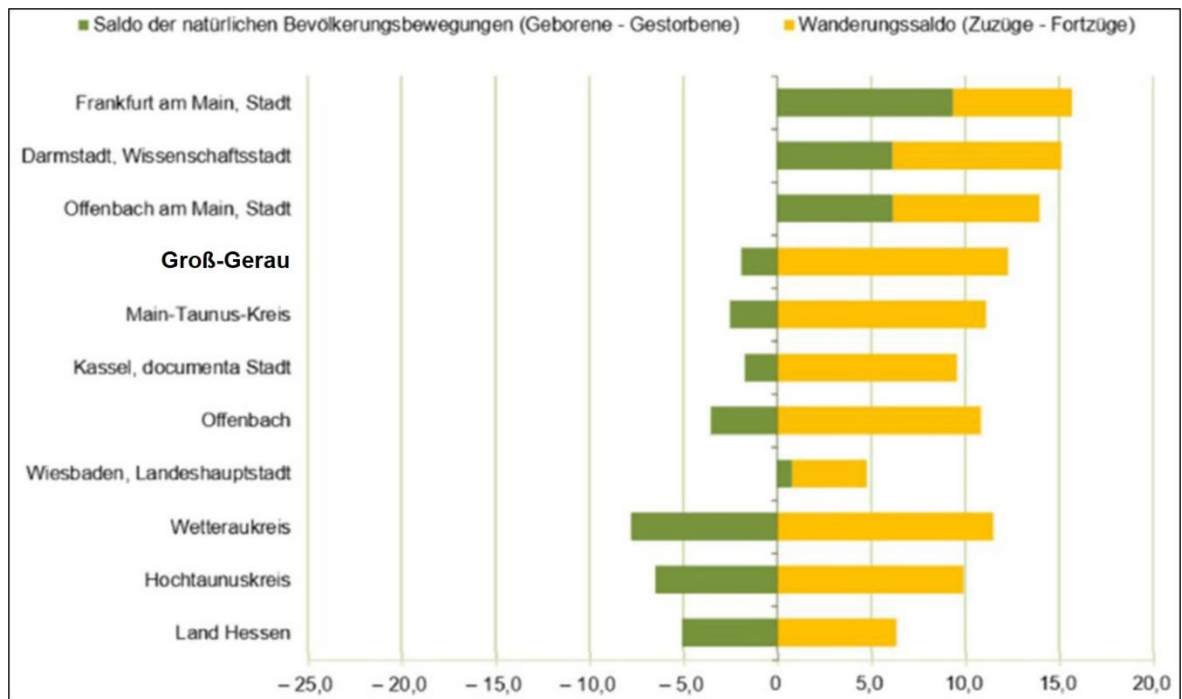


Abb. 10: Zu- und Abnahme der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Landkreisen im Zeitraum 31.12.2018 bis 31.12.2040 aufgrund der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen in Prozent

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden 2019, Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt

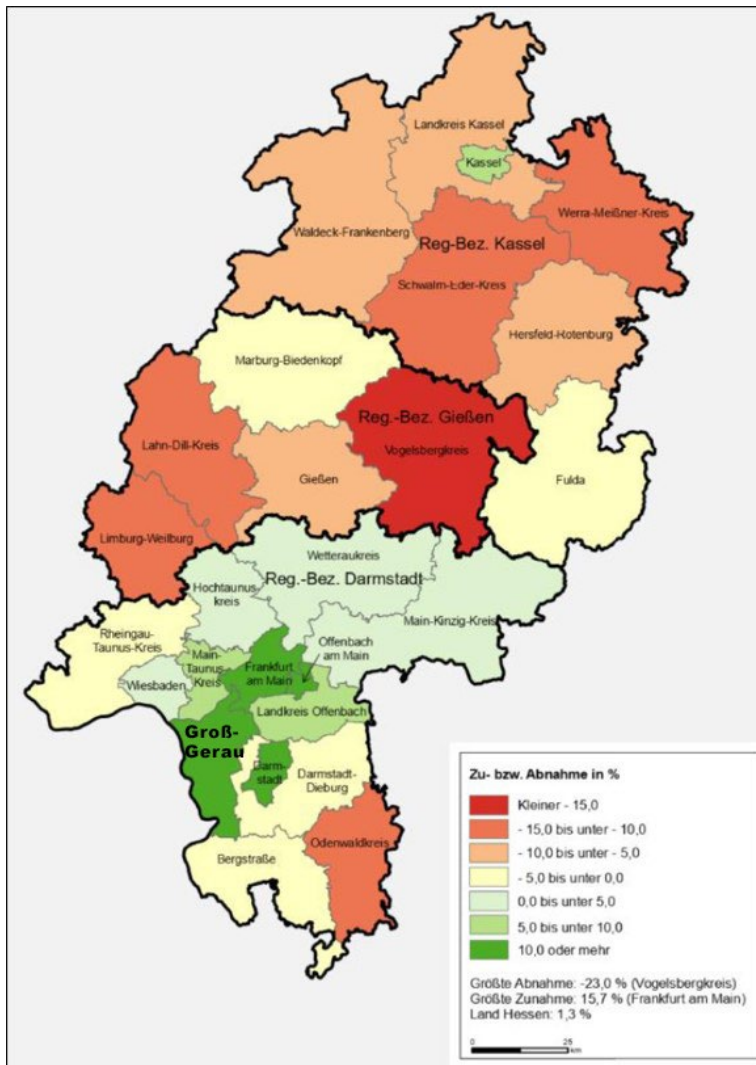


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Hessens. Veränderung 2040 gegenüber 2018 in Prozent.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden 2019, Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt

### Wohnungsbedarf der Kreisstadt Groß-Gerau bis 2030

Der Wohnraumbedarf der Stadt Groß-Gerau für den Zeitraum 2020 bis 2030 wird anhand der Komponentenmethode ermittelt. Der Bedarf setzt sich danach aus dem Nachholbedarf, dem Neubedarf und dem Ersatzbedarf zusammen.

Der **Nachholbedarf** zeigt den Bedarf, der entsteht, wenn für die vorhandenen Haushalte eine Verbesserung der aktuellen Versorgungslage erreicht werden soll.

Der **Neubedarf** gibt den Bedarf an, der sich aufgrund des Wachstums der Haushaltszahlen ergibt.

Über den **Ersatzbedarf** sollen die erwarteten Wohnungsabgänge ausgeglichen werden.

Die Kreisstadt Groß-Gerau hat mit Stand 31.12.2020 eine Einwohnerzahl von 25.660. Bei der Annahme einer durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungszunahme von 1 % würde dies 2.566 zusätzliche Einwohner bis 2030 (= 28.226 Einwohner) bedeuten.

Gemäß des Hessischen Statistischen Landesamtes, Wiesbaden, 2019 betrug die durchschnittliche Personenanzahl je Haushalt 2,02<sup>5</sup>. Damit würde sich für das Jahr 2020 rein rechnerisch eine Haushaltsanzahl von 12.703 ergeben. ( $25.660 \text{ EW} / 2,02 \text{ EW/WE} = 12.703 \text{ WE}$ )

<sup>5</sup> Ergebnisse des Mikrozensus - Bevölkerung in Privathaushalten am Haupt- und Nebenwohnsitz, Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2019

Der **Nachholbedarf** wird gemäß der Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030 des IWU von 2009 mit 0,08%<sup>6</sup> angesetzt. Demnach besteht ein Nachholbedarf pro Jahr von ca. 102 neuen Wohnungen. Basierend auf dem Basisjahr 2020 sind dies bis zum Jahr 2030 ca. **1.020 Wohnungen**.

Mit Annahme von 2,02 Personen pro Haushalt (s.o.) liegt der **Neubedarf** für die zusätzlichen 2.566 Einwohner (1 % jährliche Bevölkerungszunahme) bis zum Jahr 2030 bei ca. **1.270 Wohnungen**.

Bei einer angenommenen Wohnungsabgangsquote in Hessen von 0,23 (s. Tab 2) liegen die Wohnungsabgänge zwischen den Jahren 2020 und 2030, bezogen auf den Bestand, bei ca. 2,3 %. Damit besteht ein **Ersatzbedarf** von ca. **292 Wohnungen** bis zum Jahr 2030 (= 0,23% pro Jahr bezogen auf 12.703 Wohnungen).

**Damit liegt der Gesamtbedarf an Wohnungen bei 2.582 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2030: 1.020 Wohnungen (Neubedarf) + 1.270 Wohnungen (Ersatzbedarf) + 292 Wohnungen (Nachholbedarf).**

Tab. 2: Durchschnittliche jährliche Wohnungsabgangsquote in Hessen nach kreisfreien Städten und Landkreisen 1990 – 2030, Quelle: Statistisches Bundesamt: Bautätigkeit und Wohnungen. Fachserie 5, Reihe 3: Bestand an Wohnungen, Jahrgänge 1990 bis 2007

	1990 - 2007		2007 – 2030 unterstellt
	Stat. Erfasst	Korrigiert	
	Quote in v.H.		
kreisfreie Städte	0,04	0,10	0,11
Landkreise	0,05	0,19	0,23

### Bedarf an geförderten Wohnraum

Die Kreisstadt Groß-Gerau hält aktuell 141 Wohnungen im eigenen Bestand, hauptsächlich in der Kernstadt (Ludwigstraße, Weingartenstraße). Sie besitzt Belegungsrechte für weitere 202 Wohnungen (BG-Ried, GEWOBAU), die sich hauptsächlich in der südlichen Stadterweiterung „Auf Esch“ sowie im Springberg befinden. Bei den kommunalen Gebäuden, von denen viele über 60 Jahre alt sind, liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei ca. 6,0 Euro/m<sup>2</sup>. Viele öffentliche geförderte Wohnungen befinden sich in neueren Gebäuden. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt hier bei ca. 7,0 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Kreisstadt Groß-Gerau ist also mit insgesamt 343 Wohnungen im niedrigen bzw. mittleren Preissegment am Markt vertreten und leistet damit zusammen mit den großen Wohnungsbaugesellschaften (BG-Ried, Nassauische Heimstätte, Vonovia) und den zahllosen privaten Vermietern einen erkennbaren Beitrag zur Wohnraumversorgung. Abbildung 13 stellt einen ersten Überblick über die räumliche Verteilung der Wohnungen dar, auf die die Kreisstadt Groß-Gerau unmittelbar Einfluss hat. Die grünen Kreise markieren potentielle Standorte, die gerade in der Entwicklung sind. Das Baugebiet „Am Hinterlacher Sand“ würde dabei mit voraussichtlich 32 geförderten Wohnungen einen erheblichen Teil zur Deckung des Bedarfs an geförderten Wohnungen beitragen.

Mit der Stärkung dieses Wohnsegments im Stadtteil Dornheim wird auch eine bessere Integration des geförderten Wohnraums im gesamten Stadtgefüge erzeugt und damit eine bessere Verteilung auf die gesamtstädtische Struktur.

<sup>6</sup> Wohnungsversorgungsquote von 0,08 pro Jahr, Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030, Endbericht, IWU Institut für Wohnen und Umwelt



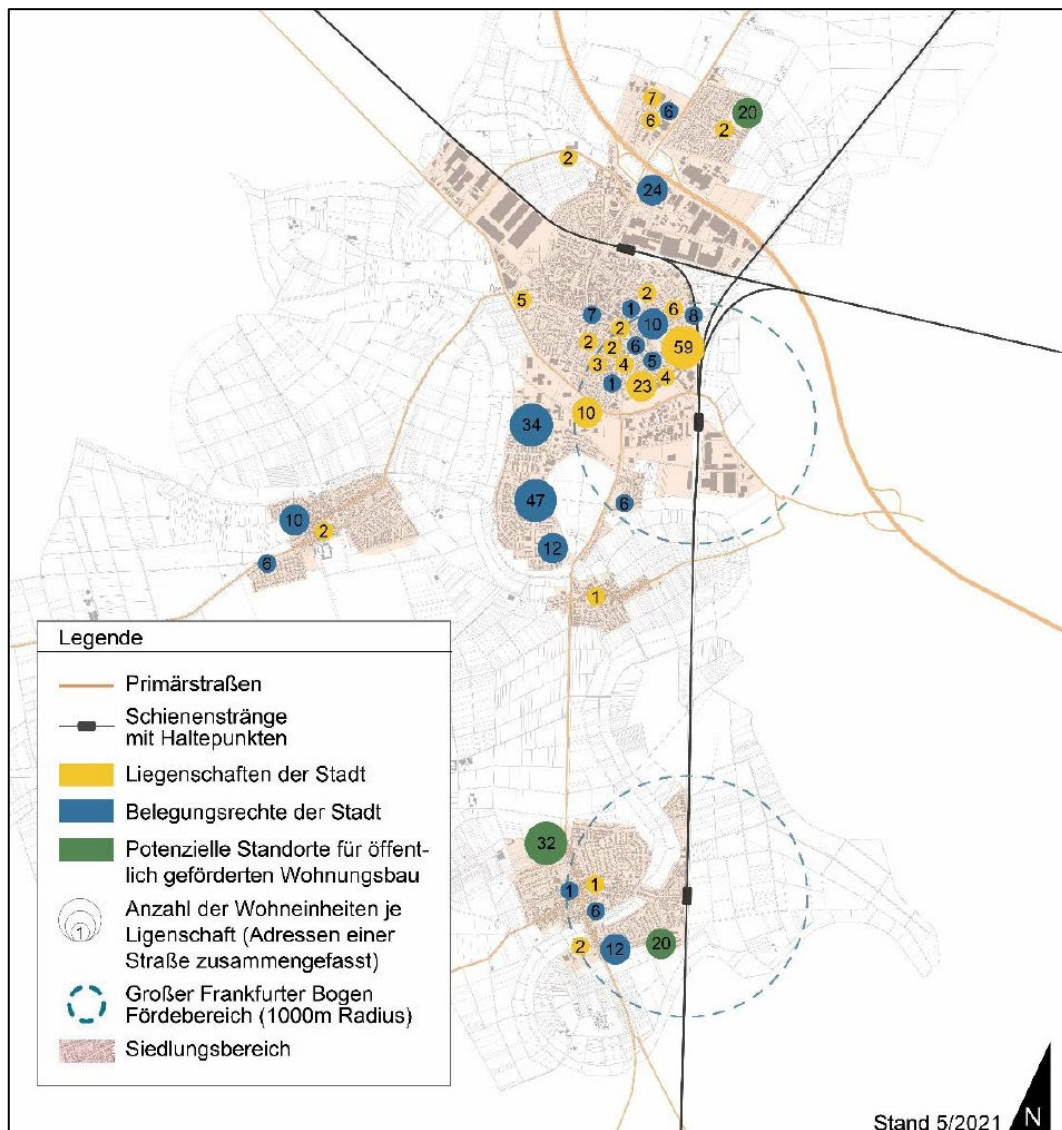


Abb. 12: Kommunale Wohnbauten und Belegungsrechte der Stadt Groß-Gerau. Potenzielle Standorte für öffentlich geförderten Wohnungsbau  
Quelle: Stadt Groß-Gerau

### 6.1.2 Flächenverfügbarkeit im Innenbereich

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, das heißt, vor der Festlegung zusätzlicher Siedlungsflächen im Außenbereich sind vorrangig die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Dies gilt auch für die Eigenentwicklung. Ausnahmen sind zulässig, wenn eine weitere Innenentwicklung nicht möglich ist“ (3. LEP-Änderung, 3.1-4 (Z)).

Dieses landesplanerische Ziel entspricht dem in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In § 1a Abs. 2 BauGB wird als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz unter anderem vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Vor diesem Hintergrund ist im Vorfeld von vorgesehenen Planungen im Außenbereich vertieft zu betrachten, inwieweit im bestehenden Siedlungsbereich Entwicklungspotentiale vorliegen. Insbesondere ist zu prüfen, inwieweit der Wohnungsbedarf durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. der Reaktivierung von Brachflächen gedeckt werden kann.

In den letzten 30 Jahren hat die Kreisstadt Groß-Gerau die bauliche Entwicklung durch Reaktivierung und Nachverdichtung von Flächen auf den Innenbereich konzentrieren können (Gewerbebrachen, Konversionsflächen, Baulücken, Restflächen, Nachverdichtung im Bestand, Dachausbau, Erweiterung). Diese Innenentwicklung stößt jedoch mittlerweile an ihre Grenzen. Die Stadt stützt sich dabei auf die Ergebnisse der „Initiative Wohnungsbau 2016“, die stadtweit alle Wohnbaupotentiale aufgezeigt, Entwicklungshemmnisse benannt und Handlungsmöglichkeiten vorgeschlagen hat.

Bei der Bewertung der bebauten Siedlungsbereiche in Groß-Gerau lässt sich des Weiteren feststellen, dass auf einzelnen privaten Grundstücken Nachverdichtungspotentiale bestehen. Insbesondere in den älteren Siedlungen der Kreisstadt Groß-Gerau bestehen größere zusammenhängend unbebaute Blockinnenbereiche. Diese Flächen sind jedoch in der Regel tiefe schmale Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern. Die Erschließung kann in der Regel nur über Zufahrten vorbei am straßenseitigen Wohnhaus von außen erfolgen. Im Stadtteil Dornheim sind auf einigen Grundstücken auch Leerstände in Form von nicht genutzten landwirtschaftlichen Nebengebäuden wie z.B. Scheunen zu finden.

Diese Innenentwicklungspotentiale sind jedoch nur sehr eingeschränkt verfügbar. Zum einen werden Flächenpotentiale im Bestand als stille Baulandreserve der Eigentümer gesehen. Ausbauten von Scheunen o.ä. werden in der Regel von Familienmitgliedern durchgeführt. Zum andern wird eine großzügige Freiflächenausstattung von den Bewohnern als städtebauliche Qualität bewertet, die durch Nachverdichtung nicht gestört werden soll. Diesem Aspekt trägt das Planungsziel der „doppelten Innenentwicklung“ Rechnung. Danach sollen Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün entwickelt werden. Besonders in verdichteten Ballungsräumen ist urbanes Grün von hoher Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der Menschen und hat wichtige ökologische Funktionen.

Kleinräumliche Innenentwicklungspotentiale können nur im Einvernehmen mit den Eigentümern aktiviert werden, sind also nicht frei verfügbar. Insbesondere können diese Potentiale nicht kurzfristig und in größerer Zahl durch Initiative der Stadt für den dringend benötigten bezahlbaren und geförderten Wohnraum in Anspruch genommen werden.

Potentiale der Innenentwicklung für bezahlbaren und geförderten Wohnraum stehen in der Regel nur dann zur Verfügung, wenn größere zusammenhängende Flächen brachgefallen sind oder für zusammenhängende Flächen im Innenbereich eine gemeinsame geordnete Erschließung möglich ist. Solche Flächenpotentiale sind in Groß-Gerau nur wenig vorhanden und können für sich alleine den Wohnungsbedarf nicht abdecken.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass der in Kap. 6.1.1 „Einwohnerentwicklung und Wohnungsbedarf der Kreisstadt Groß-Gerau“ ermittelte Bedarf von ca. 2.582 Wohnungen aus den o.g. Gründen kurz- bis mittelfristig nicht alleine durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

### **6.1.3 Flächenverfügbarkeit im Außenbereich**

Die Flächenverfügbarkeit im Außenbereich hängt stark von den im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung Planung“ ab. Entsprechend der Tabelle 1 „Maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2006 – 2020 im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main“ des RPS/RegFNP 2010 ist für die Kreisstadt Groß-Gerau eine Obergrenze von 34 ha bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke ausgewiesen.

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 dem Südzuckergelände in der Kernstadt und dem ehemaligen DHL-Gelände in Dornheim gehen die Wohnungsbaureserven auf Konversionsflächen zu Ende. Mittlerweile hat die Außenentwicklung aufgrund unterschiedlicher Restriktionen Grenzen erreicht.

Die im RPS/RegFNP 2010 für die Gesamtstadt Groß-Gerau dargestellten geplanten Wohnbauflächen sind zum wesentlichen Teil bereits bebaut bzw. stehen nur noch zum Teil zur Verfügung.

Im Folgenden werden die einzelnen geplanten Wohnbauflächen mit den verbleibenden Flächenreserven aufgezeigt:

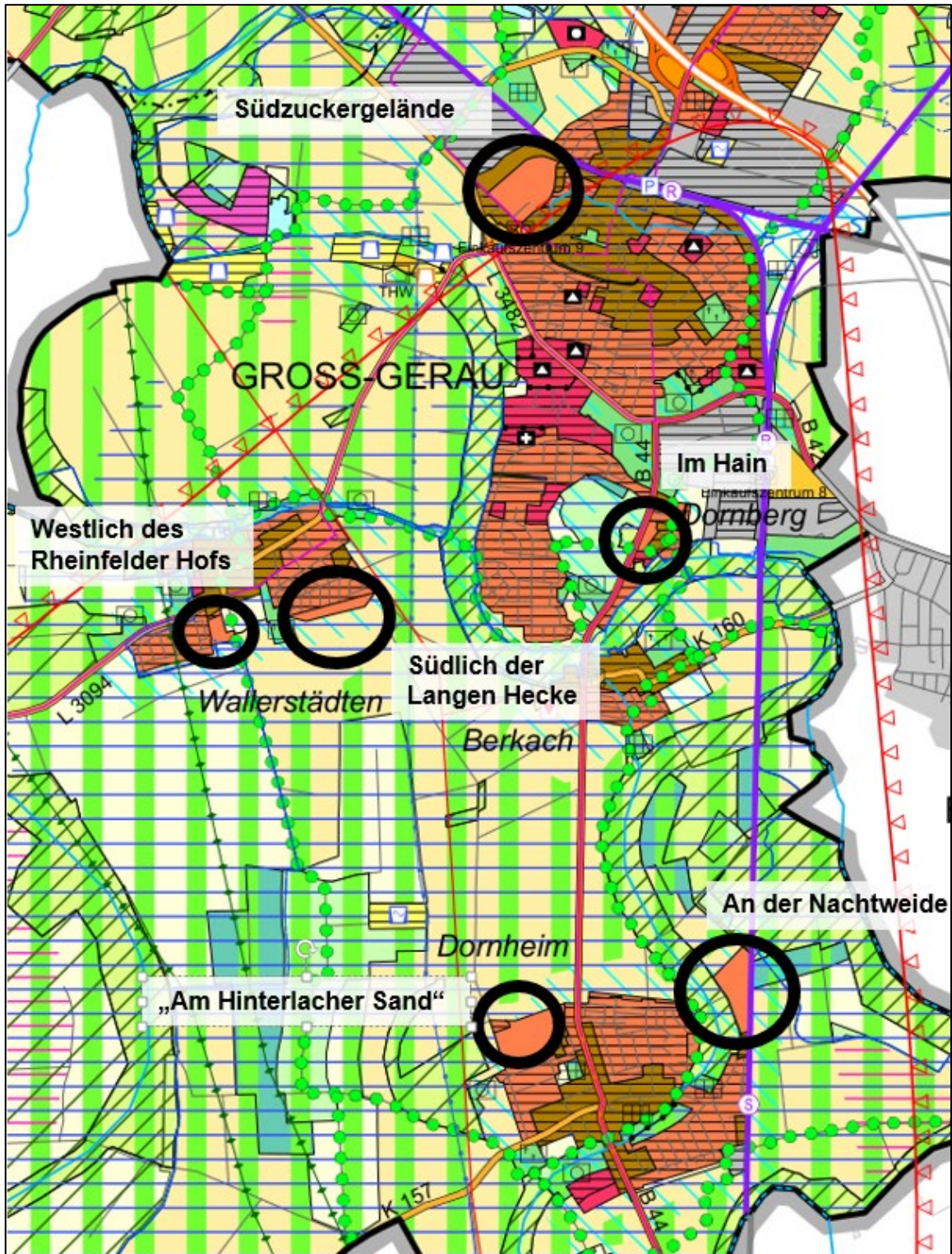


Abb. 13: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010, „Vorranggebiet Siedlung Planung“ in Groß-Gerau  
Quelle: RPS/RegFNP 2010, Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt

## 1. Groß-Gerau, Kernstadt

### 1.1 Südzuckergelände

Der RPS/RegFNP 2010 stellt im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik ca. 9,2 ha Wohnbaufläche dar. Die Fläche, die nach Abschluss der Konversionsmaßnahme tatsächlich für den Wohnungsbau nutzbar war, beläuft sich auf etwa 3,2 ha. Dies ist im Wesentlichen auf die Restriktionen durch die Tag-/Nachtschutzzonen, um den Flughafen Frankfurt zurückzuführen. Das Baugebiet ist vollständig erschlossen, die letzten Bauabschnitte werden z.Zt. ausgeführt. Es existieren keine Baulücken oder andere Potentialflächen mehr.

## 2. Groß-Gerau, Dornberg

### 2.1 Im Hain

Am westlichen Ortsrand des Stadtteils Dornberg, unmittelbar an der B44, stellt der RPS/RegFNP 2010 eine ca. 1,4 ha große „Vorranggebiet Siedlung Planung“ dar. Da diese Darstellung Teile der angrenzenden Bundesstraße einschließt, ist eher davon auszugehen, dass die Fläche nur 1,2 ha groß ist. Hier existiert seit den 70er Jahren ein Bebauungsplan, der ein „Reines Wohngebiet“ festsetzt. Aufgrund der schwierigen städtebaulichen Rahmenbedingungen und mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer konnte dieses Projekt nie umgesetzt werden. Darüber hinaus hat sich in den letzten Jahren eine hochwertige ökologische Grünstruktur in dieser Fläche entwickelt, die einem Biotop gleichkommt. Daraus ergeben sich auch grünordnerische Restriktionen, die eine Entwicklung dieses Gebietes erschweren.

Nach Einschätzung der Stadt Groß-Gerau wird es in absehbarer Zeit nicht gelingen, diese Fläche zu aktivieren.

## 3. Groß-Gerau, Wallerstädten

### 3.1 Südlich der Langen Hecke

Der RPS/RegFNP 2010 stellt am südlichen Ortsrand Wallerstädtens eine ca. 2,6 ha große Potentialfläche dar, die sich an die Einfamilienhausbebauung „An der Langen Hecke“ anschließt. Die Fläche ist nur vom Berkacher Weg im Osten aus erschließbar. Mehr als die Hälfte dieser Fläche liegt innerhalb des 400m-Schutzstreifens der besagten Ultranet-Trasse und kann daher nicht entwickelt werden. Der verbleibende Rest der Fläche kann wirtschaftlich nicht erschlossen werden. Die Potentialfläche entfällt daher im Rahmen der anstehenden Änderung des RPS/RegFNP 2010.

### 3.2 Westlich des Rheinfelder Hofes

Ebenfalls am südlichen Ortsrand, aber weiter westlich, stellt der RPS/RegFNP 2010 eine 1,6 ha große Potentialfläche dar. Es handelt sich dabei um eine Abrundung des Wohngebietes an der Straße „Im Rheinfeld“. Die Fläche muss mit Blick auf den angrenzenden Gewerbebetrieb verkleinert werden (Immissionsschutz). Es verbleibt eine Teilfläche von etwa 0,7 ha, die so in die Überarbeitung des RPS/RegFNP eingeht.

## 4. Groß-Gerau Berkach

Der Stadtteil verfügt über keine Potentialflächen.

## 5. Groß-Gerau, Dornheim

### 5.1 Auf die Nachtweide

Der RPS/RegFNP 2010 stellt ganz im Osten des Stadtteils, unmittelbar an der Bahnstrecke Mannheim-Frankfurt eine 6,4 ha große Potentialfläche dar. Hier handelt es sich um ehemalige Gewerbestandorte (Komatsu, DHL), die mittlerweile in Wohngebiete umgewandelt worden sind. Die Konversionsmaßnahme ist abgeschlossen, das Gebiet vollständig erschlossen und bebaut.

## 5.2 „Am Hinterlacher Sand“

Am nördlichen Ortsrand von Dornheim wird im RPS/RegFNP 2010 ein 8,5 ha großes „Vorranggebiet Siedlung Planung“ ausgewiesen. Genau wie in Wallerstädten beschränkt der landesplanerisch festgelegte Mindestabstand von 400m der Ultramet-Trasse hier die Umsetzung erheblich. Unter Berücksichtigung dieses landesplanerischen Mindestabstandes können von den ausgewiesenen 8,5 ha „Vorranggebiet Siedlung Planung“ rund 5,5 ha nicht entwickelt werden.

Um die verbleibenden Flächen städtebaulich und ökonomisch sinnvoll entwickeln zu können (s. Kap 10 „Prüfauftrag der obersten Landesplanungsbehörde“) bedarf es neben einer geringfügigen Unterschreitung des landesplanerischen Mindestabstands (s. Kap. 9 „Erfordernis des Abweichungsantrags von Zielen der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000“). Darüber hinaus soll das „Vorranggebiet Siedlung Planung“ um rund 1,6 ha nach Norden erweitert werden. Hierzu bedarf es einer regionalplanerischen Zielabweichung (s. Kap. 12 „Abweichungen von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 8 HLPG“).

Entsprechend dieser Planung würde das neue Quartier ca. 5,2 ha umfassen.

## 5.3 Nördlich des Neckarrings

Der RPS/RegFNP 2010 stellt nördlich der Wohnbaugrundstücke am Neckarring eine etwa 0,9 ha große Potentialfläche dar. Hierbei handelt es sich allerdings um eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Ortsrandeingrünung), die schon mangels Erschließbarkeit nicht bebaut werden kann. Diese Darstellung entfällt mit der anstehenden Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Tab. 3: RPS/RegFNP 2010, „Vorranggebiet Siedlung Planung“

Vorranggebiet „Siedlung Planung, geplant“ gem. RPS/RegFNP 2010	Flächengröße gem. RPS/RegFNP 2010	Fläche umgesetzt	Aktuelle Flächenverfügbarkeit	Anmerkung
<b>1. Groß-Gerau, Kernstadt</b>				
1.1 Südzuckergelände	9,2 ha	3,2 ha	0,0 ha	Das Baugebiet ist entwickelt. Durch die Tag-/Nachtschutzzonen um den Flughafen Frankfurt konnte das Baugebiet nicht vollständig entwickelt werden.
<b>2. Groß-Gerau, Dornberg</b>				
2.1 Im Hain	1,4 ha	0,0 ha	0,0 ha	Langfristig schwierig beplanbar aufgrund schwieriger städtebaulicher Rahmenbedingungen und mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
<b>3. Groß-Gerau, Wallerstädten</b>				
3.1 Südlich der Langen Hecke	2,6 ha	0,0 ha	0,0 ha	Mehr als die Hälfte dieser Fläche liegt innerhalb des 400m-Abstandsfläche der Ultramet-Trasse. Der verbleibende Rest der Fläche kann wirtschaftlich nicht erschlossen werden. Die potenzielle Wohnbaufläche kann daher nicht entwickelt werden.
3.2 Westlich des Rheinfelder Hofes	1,6 ha	0,0 ha	0,7 ha	Die Fläche muss mit Blick auf den angrenzenden Gewerbebetrieb verkleinert werden (Immissionsschutz). Es verbleibt eine Teilfläche von etwa 0,7 ha, die so in die

				Überarbeitung des RegFNP eingehet.
<b>4. Groß-Gerau, Dornheim</b>				
4.1 An der Nachtweide	6,4 ha	6,4 ha	0,0 ha	Das Gebiet ist bereits vollständig entwickelt worden und bebaut.
<b>4.2 Am Hinterlacher Sand</b>	<b>8,5 ha</b>	<b>0,0 ha</b>	<b>ca. 3,0 ha</b>	<b>Die Wohnbauentwicklung „Am Hinterlacher Sand“ ist die letzte zusammenhängende und verfügbare Wohnungsbaureserve der Kreisstadt Groß-Gerau. Die Fläche ist durch den einzuhaltenden 400m-Abstand erheblich eingeschränkt, so dass aktuell von den ausgewiesenen 8,5 ha nur 3,0 ha entwickelt werden könnten.</b>
4.3 Nördlich des Neckarrings	0,9 ha	0,0 ha	0,0 ha	Es handelt sich hierbei um eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Ortsrandeingrünung), die schon mangels Erschließbarkeit nicht bebaut werden kann.
<b>Gesamt</b>	<b>30,6 ha</b>	<b>9,6 ha</b>	<b>4,0 ha</b>	

## 6.2 Bedarf einer Kindertagesstätte

Die Zahl der Einwohner in der Kreisstadt Groß-Gerau wächst seit 10 Jahren moderat aber stetig mit 0,7 – 1,0 % p.a.<sup>7</sup>. Insbesondere die Umwandlung ehemaliger Gewerbebrachen – gerade auch in Dornheim selbst - trägt zu diesem Bevölkerungswachstum bei. Nach wie vor zieht es auch junge Familien in die Kreisstadt, die am Rande des Ballungsraums Frankfurt vergleichbar moderate Baulandpreise vorfinden. Diese Haushalte wissen die vielfältigen Ausbildungsmöglichkeiten zu schätzen und sind beruflich auf die guten Verkehrsverbindungen weit in die Region hinein angewiesen. Groß-Gerau ist Zuzugsregion, die Zahl der Haushalte mit kleinen Kindern nimmt stetig zu. Die Nachfrage nach Kita-Plätzen (U3 und Ü3) ist seit Jahren ungebrochen. Die geplante Kita soll den bereits heute spürbaren Mangel an Kita-Plätzen erkennbar abmildern, gleichzeitig wird die geplante Wohnbebauung aber auch zusätzlichen Bedarf erzeugen (ca. 120 - 140 WE).

## 6.3 Bedarf eines Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung

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 Kundenschaft 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.

<sup>7</sup> Bevölkerungsentwicklung in der Kreisstadt Groß-Gerau 2010 – 2020, Quelle: Statistische Bibliothek des Bundes und der Länder, Gemeindestatistiken 2010 - 2020, Einwohnermeldeamt Groß-Gerau. Die Differenzen zwischen den Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes und den Rohdaten des Einwohnermeldeamtes Groß-Gerau beruhen auf unterschiedlichen Erhebungs-/Verarbeitungsmethoden.

Die Errichtung eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes für den Stadtteil Dornheim ist daher dringend notwendig und neben der Schaffung von Wohnraum prioritäres Planungsziel.

#### 6.4 Fazit

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.

Die Außenbereichsentwicklung stößt mittlerweile auch an ihre Grenzen. Von dem im RPS/RegFNP 2010 insgesamt ausgewiesenen 30,6 ha „Vorranggebiet Siedlung Planung“ konnten in den letzten Jahren nur 9,6 ha entwickelt werden. Aufgrund von landesplanerischen, regionalplanerischen sowie sonstiger planerischer Restriktionen verbleiben der Kreisstadt Groß-Gerau nur noch rund 4,0 ha für den Wohnungsbau im Außenbereich (s. Tabelle 3).

#### **Die Wohnbauentwicklung „Am Hinterlacher Sand“ ist damit die letzte zusammenhängende und verfügbare Wohnungsbaureserve der Kreisstadt Groß-Gerau.**

Der Stadtteil Dornheim ist in besonderer Weise für ergänzenden Wohnungsbau geeignet. Er liegt vollständig außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafen Frankfurt und ist mit dem Bahnhof Dornheim hervorragend an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr angebunden. Rund 5.100 Einwohner bilden eine tragfähige Basis für eine eigene Nahversorgung. Mehrere Kitas, eine Grundschule und ein Seniorenheim sichern ein umfassendes Betreuungs- und Ausbildungsangebot. Mit der Riedhalle verfügt der Stadtteil über einen überregional bedeutenden Veranstaltungsort.

Der Wohnraumbedarf in Dornheim kann über die Innenentwicklung alleine nicht abgedeckt werden, die entsprechenden Potenziale sind zudem nahezu ausgeschöpft. (s. Kap 6.1 „Wohnraumbedarf und Flächenverfügbarkeit in der Kreisstadt Groß-Gerau“).

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, aber auch der geförderte Wohnraum anders nicht gewährleistet werden können (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Landesinitiative „Großer Frankfurter Bogen“, bei der es aus der gemeinschaftlichen Verantwortung in der Metropolregion gilt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (s. Kap. 7 „Beitritt zum „Großer Frankfurter Bogen““).

Aufgrund des einzuhaltenden landesplanerischen Mindestabstands zu Höchstspannungsfreileitungen (Ultranet-Trasse) von 400 m<sup>8</sup> können im Bereich „Am Hinterlacher Sand“ von den ausgewiesenen 8,5 ha „Vorranggebiet Siedlung Planung“ rund 5,5 ha nicht entwickelt werden. (s. Kap. 6.1.3 „Flächenverfügbarkeit im Außenbereich“) Der damit einhergehende Verlust großer Teile eines regionalplanerisch ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung Planung“ steht dem hohen Wohnungsbedarf und dem damit notwendigen Wohnbauflächenbedarf der Kreisstadt Groß-Gerau unverhältnismäßig entgegen. Die Stadt Groß-Gerau ist durch die Abstandsflächenregelung zu Höchstspannungsfreileitungen auch in anderen Stadtteilen sehr stark betroffen.

Angesichts des hohen Bedarfs an Wohnraum sind dies erhebliche Einschränkungen für die Siedlungsentwicklung der Stadt Groß-Gerau. Da der Stadt Groß-Gerau alternative Flächen in dieser Größenordnung nicht zur Verfügung stehen ist die Entwicklung des Gebietes „Am Hinterlacher Sand“ dringend notwendig.

---

<sup>8</sup> Ziel der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 mit der Planziffer 5.3.4-7

## 7 Beitritt zum „Großer Frankfurter Bogen“

Vom Stadtteil Dornheim wird der Frankfurter Hauptbahnhof in weniger als 30 Minuten erreicht. Damit besitzt der Stadtteil die grundsätzliche Voraussetzung für die Förderkulisse „Großer Frankfurter Bogen“. Das Plangebiet liegt ca. 1.200 m von der S-Bahnhaltestelle Dornheim entfernt.

Auch die Stärkung des nachhaltiges Wohnumfeld in dem neuen Quartieren entspricht der Leitlinie der Landesinitiative „Großer Frankfurter Bogen“: Städtebauliche Konzepte sollten über das Bauen hinausschauen und soziale, ökologische und infrastrukturelle Faktoren mit einbeziehen.

Die Stadt Groß-Gerau hat zum Ziel das Quartier möglichst flächensparend und nachhaltig zu entwickeln. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und die Schaffung eines nachhaltigen Quartiers stehen im Fokus der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers.

Neben den kompakten Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Reihenhäusern soll etwa gleichgewichtig Geschosswohnungsbau entstehen. Dadurch kann die Herstellung von bezahlbarem und auch gefördertem Wohnraum besonders gut angeboten werden und das Ziel einer klimagerechten Planung, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem damit einhergehenden Ziel eine möglichst hohe Siedlungsdichte zu erzielen, erreicht werden.

Bei der Wohngebietsentwicklung ist es wichtig auch die Nahversorgung mitzudenken, denn kurze Wege zum Einkauf steigern die Lebensqualität. Dies gilt nicht nur für das geplante Quartier, sondern für den gesamten Stadtteil Dornheim, der zurzeit keinen Nahversorgungsmarkt hat. Durch den geplanten Nahversorgermarkt können neben einer erhöhten Lebensqualität auch der Umstieg auf eine nachhaltige Mobilität zu Fuß oder mit dem Fahrrad gelingen.

Auch aus diesem Grund wird im unmittelbaren Umfeld des Quartiers die Errichtung und Verlegung von Bushaltestellen geplant. Den neuen Bewohnern des Quartiers soll der Umstieg auf den Umweltverbund (Fuß- und Radverkehr und ÖPNV) erleichtert werden. Der Fokus sollte nicht wie bisher allein auf den MIV konzentriert sein, sondern in einer Gleichberechtigung und Kombination aller Verkehrsarten liegen. Die Verlagerung auf ÖPNV und Fuß- und Radverkehr leistet letztlich auch einen Beitrag zur Entlastung der Straße und würde eine höhere Gebrauchsfähigkeit des öffentlichen Raums durch die unterschiedlichsten Verkehrsmittel ermöglichen. So ermöglicht die unmittelbare Nähe zur S-Bahnhaltestelle Dornheim es Pendlern unkompliziert mit dem ÖPNV zum Arbeitsplatz zu gelangen.

Die grün-blaue Infrastruktur soll insbesondere durch eine intensive Grünstruktur, aber auch dem Leitbild der wassersensiblen Stadtgestaltung entsprechen. Das innerhalb des geplanten Quartiers anfallende Niederschlagswasser soll im Sinne der wassersensiblen Stadtgestaltung im Gebiet gehalten, verwendet und versickert werden. Hierzu soll eine möglichst geringe Versiegelung privater, aber auch öffentlicher Flächen umgesetzt werden.

Im Rahmen der Quartiersentwicklung bieten sich des Weiteren viele Gestaltungs- und Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten für eine klimagerechte Entwicklung an. Im Prozess der Stadtplanung können verschiedene Faktoren herangezogen werden um auf den Energieverbrauch und damit auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoß eines Quartiers Einfluss zu nehmen. Insbesondere die städtebauliche Dichte und Kompaktheit und die Stellung der Gebäude wurden bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs berücksichtigt. Die zukünftige Energieversorgung (Strom- und Wärme) des Quartiers ist jedoch der größte Einflussfaktor um CO<sub>2</sub>-Emissionen einzusparen. Aus diesem Grund soll bei der bei der Energieversorgung auf die Verwendung von fossilen Energieträgern komplett verzichtet und damit der Ausbau der regenerativen Energie gefördert werden.

Die Entwicklung des Baugebietes „Am Hinterlacher Sand“ unterstützt die Wohnungsbauintiative „Großer Frankfurter Bogen“. Der Magistrat der Kreisstadt Groß-Geraus hat am 30.03.2023 den Beschluss über den Beitritt Groß-Geraus zum „Großen Frankfurter Bogen“



gefasst. Der Beschluss zum Beitritt zu dieser Landesinitiative durch die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau steht noch aus.

Mit der Entwicklung des Quartiers trägt die Kreisstadt Groß-Gerau dazu bei, dass die angestrebte Wohnbauentwicklung im Rhein-Main-Gebiet vorangetrieben wird und mehr bezahlbarer Wohnraum zu Verfügung gestellt werden kann. Dies stärkt nicht nur die Weiterentwicklung der Kreisstadt Groß-Gerau, sondern auch die des Rhein-Main-Gebietes in seiner polyzentrischen Struktur insgesamt. Darüber hinaus ist es das planerische Ziel die Nachhaltigkeitsthemen innerhalb des geplanten Quartiers im besten Sinne umzusetzen und dadurch die Lebens- und Wohnqualität zu stärken, aber auch um auf die Herausforderungen, die der Klimawandel mit sich bringt, zu reagieren.

## 8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

### 8.1 Ziele

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.<sup>9</sup>

Gemäß §6 Abs.2 des ROG ist es möglich von den Zielen der Raumplanung abzuweichen, sofern die Abweichungen unter den raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### 8.2 Grundsätze

Grundsätze der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegungen in einem Raumordnungsplan aufgestellt werden.<sup>10</sup>

## 9 Erfordernis des Abweichungsantrags von Zielen der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000

Der Landesentwicklungsplan beschreibt als strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung des Landes und als verbindliche Vorgabe für die Regionalplanung die angestrebte Entwicklung Hessens in den wichtigsten landespolitischen Planungsbereichen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die vorliegende Planung zum Baugebiet „Am Hinterlacher Sand“ bedarf ebenfalls einer bauplanungsrechtlichen Ermächtigung durch einen Bebauungsplan. Der Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitigen Beteiligungen sind bereits erfolgt (s. Kap. 4 „Bebauungsplanverfahren“).

Die Planung widerspricht folgendem Ziel der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000:

### **Ziel 5.3.4-7, Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000**

*„Bei der Festsetzung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind, ist ein Abstand von mindestens 400 m zu einer planungsrechtlich gesicherten Trasse einer Höchstspannungsleitung einzuhalten.“ Planziffer 5.3.4-7 (Z) der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000*

<sup>9</sup> § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG

<sup>10</sup> § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG

In der Plankarte des Landesentwicklungsplans befindet sich westlich des Plangebietes eine ausgewiesene Höchstspannungsfreileitung, so dass gemäß Planziffer 5.3.4-7 (Z) ein Abstand von mindestens 400 m einzuhalten ist.

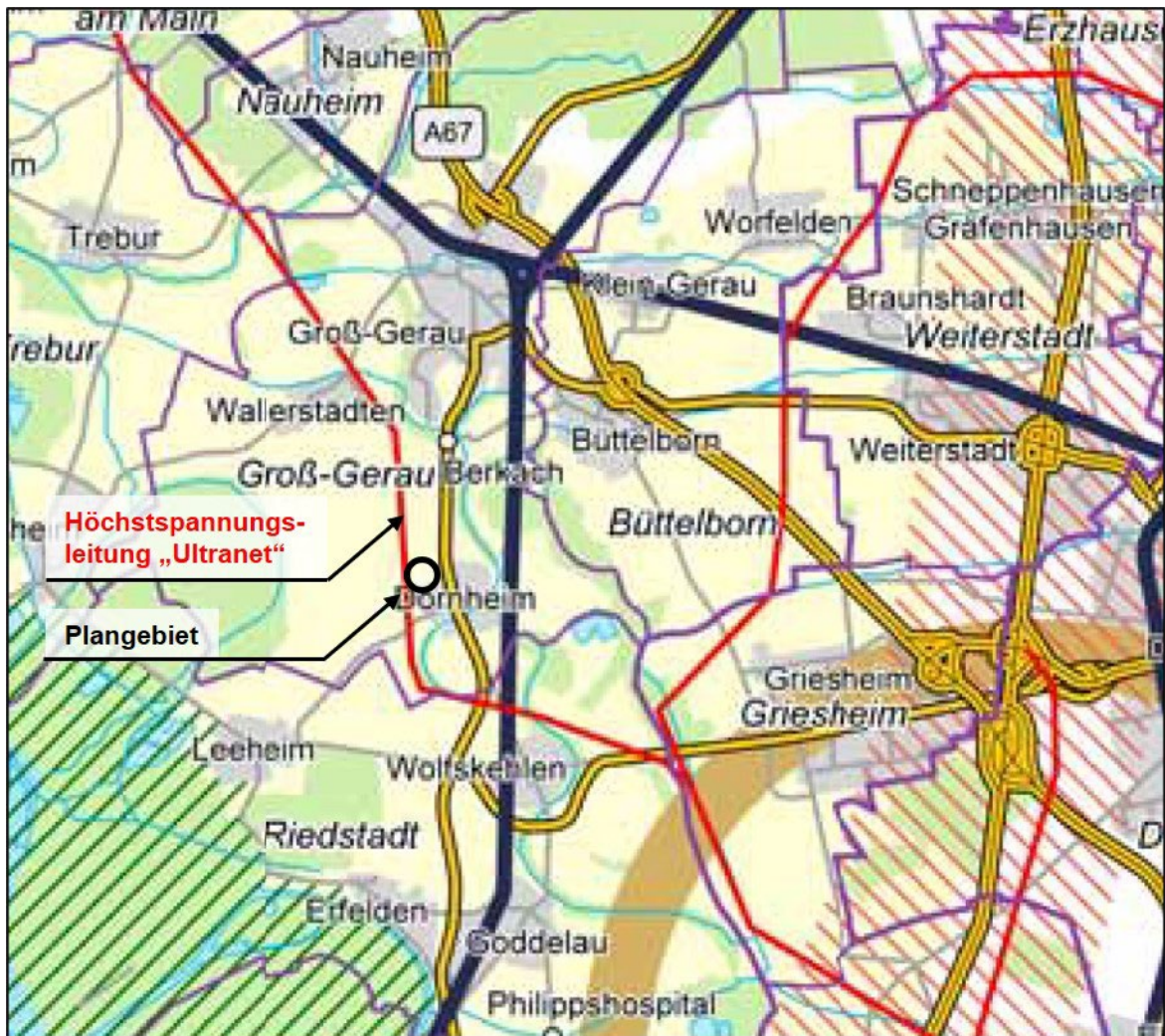


Abb. 14: Ausschnitt aus Plankarte der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, Quelle: Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, Bearbeitung Planungsgruppe Darmstadt

Um ein städtebaulich und ökonomisch sinnvolles Baugebiet entwickeln zu können bedarf es einer Unterschreitung des landesplanerischen Mindestabstands von Höchstspannungsleitungen von max. 40 m bei den geplanten Grundstücken und von ca. 20 m zu den geplanten Gebäuden (s. Kap. 10 „Prüfauftrag der obersten Landesplanungsbehörde“).

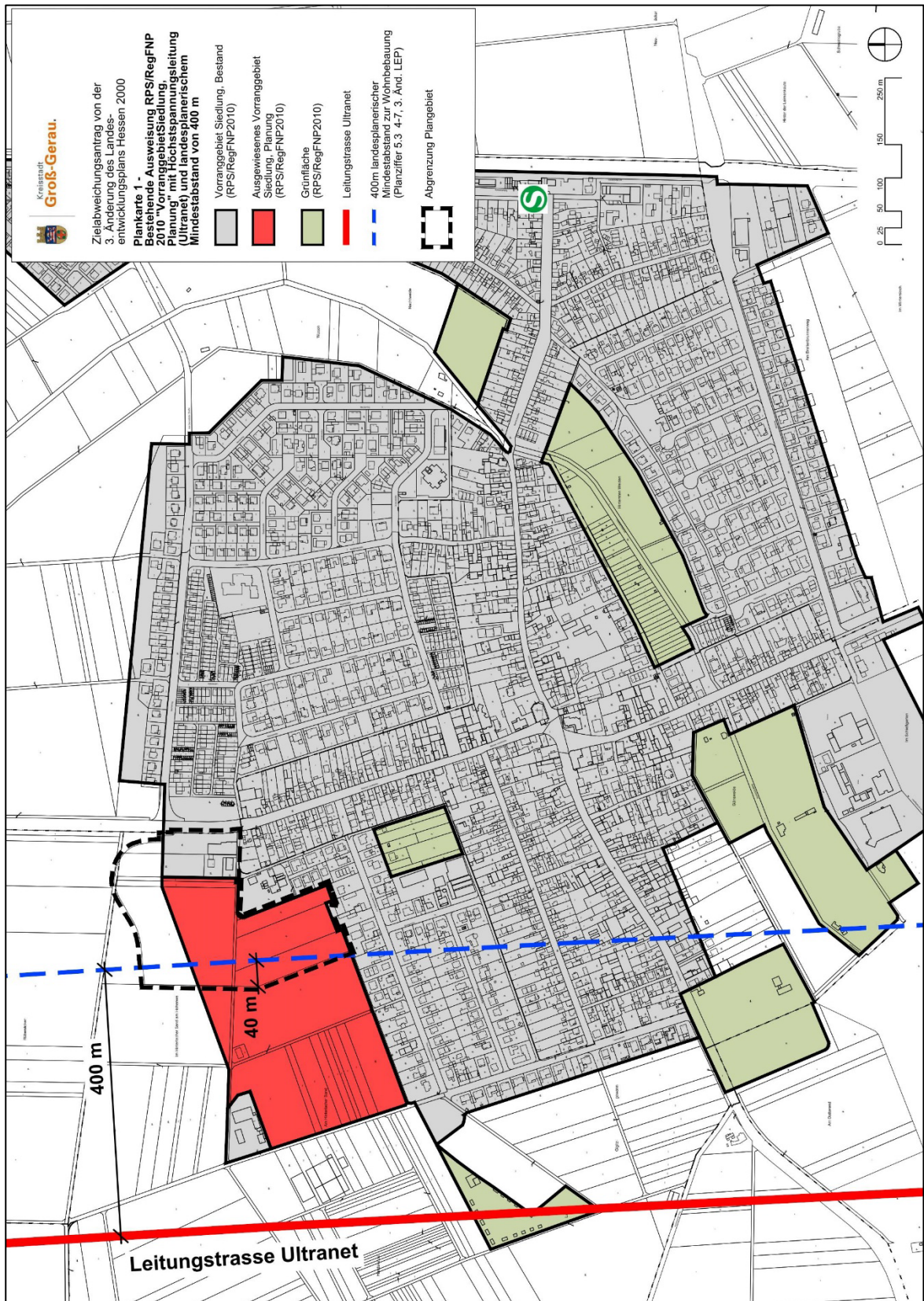


Abb. 15: Bestehende Ausweisung RPS/RegFNP 2010 "VorranggebietSiedlung, Planung" mit Höchstspannungsleitung (Ultranet) und landesplanerischem Mindestabstand von 400 m  
 Grundlage: RPS/RegFNP 2010 Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt

## 10 Prüfauftrag der obersten Landesplanungsbehörde

### 10.1 Hintergrund und Aufgabenstellung des Prüfauftrags

Auf Grundlage des im Jahr 2020 erstellten städtebaulichen Rahmenplans (s. Kap. 3 „Planvorhaben – Städtebaulicher Rahmenplan“) wurde seinerzeit festgestellt, dass sich einzelne Grundstücke bis ca. 30 m bzw. einzelne Gebäude bis ca. 13 m innerhalb der landesplanerisch festgesetzten Abstandsfläche von 400 m zur westlich gelegenen Höchstspannungsfreileitung (Ultranet-Trasse) befinden und die Planung damit dem landesplanerischen Ziel 5.3.4-5 der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans 2000 Hessen widerspricht.

Aufgrund der aus dem städtebaulichen Rahmenplan (2020) erkennbaren Erfordernis der Zulassung einer Abweichung von Zielen landesplanerischen sowie regionalplanerischen Zielen erfolgte eine landesplanerische Anfrage von der Kreisstadt Groß-Gerau an das Regierungspräsidium Darmstadt. In einer koordinierten Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt und der obersten Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 03.04.2020 wurde die Planung begrüßt und eine entsprechende Unterschreitung des 400 m Abstandes grundsätzlich nicht untersagt, jedoch mit einem Prüfauftrag zur Optimierung des städtebaulichen Rahmenplans gekoppelt:

*„Das für die Stadterweiterung von Dornheim vorgelegte städtebauliche Konzept ist aus planerischer Sicht geeignet, Wohnraum zu schaffen. Die nachhaltige Änderung und Neuorientierung der städtebaulichen Konzeption an Hand der Abstandsvorgaben der Dritten Änderung LEP Hessen 2000 (GVBl. 2018 S. 398) wird ausdrücklich begrüßt. Zwar kann formal ein Zielverstoß gegen die Abstandsvorgaben der Dritten Änderung LEP Hessen 2000 nicht verneint werden, da der landesplanerisch vorgegebene Mindestabstand unterschritten wird. Die Unterschreitung fällt jedoch mit 30 m bei einzelnen Grundstücken bzw. 13 m bei einzelnen Gebäuden minimal aus und ist aus materiell-planerischen Gründen gerechtfertigt. Eine strikte Einhaltung des Mindestabstandes durch ein entsprechend angepasstes städtebauliches Konzept würde bedeuten, dass sich die Wohneinheiten verringern, dies jedoch bei vergleichbarem Erschließungsaufwand des Wohngebietes. Dem Konzept der Stadt Groß-Gerau kann daher ohne Anpassung grundsätzlich zugestimmt werden. Die Zustimmung wird mit einem Prüfauftrag hinsichtlich verbleibender Optimierungsmöglichkeiten verknüpft. Insbesondere bei der architektonischen Gestaltung der Baukörper sind hierzu Möglichkeiten gegeben; so kann etwa durch Anordnung von Lager-, Abstell-, Sanitär- sowie anderer Räume mit Nebenfunktionen, Flure und Treppenhäuser, innerhalb der mit 13 m in die Abstandsfläche hineinragenden Gebäudeteile der Abstand der Aufenthaltsräume der Wohnungen noch vergrößert werden. Die Freiflächen innerhalb des Mindestabstandes können bspw. als Kfz-Abstellflächen konzeptioniert werden.“<sup>11</sup>*

Im Rahmen der weitergehenden Planungen wurde im Jahr 2021 eine detaillierte Vermessung des Abstandes zwischen der Trassenmitte der Höchstspannungsfreileitung und dem geplanten Wohngebiet durchgeführt. Diese ergab, dass sich einzelne Grundstücke bis ca. 40 m bzw. einzelne Gebäude bis ca. 18 m innerhalb des landesplanerischen Mindestabstandes befinden. Diese Differenz von ca. 10 m bzw. 5 m im Vergleich zum städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahr 2020 resultiert aus den nicht parzellenscharfen Darstellungen und des sehr kleinen Maßstabs des Regionalplans (M 1:50.000) bzw. der Plankarte der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans (M 1:200.000). Beim städtebaulichen Rahmenplan (2020) wurde die Trassenmitte der Höchstspannungsfreileitung noch nicht vermessen. Dadurch ist eine gewisse Unschärfe bei den Maßangaben in der landesplanerischen Anfrage im Jahr 2020 erwartbar (10 m = 0,2 mm im M 1:50.000 bzw. 0,05 mm im M 1:200.000).

<sup>11</sup> Ausschnitt aus [der gemeinsamen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt und der obersten Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 03.04.2020](#).

## 10.2 Städtebauliches Konzept und Prüfung einer Optimierung

### 10.2.1 Wirtschaftliche Tragfähigkeit des städtebaulichen Konzeptes

Um die prioritären Entwicklungsziele – Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Errichtung einer Kita und eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes – umsetzen zu können, sind neben der städtebaulichen Umsetzung auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit ein entscheidender Faktor für die generelle Realisierung der Siedlungsentwicklung.

Dabei muss für die Traumhaus AG als alleiniger Entwicklungsträger wirtschaftlich sichergestellt werden, dass die nachfolgenden Kostenfaktoren durch die Verkaufserlöse der Reihen- und Doppelhäuser sowie des Geschosswohnungsbaus finanziert werden:

#### ▪ **Infrastruktur und Grundstücke**

- Ankauf der erforderlichen Grundstücksflächen von den Grundstückseigentümern.
- Abtretung von angekauften Flächen an Hessen Mobil für den Bau der neuen Rampe zur geplanten Umgehungsstraße
- Kaufvertragliche Verpflichtung zur Überlassung von acht Baugrundstücken für Einfamilienhäuser an die Grundstücksverkäufer (Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen)
- Errichtung und Subventionierung der Geschosswohnungsbauten mit einem hohen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen (mindestens 40% der Wohnungen werden öffentlich gefördert).
- Übertragung der Grundstücksfläche für die Kita an die Stadt / Infrastrukturausgleich.
- Subventionierung des Erschließungsaufwands für den geplanten Nahversorger

#### ▪ **Planung**

- Durchführung eines komplexen Bauleitplanverfahrens inkl. aller erforderlichen Gutachten, Untersuchungen sowie der naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- Aufwendige Erschließungsplanung durch nachhaltiges Entwässerungskonzept (Wassersensible Planung) und Planung eines neuen Knotenpunktes im Bereich der Ein- und Ausfahrt des Gebietes. Berücksichtigung neuer Bushaltestellen
- Archäologie und Kampfmittelbeseitigung, ggf. Bodensanierung bei ehemals gewerblich genutzten Grundstücken

#### ▪ **Baumaßnahmen**

- Bau der Erschließungsstraßen und Widmung an die Stadt sowie Auffüllung des Geländes. Bereitstellung eines 4 m breiten Notweges am östlichen Rand des Plangebiets, Ertüchtigung vorhandener Wirtschaftswege
- Verkehrstechnische Neugestaltung des Knotenpunktes zur Anbindung an das Plangebiet mit Installation einer neuen Ampelanlage und Verlegung bzw. Neubau von vier Bushaltestellen. Die Fläche des Knotenpunktes umfasst knapp 3.400 qm.
- Durchführung von Bodenverbesserungsmaßnahmen bei den Verkehrsflächen.
- Wasserhaltungsmaßnahmen aufgrund des hohen Grundwasserstandes.
- Bau einer aufwendigen Tiefgarage für den Geschosswohnungsbau.
- Errichtung von öffentlichen Grünflächen inkl. Spielplatz
- Kostenintensive Gebäudetechnik und Installationen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung.
- Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen

### 10.2.2 Rahmenbedingungen des städtebaulichen Entwurfs

Um die Entwicklung des Plangebietes umsetzen zu können ergeben sich folgende städtebauliche, verkehrliche und wirtschaftliche Zwangspunkte:

- Berücksichtigung eines ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Baugrundstückes für Kita
- Berücksichtigung eines ca. 7.000 m<sup>2</sup> großen Baugrundstückes für einen der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes.
- Berücksichtigung eines 6.500 m<sup>2</sup> großen Baugrundstückes für den Geschosswohnungsbau (BGF rund 7.000 m<sup>2</sup> und damit ca. 70 WE bis 80 WE)
- Errichtung von ca. 75 Reihen- bzw. Doppelhäusern, um die Erschließung und den Bau der Kita sowie des Nahversorgers subventionieren zu können.
- Berücksichtigung von acht Baugrundstücken (jeweils ca. 400 bis 500 m<sup>2</sup>) im Süden des Plangebietes für die Grundstücksverkäufer zur Errichtung von Einfamilienhäusern.
- Die Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und der sonstigen Einfamilienhäuser sollten in ihrer Anzahl ungefähr gleich sein (Beschlusslage der Stadt Groß-Gerau).
- Zwingende Lage der Haupteerschließung gegenüber dem Neckarring (Kreuzung)
- Rücksicht auf die geplante Rampe zur Ortsumgehung (Lage endabgestimmt mit Hessen Mobil - kein Spielraum nach Norden)
- Abstand zur geplanten Umgehungsstraße aufgrund der einzuhaltenden Bauverbotszone und des Immissionsschutzes der angrenzenden Wohngebäude.
- Zwingender Standort des Nahversorgers am Gebietseingang, insbesondere um den entstehenden Mehrverkehr aus dem Wohngebiet herauszuhalten.
- Lage der Kita im Zentrum des Quartiers, um eine wohnungsnah Anbindung zu garantieren.
- Erschließungsaufwand möglichst geringhalten, um eine Gegenfinanzierung des bezahlbaren Wohnraums garantieren zu können.
- Möglichkeit gewerblicher Nutzungen zwingend im Bereich der bestehenden Werkstatt/Autohandelsbetriebs beibehalten (Mischgebietsausweisung)
- Herstellung von auf jeweilige Lebensphasen abgestimmte Wohnformen

### 10.2.3 Nachhaltige Quartiersentwicklung

Die Stadt Groß-Gerau hat zum Ziel das Quartier möglichst flächensparend und nachhaltig zu entwickeln. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und die Schaffung eines nachhaltigen Quartiers stehen im Fokus der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers.

Mit der Entwicklung des Quartiers trägt die Kreisstadt Groß-Gerau dazu bei, dass die angestrebte Wohnbauentwicklung im Rhein-Main-Gebiet vorangetrieben wird und mehr bezahlbarer Wohnraum zu Verfügung gestellt werden kann. Dies stärkt nicht nur die Weiterentwicklung der Kreisstadt Groß-Gerau, sondern auch die des Rhein-Main-Gebietes in seiner polyzentrischen Struktur insgesamt. Darüber hinaus ist es das planerische Ziel die Nachhaltigkeitsthemen innerhalb des geplanten Quartiers im besten Sinne umzusetzen und dadurch die Lebens- und Wohnqualität zu stärken, aber auch um auf die Herausforderungen, die der Klimawandel mit sich bringt, zu reagieren.

Es wird auf Kap. 7 „Beitritt zum Großer Frankfurter Bogen“ verwiesen.

### 10.2.4 Städtebaulicher Entwurf 1

Die erste Variante des städtebaulichen Entwurfs wurde unter optimaler Berücksichtigung der unter Ziffer 10.2.2 genannten Zwangspunkte ein städtebaulicher Entwurf erstellt.



Abb. 16: Prüfauftrag: Städtebaulicher Entwurf 1  
Quelle: Stadt Groß-Gerau

#### 10.2.4.1 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Aufgrund der bereits bestehenden Kreuzung im Bereich Neckarring/Mainzer Landstraße besteht der Zwang an diesen Knotenpunkt anzuschließen. Die Erschließungsplanung befindet sich noch in einem vorläufigen Arbeitsstand und ist mit Hessen Mobil hinsichtlich der geplanten Umgehungsstraßen und ihrer Auffahrt nördlich des Plangebietes zu koordinieren. Daher können noch keine detaillierten Aussagen zur Ausgestaltung des Knotenpunktes gemacht werden.

Von dem Kreuzungsbereich Neckarring/Mainzer Landstraße ausgehend führt eine Erschließungsstraße in das Plangebiet, knickt am westlichen Rand des Gebietes nach Süden ab und endet im Süden in einer Wendeanlage. Die Wendeanlage ist großzügig bemessen, um das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs zu ermöglichen.

Die Erschließungsstraße wird entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen in zwei Bereiche unterteilt. Der nördliche Bereich bis zur Kita hat einen 12,0 m breiten Querschnitt, so dass der Verkehr innerhalb des Gebietes unproblematisch abgewickelt werden kann. Vorgesehen sind eine 6,0 breite Fahrbahn, beidseitig 2,0 m breite Fußwege und eine Entwässerungsmulde mit 2,0 m Breite.

Im südlichen Bereich bis zur Wendeanlage bedarf es nur eines schmaleren Querschnitts von 9,5 m Breite. Hier entfällt ein Gehweg und die Fahrbahnbreite verringert sich auf 5,5 m Breite.

Um gebietsfremden PKW-Verkehr durch den Hol- und Bringverkehr der Kita innerhalb des Wohngebietes einzudämmen, ist im Bereich der Kita eine Wendeanlage sowie eine Kurzparkzone für die Eltern vorgesehen.

Das Quartier kann leider nur an einer Stelle an das überörtliche Straßennetz angeschlossen werden. Die Grundstückseigentümer am Wallerstädter Weg konnten nicht davon überzeugt werden, einen Teil ihres Grundstücks für eine Anbindung der Straße zur Verfügung zu stellen. Die Erschließungsstraße endet deshalb als Sackgasse. Um jedoch für evtl. Havariefälle eine zweite (Not-)Zufahrt in das Gebiet zu gewährleisten, ist im Südosten, entlang der bestehenden Gärtnerei Lohr ein 4 m breiter Geh-/Radweg vorgesehen, der zu gegebener Zeit auch als Notzufahrt dienen kann.

Für den Fuß- und Radverkehr gibt es innerhalb des Quartiers ein engmaschiges Netz aus Geh- und Radwegen. Zwei Hauptachsen von Ost nach West sowie von Nord nach Süd sorgen für eine schnelle und direkte Verbindung zu den im Osten bestehenden Gebieten. Das gut ausgebaute Wegenetz soll das Zufußgehen und Radfahren in die umliegenden Gebiete und zu den Infrastruktureinrichtungen ebenso begünstigen, wie eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bieten.

Die privaten Stellplätze können entsprechend der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau innerhalb der privaten Grundstücke nachgewiesen werden.

Zur Sicherung einer qualitätsvollen grünen Vorgartengestaltung und zur Bündelung des Verkehrs innerhalb des Quartiers sind für die geplanten Reihenhäuser private Sammelstellplätze vor den Hausgruppen und entlang der Haupteerschließungsstraße positioniert.

Für den Geschosswohnungsbau ist zum einen eine oberirdische Stellplatzanlage westlich der Bebauung vorgesehen und zum anderen eine Tiefgarage.

Die nach Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze für die Kita befinden sich gegenüber der Kita in einer separaten Stellplatzanlage.



#### 10.2.4.2 Wohnbebauung

Der Geschosswohnungsbau ist im Norden des Quartiers geplant und grenzt an das Gelände des Nahversorgers an. Durch die Lage im Norden können, das im Vergleich zum Einfamilienhaus höhere Verkehrsaufkommen des Geschosswohnungsbaus auf den nördlichen Bereich des Quartiers reduziert werden. Des Weiteren kann durch eine Art Riegelstellung der Gebäude eine Schallschutzwirkung gegenüber dem Verkehrslärm der Zufahrt zur Umgehungsstraße erzeugt werden.

Das 6.500 m<sup>2</sup> große Baugrundstück dient zur Unterbringung von ca. 80 Wohneinheiten, von denen ca. 40 % öffentlich gefördert sein müssen.

Mittig des Gebietes formieren sich insgesamt 75 Reihenhäuser in zwei größeren Gruppen um einen Spielplatzbereich zu einer Nachbarschaft. Die entstehenden verkehrsberuhigten und gemeinschaftlich genutzten Freiflächen erlauben ein hohes Maß an Variabilität und Nutzbarkeit für ein lebendiges nachbarschaftliches Leben.

Am westlichen Quartiersrand der Erschließungsstraße ist eine aufgelockerte Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser geplant.

Im Süden sind die zu berücksichtigenden acht Baugrundstücke für die Grundstücksverkäufer zur Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

#### 10.2.4.3 Nahversorgung

Der Standort des zur Nahversorgung des Stadtteils Dornheim dringend notwendigen Einzelhandelsbetriebes ist am Gebietseingang, unmittelbar an der Kreuzung Neckarring/Mainzer Landstraße, vorgesehen. Dadurch wird erreicht, dass der zu erwartende Kunden- und Anlieferverkehr von vornherein nicht in das Quartier hineingeführt wird und die Fahrzeugbewegungen sich auf die Anwohner bzw. maximal auf den Besucher- und Kita-Verkehr beschränken.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird mit einem notwendigen Flächenbedarf des Baugrundstückes von ca. 7.000 m<sup>2</sup> gerechnet. Die notwendigen Stellplätze sind nach Osten orientiert, so dass das Gebäude des Nahversorgers als Schallschutz gegen die Verkehrslärmeinwirkungen durch die Stellplatzanlage auftritt.

#### 10.2.4.4 Kindertagesstätte

Im Zentrum des Quartiers, am Schnittpunkt aller Fuß- und Radwege, liegt das ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Grundstück der viergruppigen Kita. Dadurch wird die Kita gut in das Quartier integriert und es wird eine gute fußläufige Erreichbarkeit ermöglicht. Im weiteren Verfahren wird durch eine Hochbaustudie geklärt, ob Grundstücksgröße und -zuschnitt ggf. im Detail angepasst werden müssen.

#### 10.2.5 Städtebaulicher Entwurf 2

Die zweite Variante des städtebaulichen Entwurfs geht stärker auf die von der obersten Landesplanungsbehörde im Schreiben vom 03.04.2020 genannten Optimierungsmöglichkeiten ein. (s. Kap. 10.1 „Hintergrund und Aufgabenstellung“)

Hierbei ist allerdings vorausgehend klarzustellen, dass das klassische Raumprogramm eines Einfamilienhauses, in Form von Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern, nur eine sehr geringe Variationsbreite an Grundrissen zulässt. Das mag zum Teil den traditionellen Erwartungen der Kunden an ein „Familienhaus“ geschuldet sein, ist aber in erster Linie Ausdruck einer kostensparenden rationellen Hausplanung. Anders als beim Geschosswohnungsbau oder beim Gewerbebau gibt es eben beim Einfamilienhaus nicht genügend „Nicht-Aufenthaltsräume“ (Bad, WC, Hausanschlussraum, Abstellraum, Treppenhaus etc.), die an einer Stelle gebündelt werden können.

Damit besteht lediglich die Möglichkeit die Baugrundstücke und die Wohngebäude insoweit auszurichten, dass nur Freiflächen, Gärten oder Stellplatzflächen innerhalb des landesplanerischen Mindestabstandes konzeptioniert werden.

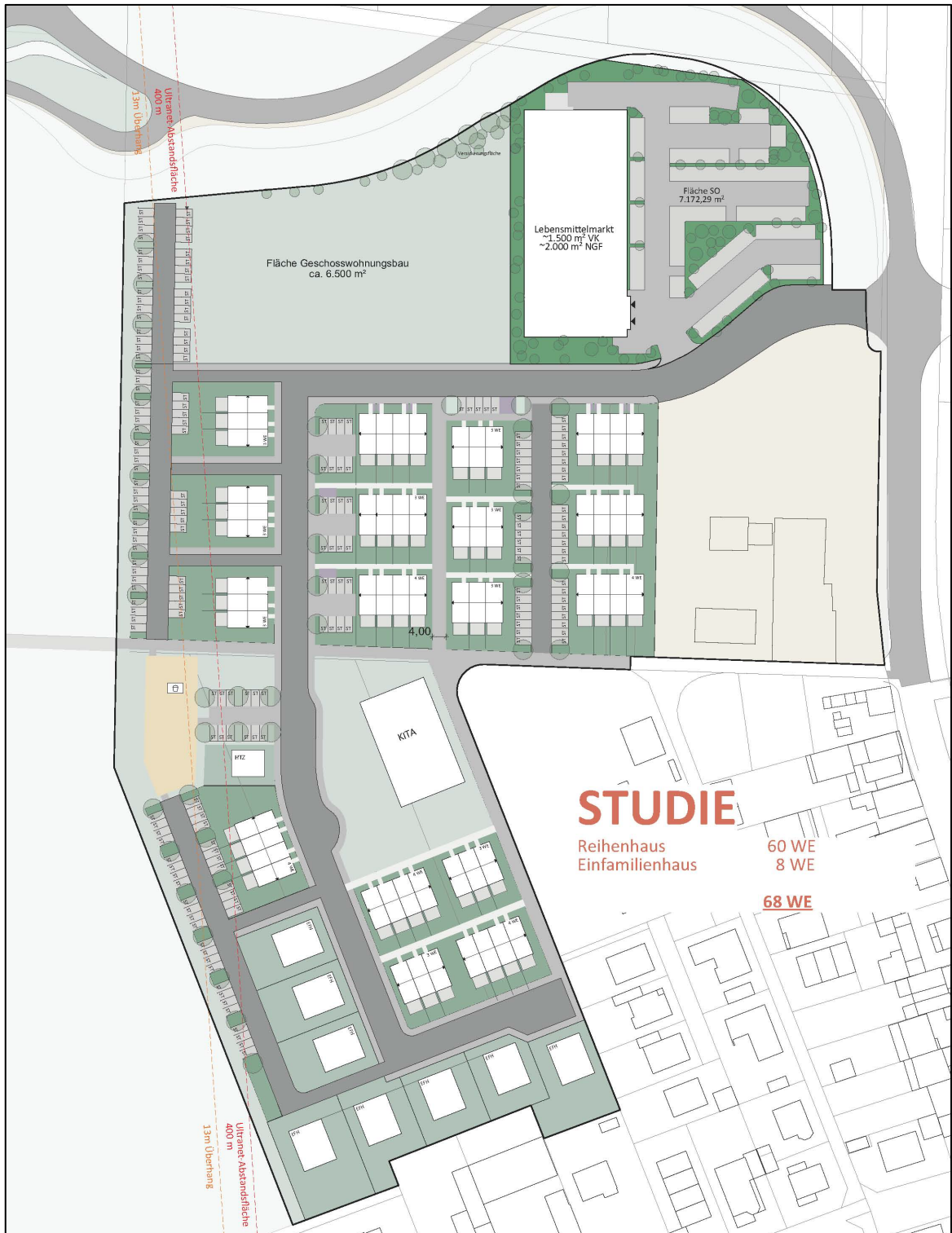


Abb. 17: Prüfauftrag: Städtebaulicher Entwurf 2  
Quelle: Stadt Groß-Gerau

### 10.2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung wurde gegenüber des städtebaulichen Entwurfs 1 (s.10.2.4) im Grundsatz nicht geändert. Um jedoch die westlichen Baugrundstücke außerhalb des landesplanerischen Mindestabstandes vorsehen zu können, wurde die Haupteerschließungsstraße um ca. 20 m weiter nach Osten verschoben.

Die durch die Verschiebung der Haupteerschließungsstraße wegfallenden privaten Stellplätze können innerhalb der freigewordenen Fläche am westlichen Gebietsrand hergestellt werden. Hier entsteht nun eine viele Hundert Meter lange weitere „Erschließungsstraße für PKW-Stellplätze“ mit der dazugehörigen Entwässerung, Beleuchtung, Begrünung, Verkehrsregelung und Beschilderung, die schon allein wegen der Verkehrssicherungspflicht, der Reinigung und wegen der div. unterirdischen Leitungen nur als öffentliche Straße ausgebildet sein kann. Der öffentliche Erschließungsaufwand erhöht sich deutlich.

### 10.2.5.2 Wohnbebauung

Auch die Wohnbebauung gleicht in ihrer grundsätzlichen Struktur dem städtebaulichen Entwurf 1. Durch die nach Osten verschobene Erschließungsstraße werden die Bereiche der mittig liegenden Reihenhausgrundstücke stark komprimiert. Dadurch entfallen 15 Reihenhäuser, die in Teilen am westlichen Rand kompensiert werden.

Aufgrund des Zwangspunktes 8 Grundstücke für Einfamilienhäuser im Süden des Quartiers für die Grundstücksverkäufer vorzuhalten und die Errichtung von Reihenhäusern am westlichen Rand wird die lockere Wohntypologie am westlichen Rand fragmentiert.

### 10.2.5.3 Nahversorgung

Die Lage des Nahversorgers bleibt weiterhin am Gebietseingang, um Fremdverkehre weitestgehend nicht in das Quartier zu führen.

### 10.2.5.4 Kindertagesstätte

Auch die Lage der Kita bleibt im Zentrum des Quartiers, das Grundstück wird jedoch in seiner Ausrichtung verändert (gedreht).

## 10.3 Gegenüberstellung der städtebaulichen Entwurfsvarianten

Die in Kapitel 6.2 dargestellten städtebaulichen Rahmenbedingungen geben einen sehr engen planerischen Handlungsspielraum vor. Aus diesem Grund konnten keine weiteren Entwurfsvarianten erstellt werden, die eine grundsätzliche planerische Alternative zu den ausgearbeiteten Entwürfen darstellen würden.

### 10.3.1 Städtebau

Bei Einhaltung des landesplanerischen Mindestabstandes (Städtebaulicher Entwurf 2) fallen erhebliche Teile der Wohnbauflächen am westlichen Rand weg, ohne dass sich dadurch der Erschließungsaufwand spürbar verringern ließe. Im Gegenteil, durch die Verschiebung der Erschließungsstraße können die am westlichen Gebietsrand freiwerdenden Flächen als oberirdische Sammelstellplatzanlagen genutzt werden. Die öffentlichen Erschließungsflächen vergrößern sich beim städtebaulichen Entwurf 2 um ca. 1.200 m<sup>2</sup> gegenüber dem städtebaulichen Entwurf 1.

Die im städtebaulichen Entwurf 2 stark dominierende Sammelstellplatzanlage am Ortsrand hat sehr negative Auswirkungen auf den Siedlungsrand und damit einhergehend auf das Landschaftsbild, trotz möglicher Eingrünungen dieser Anlage.

Darüber hinaus wirkt sich die unnötige Versiegelung von zusätzlichen Flächen insgesamt negativ auf das Klima aus.

Die offen gestalteten Nachbarschaften in den Reihenhausbereichen gehen im städtebaulichen Entwurf 2 verloren und damit ein hohes Maß an Wohnqualität. Das städtebauliche

Bild wirkt beim zweiten Entwurf insgesamt stark gedrungen und in seinen Freiflächen eingeschränkt.

### 10.3.2 Wirtschaftlichkeit

Bei dem zweiten städtebaulichen Entwurf (Studie) geht ein Verlust von 15 Wohneinheiten gegenüber dem ersten städtebaulichen Entwurf einher. Aufgrund der erforderlich werden den zweiten parallelen Erschließungsstraße für die Pkw-Stellplätze steigt gleichzeitig der Erschließungsaufwand. Die ökonomischen Voraussetzungen für „bezahlbaren Wohnungsbau“ sind beim städtebaulichen Entwurf 2 nicht mehr gewährleistet. Preisgedämpfte Mietwohnungen und Einfamilienhäuser, die sich an Menschen mit einem „normalen Einkommen“ wenden, sind nicht mehr möglich. Das absehbare Ende der Niedrigzins-Politik schränkt den finanziellen Spielraum der Neubürger darüber hinaus ein. Auch die kurzfristige Realisierung des dringend benötigten Nahversorgers und Kita sind auf Grundlage des zweiten Entwurfs letztlich gefährdet, wenn das Gesamtkonzept seine wirtschaftliche Basis verliert.

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. Im Vergleich weist der optimierte zweite Entwurf gegenüber dem ersten Entwurf einem um 16 % höheren Verkehrsflächenanteil auf und erhöht damit zwangsläufig den Preis für die einzelne Wohnung.

Der öffentliche Erschließungsanteil würde sich bei Einhaltung des 400 m Abstandes entsprechend erhöhen. Die verbleibenden Wohnbauflächen würden damit teurer werden. Die Refinanzierung der notwendigen Kita und des Nahversorgers können dabei nicht kompensiert werden.

### 10.3.3 Immissionen

In dem Immissionsgutachten für elektromagnetische Felder vom 08.11.21 bestätigte der TÜV Süd, dass die Freileitungen in Hinblick auf die Grenzwerte der 26. BImSchV bei der geplanten Unterschreitung von ca. 40 m des 400 m Abstandes zu keinerlei Einschränkungen hinsichtlich der geplanten Bebauung führen.

Des Weiteren kann angenommen werden, dass durch die auftretenden Koronageräusche der Leitungstrasse das geplante Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird und die Grenzwerte für Lärm nicht überschritten werden. So ergaben messtechnische Felduntersuchungen zu Koronageräuschen des Landes Hessen<sup>12</sup>, dass alle Geräusche, die in unmittelbarer Nähe (<80m) zur Trasse aufgeführt werden im Bereich von 40-50 dB liegen. Als mögliche Schutzmaßnahmen bei Neuplanungen werden durch das Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie Abstände zwischen Leitungstrasse und Wohngebieten von über 100 m empfohlen.

## 10.4 Fazit

Die städtebaulichen Qualitäten des ersten Entwurfs können im zweiten Entwurf, insbesondere durch den höheren Versiegelungsgrad und der starken Reduzierung der Freiflächen, nicht wiedergegeben werden.

Hinsichtlich der notwendigen Refinanzierung der Kita und des Nahversorgers kann der zweite Entwurf aus Gründen der Unwirtschaftlichkeit nicht weiterverfolgt werden. Sollte der erste städtebauliche Entwurf aufgrund der geringfügigen Unterschreitung des 400 m Abstandes zur Höchstspannungsleitung nicht umgesetzt werden können, ist eine Entwicklung des Plangebietes unter wirtschaftlichen Aspekten und der zu berücksichtigenden planerischen Rahmenbedingungen nicht realisierbar.

---

<sup>12</sup> Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, *Umwelt und Geologie Lärmschutz in Hessen, Heft 5, Messtechnische Felduntersuchungen zu Koronageräuschen, Wiesbaden, 2015*

Da bei keinem Entwurf gesundheitsrelevante Auswirkungen auf die zukünftigen Bewohner bestehen, wird im Zusammenspiel mit den in der Gegenüberstellung herausgestellten Vorteilen der städtebauliche Entwurf 1 von der Stadt Groß-Gerau eindeutig priorisiert.

## 11 Abwägungstatbestände – Schutz der Wohnbevölkerung und Trassenkorridor

### 11.1 Schutz der Bevölkerung und Gesundheitsschutz

Die in der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans festgelegten Abstandswerte basieren auf einer politischen Entscheidung der Landesregierung. In der Begründung zum Ziel 5.3.4-7 LEP 2000 werden die landesplanerischen Mindestabstände zu Siedlungsbereichen (400 m) und Wohngebäuden (200 m) mit dem Schutz der Wohnbevölkerung wie folgt begründet:

*„Im Hinblick auf den Schutz der Wohnbevölkerung ist eine neue Freileitungstrasse raumverträglich, wenn sie die Festlegungen zu den Mindestabständen einhält. Die Mindestabstände von Höchstspannungsfreileitungen von der Trassenmitte zu Wohngebäuden von 400 m bzw. 200 m können den fachlichen Gesundheitsschutz nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzrechtes und der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung ergänzen. Sie sollen vorsorgend und konfliktbewältigend dazu beitragen, indem neben der Wohnnutzung auch die typischen wohnumfeldnahen Aktivitäten (z.B. Erholung, Sport) berücksichtigt werden. Bei bewohnten Gebäuden im Außenbereich ist die Festlegung eines geringeren Abstandes vertretbar, da im bauplanungsrechtlichen Außenbereich eine Wohnbebauung nur in Ausnahmefällen zulässig ist. Die oben genannten Abstände sind geeignet, das Niveau der allgegenwärtigen Hintergrundbelastung nicht zu überschreiten und sonstige Wohnumfeldstörungen, z.B. Sichtbeeinträchtigungen, ebenso deutlich zu verringern. (...)“*

Hinsichtlich des Gesundheitsschutzes ergeben sich bindende Abstände von Höchstspannungsfreileitungen zu Wohnhäusern durch die Vorgaben aus dem Immissionsschutz. Bei Höchstspannungsfreileitungen gelten die Grenzwerte für Lärm (vgl. Technische Anlage zum Schutz gegen Lärm zum Bundesimmissionsschutzgesetz – TA Lärm) und die Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder (vgl. dazu 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung). Die Geräuschemissionen und die Stärke des Magnetfeldes nehmen mit zunehmendem Abstand ab.

Bei einem Abstand von ca. 100 m zu den Freileitungen sind die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der elektromagnetischen Auswirkungen zwar im Allgemeinen erfüllt, die Belastungen liegen aber meist noch über dem Niveau der anzunehmenden Grundbelastung. Bei einem Abstand von 200 m zu den Leitungen liegen die elektromagnetischen Auswirkungen auf dem Niveau der allgegenwärtigen Grundbelastung und sind insoweit nicht mehr messbar. Eine weitere Verdoppelung zur Wohnbebauung im Innenbereich berücksichtigt die typischen wohnumfeldnahen Aktivitäten (Nutzung von Spiel- oder Sportplätzen, ortsrannnahe Wanderwege) und trägt damit vorsorgend auch zum Schutz und Erhalt des nahen Wohnumfeldes bei.<sup>13</sup>

Wenn also bei Neuplanungen von Freileitungen (380 kV-Leitung) zum Schutz der Wohnbevölkerung ein Abstand von 200 m zwischen der Trassenmitte bis zum Wohngebäude im Außenbereichen nach § 35 BauGB ausreicht, ist also davon auszugehen, dass durch diesen Abstand gesundheitliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Dieser Abstand ist aber auch geeignet Wohnumfeldstörungen, z. B. Sichtbeeinträchtigungen, zumindest zu verringern.

#### Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder

In Deutschland gelten für die Allgemeinbevölkerung und an Orten, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt vorgesehen sind und für niederfrequente Felder Grenzwerte gemäß der im März 2013 geänderten Fassung der 26. BImSchV - Verordnung über elektromagnetische Felder von 1996. Diese betragen (Effektivwerte):

<sup>13</sup> Vgl. VerfGH München, Entscheidung v. 18.03.2020 – Vf. 17-VII-18

Tab. 4: Grenzwerte, 26. BImSchV

Frequenz in Hz	Elektr. Feldstärke in kV/m	Magnet. Flussdichte in $\mu\text{T}$ (Mikrotesla)
50	5	100

Bei den in der Tabelle aufgezeigten Feldstärken überschreiten die im menschlichen Körper durch die Felder induzierten Ströme nicht die Stromdichte von  $2 \text{ mA/m}^2$ , unterhalb derer akute Wirkungen auf den Organismus auszuschließen sind.<sup>14</sup>

Die 26. Bundesimmissionschutzverordnung enthält in § 4 Anforderungen zur Vorsorge. Danach dürfen bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Niederfrequenzanlagen in der Nähe von Wohnungen, Krankenhäusern, Schulen, Kindergärten, Kinderhorten, Spielplätzen oder ähnlichen Einrichtungen in diesen Gebäuden oder auf diesen Grundstücken die Werte von  $5 \text{ kV/m}$  und  $100 \text{ mT}$  auch in den Spitzenwerten nicht überschritten werden. Bei Anwendung dieser Vorsorgeregelungen ist zu erwarten, dass die in der Praxis erreichten Dauerexpositionswerte des schwer abschirmbaren und daher in diesem Zusammenhang besonders relevanten Magnetfeldes unterhalb von  $10 \text{ mT}$  liegen oder dieser Wert zumindest nicht wesentlich überschritten wird.

Eine Störbeeinflussung von unipolaren Herzschrittmachern kann durch magnetostatische Felder von mehr als  $300 \text{ mT}$  oder durch  $50\text{-Hz}$ -Wechselfelder von mehr als  $20 \text{ mT}$  beziehungsweise  $2,5 \text{ kV/m}$  hervorgerufen werden. Auch wenn diese Werte vor allem im Nahbereich von elektrischen Geräten im Haushalt oder Betrieb überschritten werden können, erwächst daraus für den Schrittmacher-Patienten bei den im Alltag üblichen Tätigkeiten in der Regel nur selten eine Gefahr.<sup>15</sup>

„Mit zunehmendem Abstand zu Wohngebäuden wird der Beitrag einer Hochspannungsleitung zur Belastung durch elektrische und magnetische Felder immer geringer. Die Gesamtbelastung wird dann zunehmend durch die Nutzung elektrischer Energie im Haushalt bestimmt. Bei Wechselstromfreileitungen ist dies in einem Abstand von etwa  $100$  bis  $400$  Metern der Fall. Im Einzelfall hängt das von der Ausführung und den Betriebsparametern der Leitung ab.“<sup>16</sup> Der Einwirkungsbereich einer Anlage ist von der Frequenz abhängigen Hintergrundexposition sowie von anlagenbezogenen Faktoren (z. B. Masthöhe, Anzahl der Systeme, Spannungsebene) und anlagenunabhängigen Faktoren (z. B. Topografie, Bebauung, Bewuchs) abhängig.

Aus den in der Tabelle 3 dargestellten typischen Feldstärkewerten geht hervor, dass ab einer Entfernung von  $50 \text{ m}$  von der Trassenmitte die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten sind.

Tab. 5: Typische Feldstärkewerte, Quelle: EMVU-Informationssseite von Dipl.-Ing. Ralf Dieter Wölfle

400 kV, 50 Hz, 6 Leiter, je 1300 A	Elektr. Feldstärke in V/m	Magnet. Flussdichte in $\mu\text{T}$ (Mikrotesla)
unter den Leitungen	10000	15
50m von Trassenmitte	250	2,5
200m von Trassenmitte		0,1

Im Rahmen des Antrags auf Zielabweichung wurde ein **Immissionsgutachten zur Beurteilung der einwirkenden elektrischen und magnetischen Felder von der Hochspannungs-Freileitung auf das geplante Wohnbaugebiet „Am Hinterlacher Sand“ durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH** erstellt. Dieses Gutachten liegt dem Antrag auf Zielabweichung als Anlage bei und kommt zusammenfassend auf folgendes Ergebnis:

<sup>14</sup> <http://www.ralf-woelfle.de/elektrosmog>, EMVU-Informationssseite von Dipl.-Ing. Ralf Dieter Wölfle

<sup>15</sup> Gesundheitliche Aspekte niederfrequenter Felder der Stromversorgung, Dtsch Arztebl 2002; 99(27): A-1898 / B-1601 / C-1496

<sup>16</sup> Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) (2018). „Vorsorge gegen Belastungen durch statische und niederfrequente Felder“, <http://www.bfs.de/DE/themen/emf/netzausbau/schutz/vorsorge/vorsorge.html> 15.10.2018

- Für den Vergleich der Immissionswerte mit den Grenzwerten der 26. BImSchV ist der ungünstigste Fall - **die höchste betriebliche Anlagenauslastung** - zu betrachten. Dabei ergab sich, dass **die Grenzwerte der 26. BImSchV sicher eingehalten werden.**
- 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 Landesentwicklungsplan vorgesehenen Mindestabstands von 400 m um ca. 40 m.**
- Der Maximalwert der magnetischen Flussdichte bei 50 Hz wird an der westlichen Baugrundstücksgrenze erreicht und beträgt 0,08  $\mu\text{T}$  bzw. unter 0,1 % vom Grenzwert der 26. BImSchV für den Ist-Zustand.
- Der Maximalwert der elektrischen Feldstärke bei der Netzfrequenz von 50 Hz beträgt 0,006 kV/m bzw. 0,1 % vom Grenzwert der 26. BImSchV für den Ist-Zustand.
- Auch unter Berücksichtigung der Immissionen von ortsfesten Hochfrequenzanlagen mit Frequenzen zwischen 9 kHz bis 10 MHz ergibt sich eine sichere Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV in der Gesamtimmission.
- Die magnetische Flussdichte für die Frequenz 50 Hz liegt im gesamten Baugrundstück unterhalb der typischen Hintergrundbelastung von 0,1  $\mu\text{T}$ .
- Die typische Hintergrundbelastung der elektrischen Feldstärke bei der Frequenz 50 Hz von 0,001 kV/m wird erst in einem Abstand von 520 m zur Trassenachse unterschritten. In einem Abstand von 400 m zur Trassenachse, in dem eine Bebauung laut Landesentwicklungsplan zulässig wäre, beträgt der Wert der elektrischen Feldstärke noch ca. 0,005 kV/m. Das elektrische Feld wird jedoch durch Bewuchs und Gebäudewände sehr effektiv abgeschirmt, so dass je nach örtlicher Situation deutlich geringere Werte zu erwarten sind.
- Da die Modellierung des Gleichstromübertragungssystems auf diversen Annahmen beruht sind die ermittelten Werte für das elektrische und magnetische Gleichfeld nur zur Einschätzung der Größenordnung der zu erwartenden Felder zu verstehen und fließen daher nicht in die Bewertung der Immissionen ein.
- Im Falle einer wesentlichen Änderung der Trasse ist der Netzbetreiber Amprion verpflichtet, die Anforderungen der 26. BImSchV einzuhalten und auch den Landesentwicklungsplan zu berücksichtigen.

### **Grenzwerte für Lärm**

Die Geräuschemissionen von Höchstspannungsfreileitungen werden durch das Auftreten von Koronaentladungen (Koronageräusche) verursacht, deren Lautstärken von unterschiedlichen Einflussfaktoren abhängig sind. Eine Hauptursache für das Auftreten von Koronageräuschen ist die Benetzung der Leiterseile mit Wasser (z.B. Regen, Schnee). Neben den Witterungsverhältnissen sind die Höhe der Spannung und die Art der Beseilung (Durchmesser, Bündelung), aus welcher die elektrische Randfeldstärke als direkte Einflussgröße resultiert, sowie die Oberflächenbeschaffung der einzelnen Leiterseile (Verschmutzung etc.) die wichtigsten Einflussgrößen.

Die Emissionen von Höchstspannungsfreileitungen wurden in diversen Gutachten und Studien bereits untersucht, weisen jedoch aufgrund der vielen Einflussgrößen und der hohen Schwankungsbreite unterschiedliche Emissionsdaten auf, wodurch die Prognose der Geräuschbelastung von Höchstspannungsfreileitungen erschwert wird. Zudem treten die Geräusche bzw. nennenswerte Geräuschpegel erst bei Wetterbedingungen mit Niederschlag auf. Im Betriebszustand mit Niederschlag (Regen, Schneefall) werden die höchsten Emissionspegel erreicht, während die Geräuschemissionen im Betriebszustand ohne Niederschlag deutlich geringere Pegel erreichen.

Da die tatsächlichen Entladungen nicht planbar sind und sich im Verlauf eines Jahres, sogar täglich und stündlich ändern können, sind nur klassische Feldversuche hilfreich. So

ergaben messtechnische Felduntersuchungen zu Koronageräuschen des Landes Hessen<sup>17</sup>, dass die Schallpegelleistung des Regens schon ab einem geringen Abstand zur Trasse (> 88 m) die Koronageräusche überdecken. Alle Geräusche, die in unmittelbarer Nähe (<80m) zur Trasse aufgeführt werden liegen alle im Bereich 40-50 dB und es werden Pegelabnahmen von 0,6 bis 2,8 dB/m angegeben. Als mögliche Schutzmaßnahmen bei Neuplanungen werden durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie Abstände zwischen Leitungstrasse und Wohngebieten von über 100 m empfohlen.

Es kann also angenommen werden, dass durch die auftretenden Koronageräusche der Leitungstrasse das geplante Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird und die Grenzwerte für Lärm nicht überschritten werden. Im weiterführenden Bebauungsplanverfahren werden hierzu weitere Untersuchungen durchgeführt und ggf. mögliche Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt.

## 11.2 Beeinträchtigung des Wohnumfeldes

Der den Abstandsregelungen zugrundeliegende Schutzgedanke zugunsten des Wohnumfeldes geht über den Gesundheitsschutz hinaus. Neben der eigentlichen schutzbedürftigen Wohnbebauung (Gesundheitsschutz) wird in der Begründung zum Ziel 5.3.4-7 der Dritten Änderung LEP 2000 aber auch das Wohnumfeld als schützenswert aufgeführt. Die Begründung liefert Anhaltspunkte, welche Kriterien sich zur näheren Bestimmung des Wohnumfeldes benennen lassen. In einem Klammerzusatz werden die Aktivitäten Erholung und Sport als Beispiele für „wohnumfeldnahe Aktivitäten“ benannt. Als Beispiel für eine Wohnumfeldstörung werden Sichtbeeinträchtigungen angeführt.

Visuelle Sichtbeeinträchtigungen des Plangebietes bzw. Wohnumfeldes durch die Freileitung sind somit in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet rückt bis zu 360 m an die Trassenmitte heran. Damit beträgt die Unterschreitung des aus der Dritten Änderung des LEP 2000 Hessen vorgegebenen 400 m-Abstandes lediglich 40 m. Auch ein Abstand von ca. 360 m ist geeignet um Wohnumfeldstörungen, z. B. Sichtbeeinträchtigungen, zu verringern. Die Differenz von 40 m ist zu gering, um einen signifikanten Unterschied und den damit eventuell einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld erkennen zu können.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das bestehende Wohngebiet entlang der Taunusstraße lediglich 200 m von der Trassenmitte entfernt liegt (s. Abb. 26) und es auch hier zu keinen erheblichen Sichtbeeinträchtigungen sowie einer Beeinträchtigung der wohnumfeldnahen Aktivitäten (Erholung, Sport, etc.) kommt.

---

<sup>17</sup> Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, *Umwelt und Geologie Lärmschutz in Hessen, Heft 5, Messtechnische Felduntersuchungen zu Koronageräuschen, Wiesbaden, 2015*





Abb. 18: Sicht auf Leitungstrasse vom bestehenden Siedlungsrand (Foto Planungsgruppe Darmstadt)

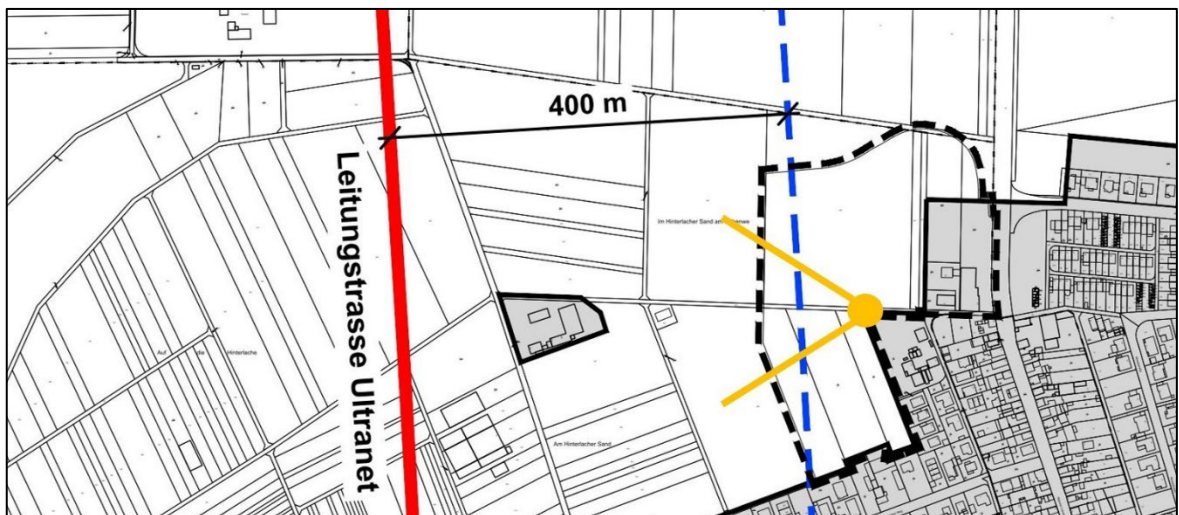


Abb. 19: Blickbeziehung: Standort vom bestehenden Siedlungsrand  
Grundlage: RPS/RegFNP 2010 Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt



Abb. 20: Sicht auf Leitungstrasse in einer Entfernung von ca. 400 m (Mindestabstand 3. LEP-Änderung 2000 Hessen) (Foto Planungsgruppe Darmstadt)

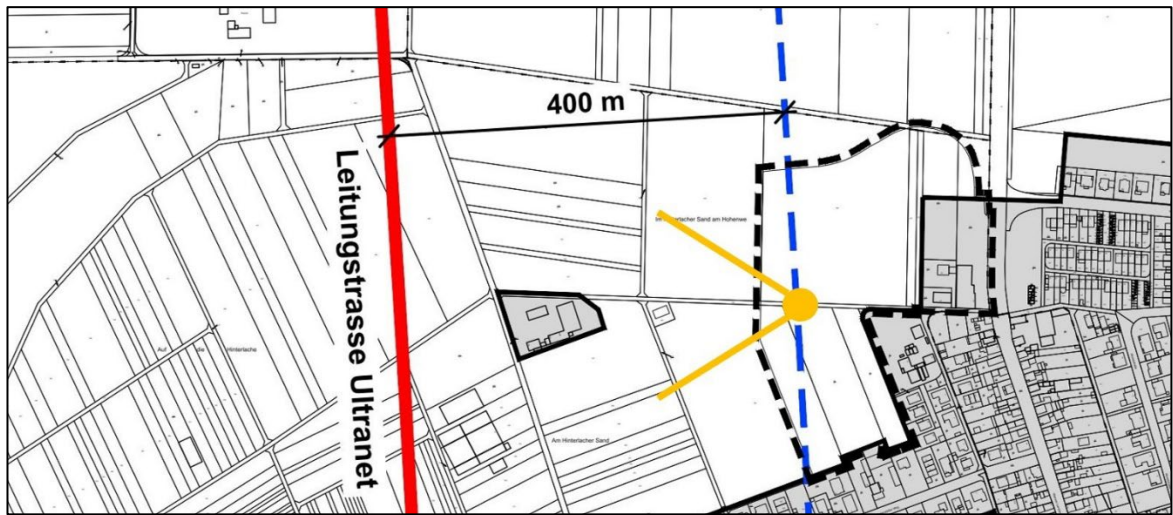


Abb. 21: Blickbeziehung: Standort in einer Entfernung zur Leitungstrasse von ca. 400 m  
 Grundlage: RPS/RegFNP 2010 Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt



Abb. 22: Sicht auf Leitungstrasse in einer Entfernung von ca. 360 m (40 m Unterschreitung Mindestabstand 3. LEP-Änderung 2000 Hessen) (Foto Planungsgruppe Darmstadt)

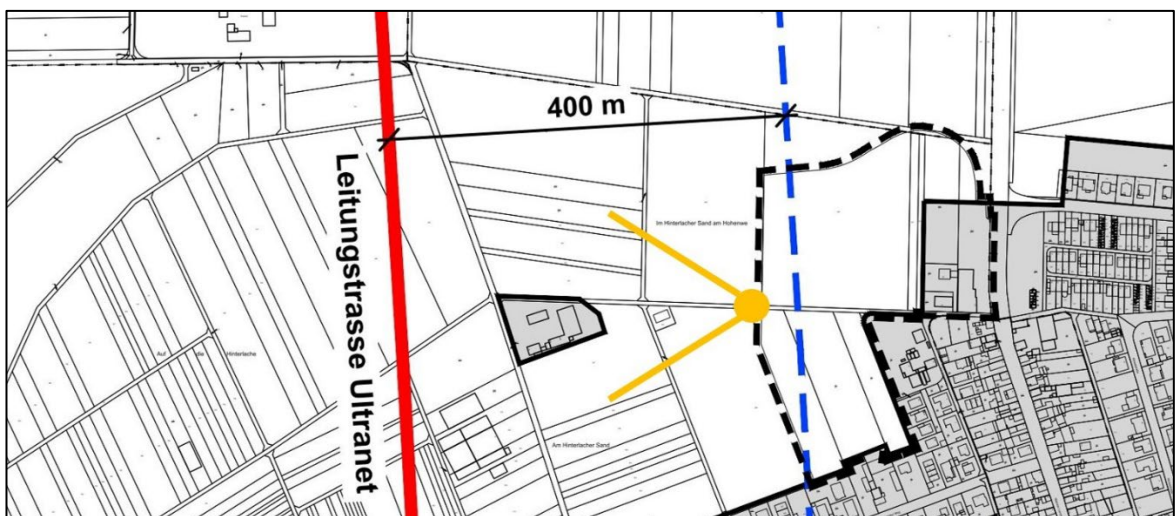


Abb. 23: Blickbeziehung: Standort in einer Entfernung zur Leitungstrasse von ca. 360 m  
 Grundlage: RPS/RegFNP 2010 Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt

### 11.3 Sicherung des Trassenkorridors

„Die genannten Mindestabstände von 400 m bzw. 200 m stehen im Einklang mit den Erfordernissen des Energieleitungsausbaugesetzes (...)“ (Dritten Änderung LEP 2000 Hessen, Begründung zu Begründung zu Ziel 5.3.4). Daher begründet sich der 400 m-Abstand auch nicht allein aus dem Gesundheitsschutz oder der Vermeidung von Wohnumfeldstörungen, sondern letztendlich auch um einen breiten Trassenkorridor für zukünftige Trassenverschiebungen oder -ausbau zu ermöglichen. Entsprechend dem Ziel 5.3.4-6 der dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 ist eine Unterschreitung der festgelegten 400 bzw. 200 m-Abstände zulässig, wenn die Einhaltung der Mindestabstände unzumutbar ist. Dies eröffnet die Möglichkeit bei Neubau von Höchstspannungsfreileitungen an bestehende Wohngebiete näher heranzurücken, als es die Mindestabstände regeln.

Betrachtet man den Siedlungskörper von Dornheim unter dem Aspekt einer zukünftigen Trassenverschiebung oder -ausbaus, ist ein sehr viel weiteres Heranrücken der westlich geradlinig verlaufenden Höchstspannungsfreileitung an die östliche Wohnbebauung nicht denkbar. Die Wohnbebauung entlang der Taunusstraße befindet sich ca. 200 m von der Mitte der Leitungstrasse entfernt.

Eine Verschiebung der Trasse nach Osten und der damit einhergehenden Unterschreitung des 200 m- Abstandes zu einem Wohngebiet ist dann auch vertiefend hinsichtlich der Gesundheitsgefährdung zu betrachten.

Auch aus diesem Grund ist eine Unterschreitung des 400 m-Abstandes zum Plangebiet aus raumordnerischer Sicht vertretbar.

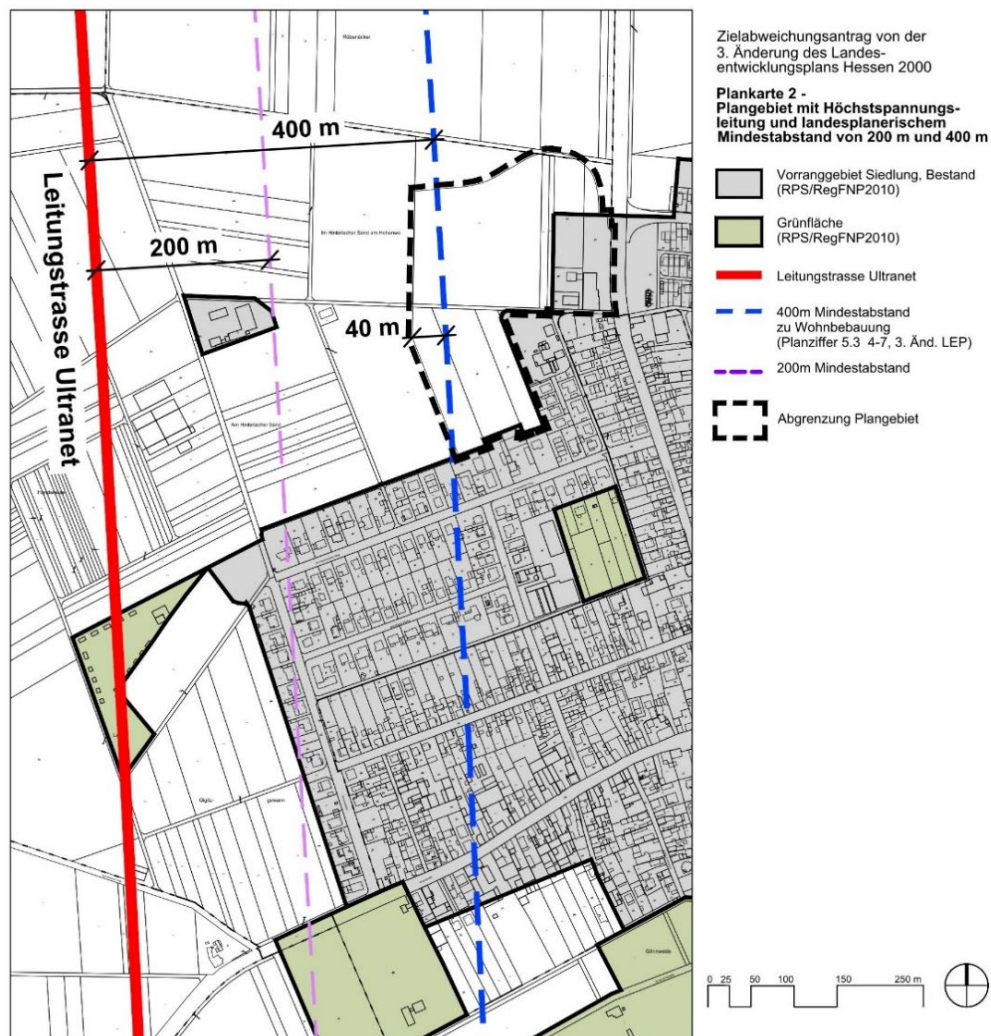


Abb. 24: Siedlungskörper (grau) und Plangebiet mit 200 m Abstand sowie 400 m-Abstand von Mitte der Leitungstrasse

Grundlage: RPS/RegFNP 2010 Bearbeitung: Planungsgruppe Darmstadt

## **12 Abweichungen von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 8 HLPG**

Das Vorhaben weicht darüber hinaus auch von regionalplanerischen Zielen ab.

So soll das Plangebiet um rund 1,6 ha nach Norden außerhalb des ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung Planung“ erweitert werden, um den Flächenentzug des „Vorranggebiet Siedlung Planung“ durch die Einhaltung des landesplanerischen Mindestabstandes von Höchstspannungsleitungen zu Wohnbebauung etwas ausgleichen zu können (vgl. Kap. 9 „Erfordernis des Abweichungsantrags von Zielen der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000“). So befindet sich das Plangebiet entgegen dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 zum Teil außerhalb eines ausgewiesenen Siedlungsgebietes und innerhalb eines regionalplanerischen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.

Des Weiteren ist in der Kreisstadt Groß-Gerau als Mittelzentrum die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich zulässig. Dennoch musste aufgrund des geplanten Lebensmittelvollversorgers geprüft werden, ob die Einhaltung der Kongruenz-, Zentralitäts- und Integrationsgebote sowie des Beeinträchtigungsverbots dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 widerspricht.

Im November 2021 wurde durch die Kreisstadt Groß-Gerau der Antrag auf Abweichungen von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht. Die Behördenbeteiligung im Rahmen des Antragsverfahrens erfolgte durch das Regierungspräsidium Darmstadt im Dezember des Jahres 2021.

Aufgrund der zu erfolgenden landesplanerischen Zielabweichungen wurde das Verfahren zum Antrag auf Abweichungen von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 zunächst angehalten. Der Beschluss der Regionalversammlung zum Abweichungsantrag steht somit noch aus.