

**Kreisstadt Groß-Gerau  
Bebauungsplan „Auf die Nachtweide - 2. Änderung“**

**Begründung zum Bebauungsplan § 9 Abs. 8 BauGB**



DHL-Halle, Dezember 2014 (oben), April 2016 (unten)



# Kreisstadt Groß-Gerau

## Bebauungsplan „Auf die Nachtweide - 2. Änderung“

### Begründung zum Bebauungsplan § 9 Abs. 8 BauGB

#### 1. Hintergrund, Planungsanlass, Erforderlichkeit, Ziele der Raumordnung

##### Wechsel des Vorhabenträgers im Konversionsprojekt „Auf die Nachtweide“ für den südlichen Teilbereich, das ehemalige DHL-Gelände

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ im Jahre 2008 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung der aufgegebenen Gewerbestandorte „Komatsu“ (im Norden, 1. Bauabschnitt) und „DHL“ (im Süden, 2. Bauabschnitt) geschaffen.

Im Jahre 2018 hatte sich der Grundstückseigentümer und Projektentwickler für das Gesamtprojekt, die Firma EURO AUCTIONS Immobilien GmbH (EAI) mit Sitz in Nordirland bzw. Dormagen von dem südlichen Abschnitt getrennt. Das ehemalige DHL-Gelände wurde an die Traumhaus AG in Wiesbaden verkauft. Die EAI konzentriert sich auf die Erschließung und Vermarktung im nördlichen Teil und trägt weiterhin die Verantwortung für den Ausbau der Alten Darmstädter Straße inkl. des geplanten Kreisverkehrsplatzes am Neckarring.

Die Traumhaus AG bereitet gegenwärtig (03.2019) die Erschließung des südlichen Abschnittes vor. Das Grundstück wurde freigeräumt, eine Gehölzinsel im Nordwesten des Geländes gerodet, die Grundstücksverhältnisse innerhalb des ehemaligen DHL-Geländes neu geordnet und ein Vorentwurf zur Erschließungsplanung vorgelegt (Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung etc.). Die einzelnen Aufgaben des neuen Vorhabenträgers wurde in einem überarbeiteten Erschließungsvertrag niedergelegt, der von Herrn Rechtsanwalt Dr. Berghäuser aus Darmstadt im Auftrag der Stadt Groß-Gerau erarbeitet wurde.

##### Anlass für die 2. Änderung, Erfahrungen im ersten Bauabschnitt (Komatsugelände)

Im Rahmen der Baugesuchsbearbeitung hat sich in den letzten Jahren herausgestellt, dass bei den textlichen Festsetzungen einige Ergänzungen und Anpassungen notwendig sind, um ständig wiederkehrende Auslegungsprobleme auszuräumen.

- a) Was genau ist unter einer „Hausgruppe“ zu verstehen; sind auch mehrere Reihenhäuser auf einem gemeinsamen Grundstück eine Hausgruppe?
- b) Inwieweit können auch Flächen außerhalb der Baugrundstücke (Stellplatz- und Garagenflächen) bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) hinzugerechnet werden?
- c) In welchen Bereichen sind Stellplätze und Garagen zulässig; sind sie auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig?

Die Kreisbauaufsicht hatte wiederholt eine entsprechende Änderung angemahnt, da sie sich nicht in der Lage sieht, nach WEG-Recht geteilte Reihenhäuser als „Hausgruppe“ anzuerkennen, was zu erheblichen Mehrkosten und Verzögerungen bei den Antragstellern geführt hat. Da der südliche zweite Bauabschnitt, das ehemalige DHL-Gelände, fast ausschließlich „Hausgruppen“ vorsieht, musste dieses Entwicklungshemmnis nun beseitigt werden.

## Erforderlichkeit

Die Vereinfachte Änderung ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB), da anders eine zügige Realisierung des zweiten Bauabschnittes im Konversions-Areal „Auf die Nachtweide“ nicht sichergestellt werden kann und empfindliche Mehrkosten für die Bauherren zu befürchten sind.

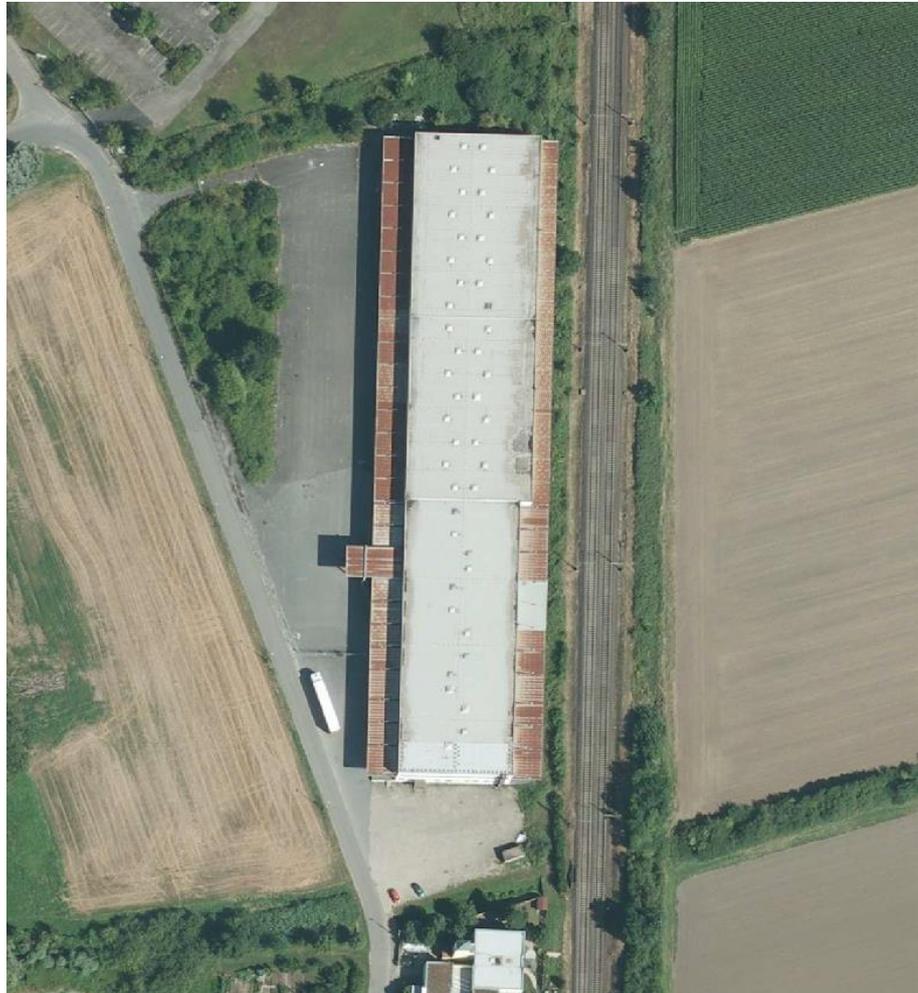


Abb. 1: Die leerstehende DHL-Halle im Jahre 2012

## Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Vereinfachte Änderung hält an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept fest. Die dichtebestimmenden Festsetzungen, wie z.B. die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen, GRZ und GFZ, oder die Höhe baulicher Anlagen bleiben unverändert. Der Konversionsstandort „Komatsu-/DHL-Gelände“ ist insgesamt etwa 5,5 ha groß. Der nördliche Teilbereich ist nahezu vollständig bebaut. Dort ist mit ca. 80 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu rechnen. Nach den aktuellen Teilungsplänen für den südlichen Abschnitt, kann von weiteren 55 Wohneinheiten in Reihen- und Doppelhäusern ausgegangen werden. Insgesamt ist also eine Wohndichte von ca.  $135 \text{ WE} / 5,5 \text{ ha} = 25 \text{ WE/ha}$  zu erwarten. Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 WE pro Haus, so dass grundsätzlich auch größere Wohndichten möglich - wenn auch nicht wahrscheinlich - sind. Die in Ziel Z3.4.1-9 des RegFNP für den „ländlichen Siedlungstyp“ formulierten Dichtevorgaben von 25 - 40 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland werden eingehalten.

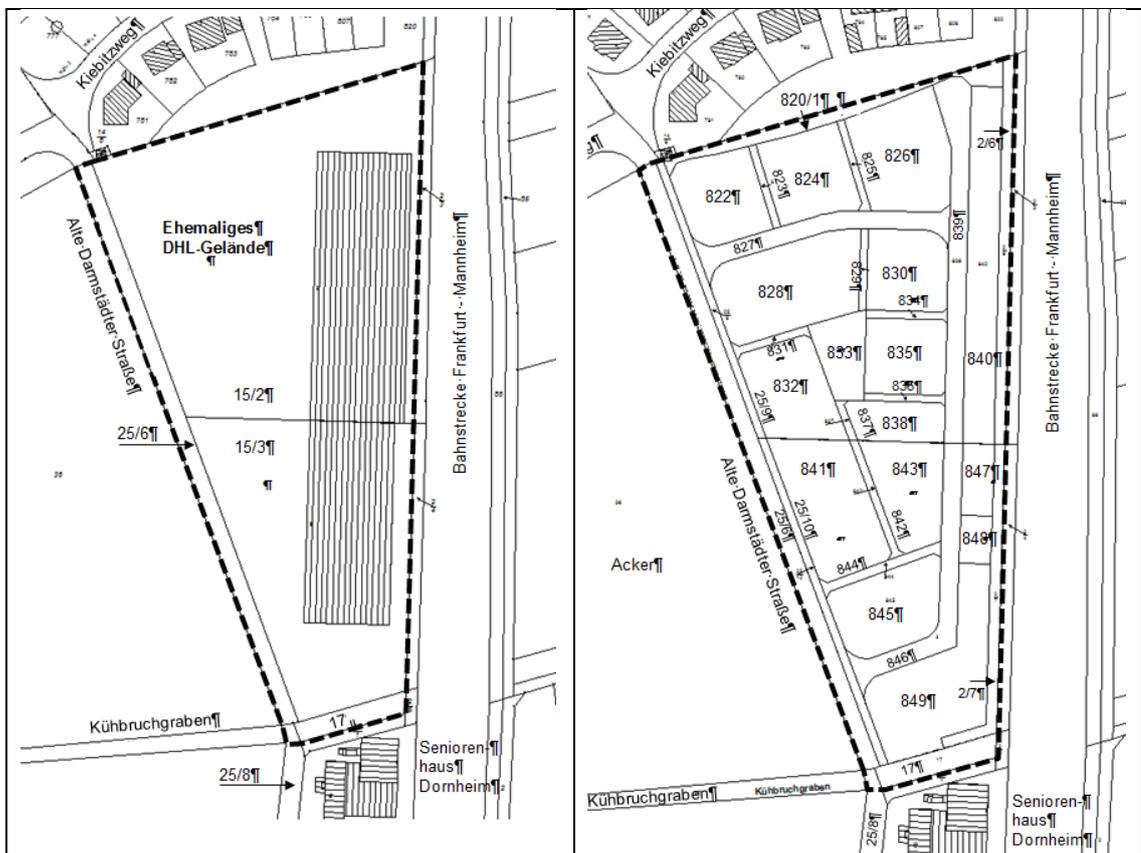
Das geplante Wohngebiet auf dem ehemaligen DHL-Gelände im Stadtteil Dornheim wird im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Die vorgesehene Änderung ist aus dieser Darstellung entwickelt.

## 2. Geltungsbereich

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteils Dornheim. Es umfasst das ehemalige DHL-Gelände an der Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim, die westlich angrenzende Alte Darmstädter Straße und den Kühbruchgraben im Süden. Die äußere Abgrenzung des Geltungsbereiches hat sich seit dem Aufstellungsbeschluss nicht verändert. Innerhalb des Plangebietes wurden die Grundstücksverhältnisse neu geordnet

Geltungsbereich Aufstellung

Geltungsbereich Satzung



Folgende Grundstücke sind ganz oder teilweise (tw) Bestandteil des Plangebietes (alle Grundstücke Gemarkung Dornheim, Flur 8):

Stadt Groß-Gerau: 25/6, 25/8 (tw), 17

Erschließungsträger 822, 824, 826, 828, 830, 832, 835, 838, 841, 843, 845, 849  
 840, 847, 848  
 820/1, 833, 2/6, 2/7  
 827, 839, 846, 25/10, 25/9, 823, 825, 829, 834, 836, 837, 831,  
 842, 844

### 3. Bestand im Februar 2019

Das Gelände ist mittlerweile vollständig geräumt. Die 170 m lange und bis zu 30 m breite DHL-Halle wurde im Jahr 2016 abgebrochen. Das Grundstück ist mit einer nahezu ebenen Schotter-/Kies-/Sandschicht bedeckt. Im Norden wird noch ein kleiner Teil als Baustelleneinrichtung genutzt (Baumaschinen, Container, Baumaterial etc.).



Im Osten: Um das gesamte Neubaugebiet vor dem Lärm der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke Frankfurt - Mannheim zu schützen, wurde im Jahr 2015 eine 6 m hohe und ca. 500 m lange Lärmschutzwand aus mit Steinen befüllten Drahtkörben, sog. „Gabionen“ errichtet. In der Wand befindet sich ein Notdurchlass, der nur vom Bahngleis aus geöffnet werden kann.



Im Norden grenzt das Plangebiet an das ehemalige „Komatsugelände“. Dieser erste Bauabschnitt des Konversionsprojektes „Auf die Nachtweide“ ist nahezu vollständig mit ein- bis zweigeschossigen Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Insgesamt sind bisher ca. 65 Wohneinheiten entstanden. Die zukünftig öffentlichen Straßen sind in Teilbereichen bereits fertiggestellt, die öffentlichen Grünflächen sind noch anzulegen.



Im Süden: Das ehemalige Betriebsgelände grenzt im Süden an den seit Jahrzehnten trockengefallenen Kühbruchgraben. Jenseits des ca. 7,5 m breiten Grabens befindet sich das Seniorenhaus Dornheim.



Im Westen: Das ehemalige Betriebsgelände grenzt im Westen an die Alte Darmstädter Straße. Die insgesamt ca. 8,5 m breite Straße verfügt nur im nördlichen Abschnitt über einen einseitigen Gehweg. Im Zuge der Ertüchtigung der äußeren Erschließung wird auch die Alte Darmstädter Straße ausgebaut und auf ganzer Länge mit einem Gehweg versehen. Weiter westlich schließt sich eine Ackerparzelle (Spargel) und Feuchtwiesen beidseits des Scheidgrabens an. Hier befindet sich auch eine Storch-Kolonie in den Altbaumbeständen der Aue.



### 3. Inhalte der Bebauungsplanänderung

An der Planzeichnung werden keine Änderungen vorgenommen.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für das Gebiet 2 (Reihenhausbebauung) werden an einigen Stellen ergänzt bzw. neu gefasst.

Die Änderungen im Einzelnen:

#### a) Begriff „Hausgruppe“

Nach Auffassung der Bauaufsicht stellen mehrere Reihenhäuser auf einem gemeinsamen Grundstück keine Hausgruppe im Sinne des Bebauungsplanes dar und sind daher so nicht genehmigungsfähig.

Dies hatte z.B. bei den Reihenhäusern im Kiebitzweg zur Folge, dass die Bauherren von der Bauaufsicht veranlasst wurden, eine Realteilung vorzunehmen, obwohl zunächst eine WEG-Teilung geplant war. Dies führte zu Verzögerungen und erheblichen Mehrkosten für die Bauherren und machte vermeidbare Befreiungen von den Festsetzungen erforderlich. Da diese Abweichungen von Regelungen des Bebauungsplanes städtebaulich unkritisch waren, hat der Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss diesen Befreiungen zugestimmt. Zur Klarstellung wurden nun in dem Bebauungsplanentwurf die textlichen Festsetzungen für das Gebiet 2 dahingehend geändert, dass nun sowohl eine Realteilung als auch eine WEG-Teilung möglich ist.

b) Flächen für Stellplätze und Garagen außerhalb der eigentlichen Baugrundstücke

Regelmäßig werden bei stärker verdichteten Reihenhauskonzepten die Pkw in von den Wohnhäusern abgesetzten Stellplatzanlagen untergebracht (z.B. Garagenhof). Der Bebauungsplan „Auf die Nachtweide“ sieht solche Flächen entlang der Lärmschutzwand vor. Nach heutiger Rechtslage können diese Flächen von den Bauherren nicht zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen werden. Auch diese „Regelungslücke“ hatte vermeidbare Befreiungen zur Folge, die ebenfalls vom Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss mitgetragen wurden.

Der Planentwurf sieht nunmehr vor, bei den vier kleinsten Reihenhausgrundstücken (A – D) gemäß § 21a BauGB diese Stellplatz- und Garagenflächen außerhalb der eigentlichen Reihenhausgrundstücke bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

c) Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken

Hierbei handelt es sich im Grunde um eine Selbstverständlichkeit. Stellplätze und Garagen sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Grenzabständen zulässig sein.

Die Bauaufsicht gibt zu bedenken, dass die bestehende Formulierung im Bebauungsplan missverständlich sei. Um die hier entstandene Rechtsunsicherheit zu beseitigen, wird die textliche Festsetzung entsprechend angepasst.

#### 4. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 06.11.2018 den Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide - 2. Änderung“ gefasst. Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 2008 soll im Wege der sog. „Vereinfachten Änderung“ gemäß § 13 BauGB im Detail angepasst werden. Das Vereinfachte Verfahren ermöglicht gewisse Verfahrenserleichterungen, die aber nur dann angewendet werden können, wenn durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, am städtebaulichen Konzept festgehalten wird und insgesamt nur marginale Änderungen an den Satzungsunterlagen vorgenommen werden. Im Vereinfachten Verfahren kann u.a. von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden (sog. „einstufiges Verfahren“).

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 26.11.2018 bis zum 11.01.2019 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.2018 zur Stellungnahme bis zum 11.01.2019 aufgefordert (TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).

#### 5. Ergebnis der Offenlage

Aus den Reihen der Bürgerschaft liegen keine Stellungnahmen vor.

Von den 46 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben sich 27 Dienststellen an dem Verfahren beteiligt. Insgesamt 7 Behörden haben Hinweise und Anregungen vorgetragen (RP Darmstadt, Regionalverband FrankfurtRheinMain, Kreis Groß-Gerau, Kreis Darmstadt-Dieburg, Hessen Archäologie, Fraport AG, Deutsche Telekom).

Die Behörden machen darauf aufmerksam, dass sich im Plangebiet Bodendenkmale befinden können, weisen auf mögliche Emissionen der angrenzenden Landwirtschaft hin und betonen die Bedeutung des Grundwasserschutzes in der Wasserschutzzone IIIA.

Die Kreisbauaufsicht bittet um eine redaktionelle Klarstellung in den textlichen Festsetzungen (maximale Wohnungsanzahl). Sie weist auf einen sprachlichen Interpretationsspielraum bei der Festsetzung zur maximalen Wohnungsanzahl hin. Im Ursprungsbebauungsplan heißt es dazu bislang: „Je Reihenhäuser sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig“. Dies wäre nach Ansicht der Kreisbauaufsicht nicht hinreichend bestimmt, da z.B. eine nach WEG-Recht in fünf Wohneinheiten aufgeteilte Hausgruppe formal als *ein* Gebäude angesehen werden muss, weil es ja nur auf *einem* Grundstück errichtet wird. Nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wären in diesem *einen* Gebäude aber nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

Damit wären z.B. in einem etwa 30 m langen Gebäude, unterteilt in 5 Nutzungseinheiten für 5 Familien insgesamt nur 2 Wohnungen zulässig. Dies kann offensichtlich nicht mit der Festsetzung gemeint sein. Deswegen erfolgt folgende redaktionelle Klarstellung:

*„Je Reihenhäuser (Haus auf separatem Grundstück, zu einer Hausgruppe zusammengefügt) sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Das Gleiche gilt für nach WEG-Recht geteilte Nutzungseinheiten „in Reihenhäuserform“ (vertikal getrennte, aneinander gereihete Nutzungseinheiten auf einem gemeinsamen Grundstück)“.*

Diese redaktionelle Klarstellung erfordert keine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB.

## **6. Städtebauliche Auswirkungen**

### Das städtebauliche Konzept wird beibehalten

Die Planzeichnung wird nicht verändert, am städtebaulichen Grundkonzept wird in jeder Hinsicht festgehalten (Baugebietskategorie WA, Straßenverlauf, Straßenbreiten, Unterbringung der Pkw-Stellplätze, öffentliche Grünflächen, Größe der Baugrundstücke, Gebäudehöhen, Dichtewerte, Schallschutzaufgaben etc.).

### Hausgruppen

Die sprachliche Klarstellung zum Begriff „Hausgruppe“ führt zu keiner tatsächlichen Veränderung im städtebaulichen Gefüge. Die „real“ geteilte Hausgruppe auf jeweils separaten Grundstücken hat keine anderen Auswirkungen als eine nach WEG geteilte Hausgruppe. Die Gebäude unterscheiden sich auch in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht voneinander.

### Anrechenbarkeit der Garagen- bzw. der Stellplatzgrundstücke

Charakteristisch für Reihenhäuserquartiere ist es, dass Garagen und Pkw-Stellplätze auf eigenen, etwas von den Wohnhäusern abgesetzten Bereichen zusammengefasst werden. Regelmäßig ist auf den ca. 5 - 6 m breiten Wohngrundstücken dafür nicht ausreichend Platz. Häufig würde auch die Konzentration der Pkw im unmittelbaren Wohnumfeld zu Störungen der Wohnruhe, zu Platzproblemen und im Extremfall auch zu einer Verkehrsgefährdung führen.

Der Ursprungsbebauungsplan konzentriert daher folgerichtig die Pkw-Stellplätze entlang eines schmalen Geländestreifens an der Lärmschutzwand, der für Wohnungsbau nicht geeignet ist. An dieser sinnvollen und naheliegenden Lösung wird nichts geändert. Die Baunutzungsverordnung sieht für solche Fälle seit Jahrzehnten die Möglichkeit vor, diese „Flächenanteile außerhalb des Baugrundstücks“ - die ja auch vom Hauseigentümer oder der WEG-Gemeinschaft erworben werden - bei der Bestimmung der Dichtewerte mit zu berücksichtigen (§ 21a BauGB). Eine solche Regelung fehlt leider im Ursprungsbebauungsplan und wird nun nachgeholt.

Durch die nun mögliche Anrechnung der Garagen-/Stellplatzgrundstücke wäre theoretisch eine minimal größere Grundstücksausnutzung möglich, da sich die Bezugsfläche für die GRZ und die GFZ geringfügig um die Größe eines Pkw-Stellplatzes vergrößert. Tatsächlich wird eine stärkere Grundstücksausnutzung jedoch von den nur 12 m tiefen „Baufenstern“ und den nach wie vor geltenden Obergrenzen der GRZ und GFZ praktisch ausgeschlossen. Die Regelung betrifft nur vier Baufelder.

#### Garagen und Pkw-Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Diese Klarstellung ermöglicht, dass Garagen und Pkw-Stellplätze z.B. auch unmittelbar im Haus vorgesehen werden können. Dies kann bei entsprechenden Haustypen und einer geeigneten Lage zur Straße z.B. im Erdgeschoss oder in ein einem halb versetzten Garagengeschoss der Fall sein. Im Plangebiet kommen dafür nur sehr wenige Fälle in Betracht, weil große Teile der Reihenhäuser an schmalen Wohnwegen errichtet werden.

#### Maximale Wohnungsanzahl (2 WE je Reihnhaus)

Durch diese von der Bauaufsicht angeregte redaktionelle Klarstellung wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Reihnhaus nicht verändert. Irgendwelche städtebaulichen Auswirkungen sind damit nicht verbunden. Bei den bereits realisierten Reihenhäusern im nördlich angrenzenden Komatsugelände kann man beobachten, dass die meisten Reihenhäuser lediglich für einen Haushalt entworfen werden. Die Wohnfläche für den Familienhaushalt wird bei nicht unterkellerten Reihenhäusern durchschnittlich bei ca. 130 - 150 m<sup>2</sup> liegen, wodurch die Möglichkeiten für eine separate Einliegerwohnung stark beschränkt sind.

#### Verkehr

Durch die Änderungen werden keine neuen oder weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten begründet, so dass keinerlei verkehrliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die Alte Darmstädter Straße wird im Zuge der Ertüchtigung der äußeren Erschließung ausgebaut und mit einem Gehweg versehen. Dabei wird auch eine mögliche Bushaltestelle am Neubaugebiet mit berücksichtigt.

#### Umweltauswirkungen des Ursprungsbebauungsplanes und der Vereinfachten Änderung

Die Umwandlung einer nahezu vollständig versiegelten Gewerbefläche in ein kleinteiliges Wohngebiet ging seinerzeit mit einer Reihe positiver Umweltaspekte einher (Entsiegelung, Bodensanierung, Begrünung etc.). Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Jahre 2008 bei Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes sachgerecht ermittelt und ausgeglichen.

Durch die hier zu beurteilende Vereinfachte Änderung sind Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Die Umweltfachbehörden haben im Rahmen der Offenlage keine Bedenken vorgebracht.

Positive Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen gehen mit der zu erwartenden Anreicherung des ehemaligen Betriebsgeländes mit kleinteiligen Biotopstrukturen wie Wiesen, Hecken und sonstigen Gehölzen einher. Auch die geplanten Straßenbäume werden dazu einen Teil beitragen. Die 6 m hohe und ca. 500 m lange Lärmschutzwand aus mit Steinen befüllten Drahtkörben (Gabionen) wurde auf der dem Wohngebiet zugewandten Seite begrünt. Die Wand bietet einmalige Extremstandorte für seltene Pflanzen.



Vor der Rodung einer Gehölzfläche im Nordwesten des ehemaligen Betriebsgeländes im Februar 2019 wurde durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sichergestellt, dass keine besonders geschützten Tierarten dadurch zu Schaden kommen.

Als wesentliche Auswirkungen auf den Boden sind in erster Linie die Entsiegelung der Fläche, die Bodensanierung und die Anlage neuer Grünflächen anzusprechen (neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Grundwasserneubildung etc.).

Luft und Klima im Plangebiet profitieren von der Einstellung der gewerblichen Nutzung, da seitdem der Lkw-Verkehr auf dem Gelände und auf den Zufahrtsstraßen stark zurückgegangen ist und das ehemals stark versiegelte Betriebsgelände nicht mehr zu einer lokalen Erwärmung beitragen kann (Wärmeinsel).

Betrachtet man die Auswirkungen auf das Wasser, ist zunächst der südlich des ehemaligen Betriebsgeländes verlaufende „Kühbruchgraben“ zu erwähnen. Durch die Vereinfachte Änderung bleibt die örtliche Situation am Kühbruchgraben unverändert. Das ca. 40 m lange und 7 m breite Grundstück ist im Ursprungsbebauungsplan als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt und damit dauerhaft einer baulichen Nutzung entzogen.

Im Süden grenzen die Freiflächen des Seniorenhauses Dornheim an den Graben. Im Norden wurde vor Jahren ein 6 m hoher Lärmschutzwand aus steingefüllten Drahtkörben errichtet (Gabionen), der das Baugebiet vom Bahnlärm abschirmt. Diese Wand grenzt ebenfalls an das Grabengrundstück.



Die Stadt Groß-Gerau hat angesichts der periodisch wiederkehrenden Vernässung weiter Teile ihrer Feldflur ein besonderes Interesse an der Funktionsfähigkeit des Entwässerungssystems. Der Kühbruchgraben verbindet den Scheidgraben im Westen mit dem Landgraben im Osten. Er unterquert die Bahnlinie Frankfurt-Mannheim (quadratischer Betonkanal).

Der Kühbruchgraben ist schon seit Jahrzehnten trockengefallen und führt nur noch bei Rheinhochwasser an der Einmündung zum Scheidgraben für kurze Zeit etwas Wasser. Westlich des Plangebietes ist der Graben vollständig mit übermannshohen Schilf, Bäumen und Brombeerstauden bewachsen. Aktuell existiert gar keine Verbindung zum Scheidgraben (verlandet). Auch wenn dem Graben gegenwärtig keine wasserwirtschaftliche Bedeutung zukommt, soll er als Bestandteil einer weitverzweigten Entwässerungs-Infrastruktur für die Zukunft erhalten werden.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat im Rahmen der Offenlage erneut bestätigt, dass europäische Schutzgebiete nicht betroffen sind. Westlich des Komatsu-Geländes schließt sich das Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“ an. Die Schutzziele werden durch die kleinteilige Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

Als weitere mögliche Auswirkung auf das Schutzgut Wasser ist zu erwähnen, dass das Plangebiet im Wasserschutzgebiet IIIA der etwa 2,5 km weiter westlich gelegenen Wassergewinnungsanlage Dornheim liegt. Durch die vereinfachte Änderung werden keine weitergehenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten begründet, die geeignet wären, das Grundwasser zu gefährden. Das Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Bauflächen wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Um das Gelände von dem Bahnlärm der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke Frankfurt - Mannheim abzuschirmen, wurde eine 6 m hohe und ca. 500 m lange Lärmschutzwand errichtet. Erst dadurch wurde das Gelände überhaupt für den Wohnungsbau nutzbar. Zusätzliche Auflagen zum passiven Lärmschutz stellen gesunde Wohnverhältnisse sicher (Grundrissorientierung, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz, schallgedämmte Lüftung in Schlaf- und Kinderzimmern).

Auswirkungen auf Kulturgüter sind wie bei jeder räumlichen Planung hinsichtlich evtl. Bodendenkmale zu erwarten. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat im Rahmen der Offenlage auf Spuren vorgeschichtlicher Siedlungen hingewiesen, die mit großer Wahrscheinlichkeit ins Plangebiet hineinreichen. Es sei danach damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Durch die vereinfachte Änderung werden keine Tatsachen geschaffen oder Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, die neue oder weitergehende Bodeneingriffe erwarten lassen. Die Belange des Bodenschutzes und der Bodendenkmalpflege wurden abschließend mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Auf die Nachtweide“ im Jahre 2008 entsprechend ihrem Gewicht in die Abwägung der Stadtverordnetenversammlung eingestellt.

Das Gelände wurde jahrzehntelang gewerblich genutzt, es wurden Bodenverunreinigungen entfernt (Altlastensanierung), teilweise unterkellerte Gebäude abgebrochen, Fundamente, unterirdische Leitungen und Tanks ausgegraben und Altbäume samt Wurzelballen gerodet. Das Gelände ist also bereits stark anthropogen überformt. Ungestörte Oberbodenschichten sind nicht zu erwarten. Auch im unmittelbar nördlich angrenzenden Komatsugelände sind in den letzten Jahren keine archäologischen Funde bei den Baumaßnahmen zu Tage getreten.

Um den aktuellen archäologischen Hinweisen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen nachzugehen und evtl. Schäden zu vermeiden, wird die Stadt Groß-Gerau von dem Erschließungsträger verlangen, eine sachgerechte archäologische Untersuchung bzw. Begleitung der Baumaßnahmen durchzuführen. Die Firma Traumhaus hat dazu bereits Kontakt zu einer entsprechend zugelassenen Grabungsfirma aufgenommen.

Baudenkmale sind weder auf dem Gelände selbst noch in der Umgebung vorhanden.

Durch die Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache wird vermieden, dass bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich durch Siedlungstätigkeit in Anspruch genommen werden (Vorrang der Innenentwicklung). Landwirtschaftliche Flächen oder Forstflächen werden nicht beeinträchtigt.

## **7. Erschließung des Neubaugebietes, Städtebaulicher Vertrag**

Die Vereinfachte Änderung greift nicht in stadttechnischen Rahmenbedingungen ein (Straßenverlauf, Straßenbreiten, Ver- und Entsorgung, Bepflanzung, Beleuchtung etc.) Das Plangebiet wird - wie auch der nördliche erste Bauabschnitt - im Mischsystem entwässert. Eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen und angesichts des hohen Grundwasserstandes auch technisch nicht umsetzbar.

Mittlerweile liegt die Erschließungsplanung für das Baugebiet im Entwurf vor (Ingenieurbüro Reitzel, Groß-Zimmern, 02/2019). Schmutz- und Niederschlagswasser wird einem neu zu bauenden Mischwasserkanal DN 300/500 in der Alten Darmstädter Straße zugeführt, der weiter nördlich, im Bereich der Einmündung Neckarring an einen bestehenden Mischwasserkanal DN 1000 angeschlossen wird.

Die Erschließung des Baugebiets hinsichtlich der Entwässerung ist als gesichert anzusehen.

Die Wiedernutzmachung der ehemaligen Gewerbebrache „Auf die Nachtweide“ wurde bislang auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages mit der Firma EURO AUCTIONS Immobilien GmbH aus dem Jahre 2007 abgewickelt. Bedingt durch den Verkauf einer Teilfläche an die Traumhaus AG mit Sitz in Wiesbaden sind für den südlichen Bereich des Gebietes einzelne Punkte des Vertrages anzupassen und zu aktualisieren wie z.B. die Fristen zur Ausführung und Fertigstellung der Erschließung.

Der Vertrag liegt mittlerweile unterschriftsreif vor. Er wurde von Herrn Rechtsanwalt Dr. Berghäuser aus Darmstadt erarbeitet und eng mit der Stadt Groß-Gerau, den Stadtwerken Groß-Gerau, der GGV und dem Wasserwerk Gerauer Land abgestimmt. Der Vertrag soll voraussichtlich Ende März 2019 notariell beurkundet werden.

## 8. Fazit

Die Umwandlung der Gewerbebrache „Komatsu- und DHL-Gelände“ in ein angemessenes verdichtetes Wohngebiet stellt einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Kreisstadt und in der Region dar.

Nachdem umfangreiche Vorbereitungsmaßnahmen mittlerweile abgeschlossen werden konnten (Abbruch, Baufeldfreimachung, Rodung, Errichtung der Lärmschutzwand, Grundstücksteilung) und der erste Bauabschnitt im Norden nahezu vollständig bebaut ist, gilt es nun, einige planungsrechtliche Entwicklungshemmnisse im südlichen Abschnitt durch diese Vereinfachte Änderung zu beseitigen.



aufgestellt: Stadt Groß-Gerau, SB, Plattner, 01.03.2019  
Anlagen: Artenschutzfachliche Prüfung, Dipl. Biol. Frank. W. Henning, Fernwald, 01.10.2018