

07.02.2019

STADT GRIESHEIM

Bebauungsplan

„Zwischen Flughafenstraße und
Im Dürren Kopf – 1. Änderung“

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Dieser 1. Änderungsplan ersetzt innerhalb des Plan-
geltungsbereichs der 1. Änderung den Bebauungs-
plan " Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren
Kopf" in allen seinen Festsetzungen



Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen
2.0	Übergeordnete Planungen
3.0	Plangeltungsbereich
4.0	Beschreibung – Lage und Bestand
5.0	Planungsanlass und –ziel
6.0	Planungsinhalt
7.0	Lärmimmissionen / Schalltechnische Untersuchung
7.1	Straßenverkehrslärm
7.2	Gewerbe- und Anlagenlärm
7.3	Geräuschkontingentierung
8.0	Technische Infrastruktur
8.1	Verkehrliche Erschließung
8.2	Wasserver- und Entsorgung
8.3	Energieversorgung
8.4	Abfallentsorgung
9.0	Altstandorte / Altflächen
10.0	Grundwassersituation
11.0	Natur, Landschaft und Stadtbild
12.0	Vorsorgender Bodenschutz
13.0	Grünordnerische Belange
14.0	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht
14.1	Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) 2 BauGB
15.0	Kosten

1.0 Rechtsgrundlagen

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. März 2017 (GVBl. I S. 36),
- Hessische Bauordnung (HBO) 2018 vom 28.05.2018 in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl 2018 S 198)

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird im „beschleunigten“ Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt.

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Griesheim von 1997 ist ca. das südliche Drittel des ursprünglichen Planbereichs als „gemischte Baufläche“ (M), die übrigen nördlich anschließenden Flächen als „Sondergebiet“ (SO) dargestellt. Insofern weicht der rechtswirksame Bebauungsplan von den Vorgaben des FNP ab. Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung anzupassen sein.

Der Bebauungsplan „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ ist seit dem 25.10.2014 rechtskräftig.

3.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ wird im Osten begrenzt von der Flughafenstraße. Im Süden schließt der Bereich an Grundstücke an, die sich im Eigentum der TU Darmstadt und des Bundes befinden. Diese Grundstücke gehörten bis vor kurzem noch zur Gemarkung Darmstadt. Im Westen wird das Plangebiet von der Straße Im Dürren Kopf begrenzt. Im Norden stößt der Geltungsbereich an eine bestehende Wohnbebauung südlich der Wilhelm-Leuschner-Straße an.

Die nunmehrige 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Parzellen Flur 49, Nr. 42/29 (Flughafenstraße 15) mit einer Größe von 4.085 qm und Flur 49, Nr. 42/78 (Flughafenstraße 9) mit einer Größe von 16.297 qm.

Die Gesamtgröße der beiden Änderungsbereiche beträgt somit 20.380 qm.

4.0 Beschreibung – Lage und Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ liegt im Osten der Ortslage von Griesheim, nördlich des ehemaligen „August-Euler-

Flugplatzes“ sowie in westlicher Nähe zur BAB - A 67. Das Gebiet ist praktisch in Gänze bebaut.

Der nördliche Bereich ist großflächig geprägt durch das Gelände des „Rewe“-Marktes.

Direkt südlich daran an der Flughafenstraße schließt der 1. Änderungsbereich, der die Parzelle Nr. 42/78 umfasst, an. Ehemals war hier der „Selgros“-Großhandel ansässig. Die auf dem Grundstück sich befindenden großflächigen Baulichkeiten werden nach der Umsiedlung des Handelsbetriebes seit 2004 von der Firma „Intermail“ sowie von der „Gesellschaft für Dienstleistungen mbH (GfDmbH)“ genutzt.

Die Firma „Intermail“ ist u.a. in den Bereichen Verarbeitung von Drucksachen aller Art, Kundenservice sowie An- und Verkauf von Waren tätig. Das Unternehmen „GfDmbH“ ist in den Bereichen Gütertransport aller Art, Spedition, Lagerhaltung, Dienstleistungen und Logistik tätig.

Das Grundstück ist ca. zur Hälfte mit einem großflächigen Hallenbau und einem Bürogebäude bebaut. Die Hof- bzw. Grundstücksfreiflächen sind fast komplett versiegelt.

Am östlichen Rand des Grundstücks an der Flughafenstraße befinden sich eine Umspannstation und eine Gastankstelle.

Vegetationselemente sind auf dem Grundstück praktisch nicht vorhanden.

Der zweite Änderungsbereich (Flughafenstraße 15) schließt direkt südlich an den „Aldi-Markt“ an. Im Süden grenzt er an ein Grundstück, auf dem die Technische Universität Darmstadt noch Forschungseinrichtungen unterhält, u. a. einen Windkanal, die im Zusammenhang mit einem Sonderlandeplatz des ehemaligen August-Euler-Flugplatzes stehen.

Die Parzelle Flughafenstraße 15 befindet sich gleichfalls im Eigentum der TU Darmstadt wird aber derzeit nicht von ihr genutzt. Momentan ist dort die Firma „AOM Systems (Advanced Optical Measurement Systems)“ ansässig.

Die derzeitige Bebauung des Grundstücks besteht aus einem 2-geschossigen Bürogebäude und einem 1-geschossigen Anbau im Westen sowie einer 1-geschossigen Lagerhalle mit einer Grundfläche von ca. 800 qm.

Auch für diesen südlichen Planänderungsbereich gilt, dass die Hofflächen bzw. Grundstücksfreiflächen einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Entsprechend gering ist der Gehölzbestand auf dieser Parzelle.

Die Plangebiete liegen außerhalb eines Wasserschutzgebietes, aber innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden von den Planbereichen nicht berührt.

Im Übrigen liegen die Plangebiete außerhalb des Lärmschutzbereiches, der durch das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm bzw. die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main festgesetzt wurde und außerhalb des im Raumordnungsplan / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebietes, in dem die Ausweisung neuer Wohnflächen und Mischgebiete nicht zulässig ist.

Der Planbereich liegt ca. 500 m nördlich des Sonderlandeplatzes Griesheim und ca. 800 m westlich einer An-/Abflugstrecke zum / vom Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach, wodurch es zu möglichen Beeinträchtigungen durch Luftfahrzeuge kommen kann.

5.0 Planungsanlass und –ziel

Wie bereits angeführt, ist der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes praktisch zur Gänze bebaut und wies bereits vor seiner Aufstellung sehr unterschiedliche Nutzungen auf. Um diese unterschiedlichen Nutzungen einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen, entschloss sich die Stadt Griesheim erstmalig bereits 2004 /2005 einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel des Bebauungsplanes war es, seitens der Stadt auf die künftige Gestaltung und die Nutzungsform Einfluss nehmen zu können, sowie zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept zu kommen und dessen planerische Ziele rechtlich zu sichern.

Ein wesentlicher Auslöser für die Planaufstellung war der seinerzeitige Umzug eines großflächigen Handelsbetriebes („Selgros“) an einen anderen Standort innerhalb Griesheims. Damit stellte sich die Frage nach der Folgenutzung.

Ende 2004 war das Gelände von dem Gewerbebetrieb „GfDmbH“ übernommen worden, der seine bisherigen drei Betriebsstandorte in Darmstadt, Büttelborn und Gernsheim nunmehr in Griesheim gebündelt hat.

Diese Gewerbeansiedlung machte einen Antrag auf Nutzungsänderung erforderlich. Der Bebauungsplan sollte diese Nutzungsänderung planungsrechtlich absichern.

Zudem sollten die nicht benötigten Teile des Betriebsgeländes abgetrennt und einer zusätzlichen Wohnbebauung zugeführt werden. Auch dafür sollte der Bebauungsplan die Voraussetzungen schaffen.

Gleichzeitig war beantragt worden, auf dem Grundstück Flughafenstraße 15 gleichfalls eine Wohnbebauung zu realisieren.

Aufgrund der bestehenden Gemengelage in dem „Mischgebiet“ und dem Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an die Gewerbebetriebe bzw. sonstige lärmintensive Einrichtungen war zu untersuchen, inwieweit die unterschiedlichen Nutzungen in einer miteinander verträglichen Art im Planbereich ausgewiesen werden konnten.

Aus diesem Grund hat die Stadt Griesheim in 2012 eine „Schalltechnische Untersuchung“ für den Bereich des Bebauungsplanes in Auftrag gegeben. Neben einer Betrachtung des Gesamtgebietes wurde insbesondere auch die Eignung der für eine Wohnbebauung vorgesehenen Standorte untersucht.

Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass der Bereich an der Straße Im Dürren Kopf zu einem überwiegenden Anteil für eine Wohnbebauung geeignet ist. Hingegen scheidet eine Wohnnutzung im Bereich des Anwesens Flughafenstraße 15 aufgrund des nördlich angrenzenden „Aldi“-Marktes und insbesondere wegen des Windkanalbetriebs auf dem südlich angrenzenden Grundstück der TU Darmstadt komplett aus.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung war es, wie bereits ausgeführt, durch Ausweisung eines „Mischgebietes“ für die vorhandenen und die möglichen gewerblichen Nutzungen mit der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung die Vereinbarkeit herzustellen. Dabei

war das Gebiet durch eine Zonierung in drei verschiedene Nutzungsbereiche gegliedert worden.

So war festgelegt worden, dass sich auch die ausschließlich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke im Plangeltungsbereich zur Flughafenstraße hin orientieren. Die beiden in diesem Bereich vorhandenen Wohngebäude genießen Bestandsschutz; von einer allgemeinen Zulässigkeit von Wohnnutzungen an der Flughafenstraße sollte indes- sen abgesehen werden.

Um diese Zonierung des Mischgebietes zu erreichen, wurde von den Stafflungsmöglich- keiten des § 1 (4), (5), (6), (9) und (10) BauNVO Gebrauch gemacht. Dies bedeutet, dass das Plangebiet (hier MI) als Ganzes zu betrachten ist. Innerhalb dieses Gebietes war es erforderlich, aus Gründen der städtebaulichen Ordnung die Nutzungen des „Kataloges“ des § 6 (2) und (3) BauNVO für Teilbereiche differenziert festzusetzen. Dabei waren auch ansonsten allgemein zulässige Nutzungen für unzulässig erklärt worden, sowie ansonsten nicht zulässige Nutzungen in den Katalog aufgenommen worden.

Einer vom Gesamtzusammenhang losgelöste Einzelbetrachtung der verschiedenen Nut- zungsbereiche und deren Ausweisung als „allgemeines Wohngebiet“, „Mischgebiet“ oder „Gewerbegebiet“ wurde nicht gefolgt.

Diese oben ausgeführten Planungsgrundsätze bildeten die Grundlage bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Flughafenstrasse und Im Dürren Kopf“, der in dieser Form auch 2014 rechtskräftig wurde.

Die nunmehrige 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst zwei Bereiche: die Anwesen Flughafenstraße 9 und Flughafenstraße 15.

Wie bereits ausgeführt, befindet sich auf ersterem Standort das Unternehmen „Gesell- schaft für Dienstleistungen mbH (GfDmbH)“. Aufgrund des sich positiv entwickelnden Ge- schäftsbetriebes möchte das Unternehmen auch baulich expandieren.

Hierfür sind eine Aufstockung des vorhandenen Bürogebäudes, eine Vergrößerung des derzeitigen Baufensters für die Erweiterung des derzeitigen Hallengebäudes sowie die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters für die Errichtung einer weiteren Halle not- wendig. Aus Sicht der Stadt Griesheim werden diese baulichen Erweiterungen befürwor- tet, um dem Unternehmen die Gelegenheit zu geben, erfolgreich zu expandieren. Auch aus städtebaulicher Sicht sind diese Erweiterungen innerhalb der gewerblich geprägten Zone an der Flughafenstraße unbedenklich.

Der zweite Änderungsbereich betrifft das Anwesen Flughafenstraße 15. Hier beabsichtigt die Technische Universität Darmstadt, das in ihrem Eigentum befindliche Grundstück wie- der selbst zu nutzen. Aus diesem Grund soll hier eine Neubebauung erfolgen. Zu diesem Zweck werden voraussichtlich die vorhandenen Gebäude abgerissen.

Neben den bereits aufgeführten Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO sollen auf Wunsch der TU Darmstadt optional auch Gebäude für die Forschung und Lehre (u.a. Seminar- räume) zulässig sein.

Dem soll in der vorliegenden Bebauungsplanänderung gefolgt werden, indem auch hier eine entsprechende Festsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO erfolgen soll.

Eine konkrete Planung für eine Neubebauung liegt der Stadt derzeit noch nicht vor; diese ist aber innerhalb der bereits vorhandenen „Baufenster“ problemlos möglich. Lediglich soll eine geringfügige Heraufsetzung der bislang festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen vorgenommen werden. Dies wird damit begründet, dass die Möglichkeit gegeben sein soll, bei der Wahl der Geschosshöhen einen gewissen „Spielraum“ zu haben. Auch ist die TU Darmstadt dazu verpflichtet, die Vorgaben der ENEV zu unterschreiten, was zu einer erhöhten Dachisolierung führt. Schließlich sollen mögliche Änderungen bei der Geschossigkeit nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sollen hier zukünftig 3 Vollgeschosse, statt bisher 2, zulässig sein.

Auch hierbei bestehen städtebaulich aus derzeitiger Sicht gegen diese geplante Neubebauung auf dem Grundstück Flughafenstraße 15 keine Bedenken.

6.0 Planungsinhalt

Wie bereits ausgeführt, wurde das „Mischgebiet“ des Bebauungsplanes „Zwischen der Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ in seiner Nutzungsstruktur von Westen nach Osten gegliedert, mit dem Ergebnis, dass entlang der Flughafenstraße eine rein gewerbliche Nutzung unter Ausschluss von Wohnnutzungen vorgesehen ist (-siehe Pkt. 5.0). Innerhalb dieser Zone liegen auch die beiden Änderungsbereiche.

Im Wesentlichen werden die vorhandenen Strukturen der Mischgebiete entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung festgeschrieben bzw. an diese angepasst.

Der Bereich der Kennziffern 4.1 bis 4.4 wird ganz auf die Nutzungen des Unternehmens „GfDmbH“ sowie der Firma „Intermail“ abgestellt. Der anhand seiner Größe für ein Mischgebiet eher untypische Betrieb wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2014 durch eine Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO zugelassen.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird die Zweckbestimmung entsprechend der tatsächlichen Geschäftsfelder der Betriebe angepasst. Zulässig sind Gewerbebetriebe für den Gütertransport, Spedition, Lagerhaltung, Dienstleistungen und Logistik sowie für die Versandabwicklung von Printprodukten, Mailorder und Direktmarketing.

Mit der Ausnahmeregelung des § 1 (10) BauNVO sind seinerzeit auch Lagerhäuser und Lagerplätze zugelassen worden. Letztere werden nunmehr unzulässig, da Lagerplätze zur „Hauptnutzung“ zählen und im Rahmen der festgesetzten GRZ-Obergrenze von 0,6 nicht mehr realisiert werden können.

Die für eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe sind derzeit nicht gegeben.

Unzulässig bleiben innerhalb des Änderungsbereiches der Kennziffern 4.1 bis 4.4 Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment.

Die für die geplante Expansion erforderlichen baulichen Erweiterungen auf dem Grundstück stellen sich wie folgt dar:

- Das Baufenster des bestehenden Hallengebäudes wird um 10,0 m nach Osten hin vergrößert. Dabei wird die Traufhöhe für den Teilbereich der Kennziffer 4.2 von 9,0 m auf 11,5 m erhöht.

- Für den geplanten Hallenneubau mit einer Grundfläche von 22,0 x 40,0 m wird im nordöstlichen Grundstücksbereich ein zusätzliches „Baufenster“ ausgewiesen. Hierfür wird die Traufhöhe mit maximal 9,0 m festgesetzt.
- Das vorhandene Bürogebäude (Kennziffer 4.3) soll aufgestockt werden. Hierfür wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von II auf III und die Traufhöhe von 9,0 m auf 12,5 m erhöht.

Da alle Hallen / Gebäude mit einem Flachdach / flachgeneigtes Pultdach versehen werden, kann auch weiterhin auf die Festsetzung einer Firsthöhe für diesen Bereich verzichtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 beibehalten, wobei eine GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 0,8 zugelassen wird.

Aufgrund der Größe der baulichen Anlagen wird die Bauweise als „abweichend“ festgesetzt. Dabei können Gebäude mit einer Gesamtlänge von maximal 120,0 m errichtet werden bei gleichzeitiger Einhaltung des seitlichen „Grenzabstandes“.

Der zweite Änderungsbereich umfasst das Anwesen Flughafenstraße 15, auf dem die TU Darmstadt eine Neubebauung beabsichtigt. Konkrete Bauabsichten liegen der Stadt derzeit nicht vor.

Neben dem Nutzungskatalog des § 6 (2) BauNVO, der überwiegend eine Büro- und Verwaltungsnutzung erwarten lässt, werden gemäß § 1 (10) BauNVO noch „Anlagen / Gebäude für Forschung und Lehre“ aufgeführt, wengleich diese Nutzung voraussichtlich bereits durch die allgemein zulässigen sonstigen (nicht störenden) Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) 4 BauNVO erfasst wird. Gleichwohl wird dadurch der von der TU Darmstadt beabsichtigte Nutzungszweck ergänzend konkretisiert.

Unzulässig sind hier Wohngebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgrund der direkten Nähe zum Windkanal der TU. Weiter sind unzulässig Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Aufgrund der bereits vorhandenen großzügigen Ausweisung des „Baufensters“ mit einem dreiseitigen „Grenzabstand“ von 3,0 m bzw. 5,0 m zur Flughafenstrasse, ist eine Bebauung des Grundstücks problemlos möglich. Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,6 bei einer GFZ von 1,2 (§ 17 (1) BauNVO).

Die GRZ kann gemäß § 19 (4) BauNVO bis 0,7 für den Fall der Errichtung einer Tiefgarage bis 0,8 überschritten werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf maximal III begrenzt, bei einer maximalen Traufhöhe von 10,0 m. Die Errichtung eines Staffelgeschosses ist möglich im Rahmen der festgesetzten Höhenbegrenzungen.

Die Bauweise wird hier gleichfalls als „abweichend“ bestimmt, da u.U. die Errichtung von Gebäuden > 50,0 m möglich ist.

Für beide Änderungsbereiche werden zudem Festsetzungen getroffen zur Anordnung von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Tiefgaragen sowie zur Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen, sowie zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm).

In einem Teil B werden Aussagen getroffen zu Dachform sowie zu Dachaufbauten und zu Aufschüttungen und Abgrabungen am Haus.

Diese sind weitgehend übernommen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2014.

Die grünordnerischen Festsetzungen können anhand der vorhandenen Situation relativ reduziert ausfallen, zumal sie im Nachhinein ohnehin nicht durchsetzbar wären. Ausgenommen davon ist die Umsetzung für den Fall der Neubebauung.

7.0 Lärmimmissionen / Schalltechnische Untersuchung

Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen in dem Plangebiet und angesichts der seinerzeit beabsichtigten Nutzungsänderungen in Teilen dieses Gebietes hatte die Stadt Griesheim 2012 eine „Schalltechnische Untersuchung“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ in Auftrag gegeben. Aufgabe der Untersuchung war zum einen die Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch die östlich verlaufenden Autobahnen A 5 und A 67 auf den Planbereich. Zum anderen sollten die Einwirkungen durch die umliegenden Betriebe auf die beiden Bereiche, für die zukünftig eine Wohnnutzung in Betracht kommt, untersucht werden. Auch sollten, falls erforderlich und möglich, geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden.

Wie bereits beschrieben, sollte das Plangebiet nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe gegliedert werden. Hierzu sollte eine „Geräuschkontingenzierung“ gemäß DIN 45691 durchgeführt werden, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch außerhalb des Plangebietes gelegene Betriebe.

Das Lärmgutachten der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH war dem Ursprungsbebauungsplan beigegeben. Seine Ergebnisse waren in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan ausführlich dargelegt worden. Im Folgenden sollen hier deshalb nur die die Änderungsbereiche betreffenden wesentlichen Aussagen wiedergegeben werden.

7.1 Straßenverkehrslärm

Die Verkehrslärmeinwirkungen durch die A 67 und A 5 auf den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes stellen sich wie folgt dar:

Im Plangebiet ist tags mit Beurteilungspegeln zwischen 55 - 59 dB(A) der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) eingehalten. Hingegen ist nachts im Plangebiet mit Beurteilungspegeln für Mischgebiete zwischen 50 – 54 dB(A) der Orientierungswert „Verkehr“ um weniger als 5 dB(A) überschritten.

Maßnahmen zur Konfliktbewältigung an der Quelle kommen im vorliegenden Fall nicht in Betracht.

Im Gebiet selbst kann eine Annäherung an den Orientierungswert von nachts 50 dB(A) durch eine gestaffelte Nutzungsgliederung erreicht werden, wie dies durch die bereits mehrfach erwähnte Zonierung (hier: Gewerbe entlang der Flughafenstraße) erfolgte.

Eine derartige Ausweisung entspricht auch der Tatsache, dass der hergeleitete maßgebliche Außenpegel das Plangebiet in den Lärmpegelbereich II im Westen und den Lärmpegelbereich III im Osten trennt. Aufgrund der darüber hinaus gemäß der DIN 18005 und

der TA Lärm in Mischgebieten zulässigen Gewerbelärmeinwirkung von tags 60 dB(A) ist für das gesamte Plangebiet der Lärmpegelbereich III anzusetzen.

Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d.h. für die Bemessung z.B. von Fenstern. Bis zum Lärmpegelbereich III ist i.d.R. die Schalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ausreichend, die der Energieeinsparung (EnEV) genügen. Fenster besitzen hierbei i.d.R. mindestens die Schallschutzklasse 2.

7.2 Gewerbe- und Anlagenlärm

Bei der Firma „GfDmbH“ stellt sich der Andienungsverkehr zum Zeitpunkt der Erstellung des Lärmgutachtens derart dar, dass seine Auswirkungen relativ vernachlässigt werden können. Dies wird auch voraussichtlich nach einem vergleichbar geringen Anstieg der Zahl der Andienungen der Fall sein, da die Schallausdehnung im Wesentlichen nach Osten, also zum bestehenden Gewerbegebiet hin erfolgt.

Schließlich sind in die Betrachtung des Anlagenlärms noch die südöstlich des Plangebietes gelegenen, von der TU Darmstadt betriebenen drei Windkanäle einzubeziehen. Diese Windkanäle stellen keine regelmäßig geräusch-emittierenden Schallquellen dar, da ihr Betrieb nur an wenigen Tagen über das Jahr verteilt erfolgt. Soweit diese Windkanäle mit Pressluft betrieben werden, findet dies i.d.R. im Tagzeitraum statt. Hierbei werden die Presslufttanks schlagartig entleert, wobei laute Zischgeräusche entstehen. Am lautesten stellt sich dabei der östlich gelegene Windkanal NWK 1 dar. Dessen 500-KW-Kompressor erzeugt bei der Schallabstrahlung über die Lüftungsöffnungen ein gleichförmiges Geräusch. Beim Entleeren der Presslufttanks können hier vor Ort kurzfristig Geräuschspitzen von 120 dB(A) auftreten. Für diesen Windkanal ist eine 24-Stunden-Betriebszeit zulässig.

Die Ergebnisse der Untersuchung des Gewerbe- und Anlagenlärms lassen sich wie folgt darstellen:

Tags ist der Bereich des TU- Grundstückes sowie der nördlich angrenzenden Anwesen der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von tags 60 dB(A) überschritten. Im Einwirkungsbereich des Windkanals kann der Immissionsrichtwert um bis zu mehr als 5 dB(A) überschritten werden, im Einwirkungsbereich des im Norden gelegenen „Aldi“-Marktes um mehr als 2 dB(A).

Nachts ist in diesem Bereich der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von nachts 45 dB(A) überschritten. Im Einwirkungsbereich des im Süden gelegenen Windkanals kann der Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschritten werden, im Einwirkungsbereich des im Norden gelegenen „Aldi“-Marktes um mehr als 10 dB(A).

Richtwertüberschreitungen durch Anlagen- bzw. Gewerbelärm können – anders als bei Verkehrslärm - nicht durch passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden kompensiert werden. Im Fall einer schalltechnischen Überprüfungs-messung gemäß TA Lärm ist das Mikrophon 0,5 m außen vor dem geöffneten Fenster des schutzbedürftigen Wohn- bzw. Aufenthaltsraumes zu positionieren. Hierbei festgestellte Richtwertüberschreitungen können u.U. zu Betriebseinschränkungen führen.

Aufgrund der hohen Richtwertüberschreitungen beim Nachtbetrieb des Windkanals wären hier sehr hohe Lärmschutzwände erforderlich. Solche Lärmschutzwände sind innerstädtisch nicht realisierbar.

Folglich war eine Bebaubarkeit der Entwicklungsgebiete durch Einhaltung von Mindestabständen zu den Lärmquellen zu untersuchen. Dies hatte zum Ergebnis, dass an der Flughafenstraße durch Abstand eine Wohnbebauung nicht realisierbar ist.

Indessen wird auch für die geplanten Verwaltungs- und Büro- und Seminarräume Sorge dafür zu tragen sein, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Anordnung von Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite, nicht öffentbare Fenster, „Hamburger-Hafencity-Fenster“, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) ein ausreichender Lärmschutz erreicht wird, der den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gerecht wird.

Die getroffenen Maßnahmen für einen ausreichenden Schallschutz sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

7.3 Geräuschkontingentierung

Gemäß § 1 (4) 2 BauNVO können für die dort in Abs. 2 bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die das jeweilige Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gliedern. Hierzu dienen z.B. die gemäß DIN 45691 zu ermittelnden schalltechnischen Emissionskontingente. Die Emissionskontingente ersetzen die vor Einführung dieser Norm gebräuchlichen „(immissionswirksamen) flächenbezogenen Schalleistungspegel“ (IFSP):

Durch die Geräuschkontingentierung wird eine gerechte Verteilung der Geräuschemissionen auf die Betriebe und Anlagen in den o. g. Gebieten erreicht. Es wird gewährleistet, dass in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von der Gesamtheit aller Betriebe und Anlagen eingehalten werden. Darüber hinaus ist die Ermittlung der Gewerbelärmvorbelastung im Zuge einer vorhabenbezogenen Immissionsprognose für die Erweiterung oder den Neubau eines Betriebes bzw. einer Anlage im Plangebiet nicht erforderlich. Auch wird verhindert, dass nach dem „Windhundprinzip“ der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits soviel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Nachbarschaft unzulässig wäre.

Bei der Bestimmung der Emissionskontingente sind gemäß DIN 45691 zunächst die in den schutzwürdigen Gebieten außerhalb des Entwicklungsgebietes maximal zulässigen Gesamt-Immissionswerte festzulegen.

Dazu wurde der Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes in 3 Teilflächen aufgegliedert. Innerhalb dieser Teilflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	L _{EK,tags} [dB(A)/m ²]	L _{EK,nachts} [dB(A)/m ²]
TF 1	58	43
TF 2	60	45
TF 3	53	38

Die aufgeführten Emissionskontingente gelten bei der Errichtung oder bei der Änderung von Anlagen i.S.d. TA Lärm. Aufgrund der Höhe der Emissionskontingente ist erfahrungsgemäß der Bestand der Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich gesichert. Darüber hinaus sind Erweiterungen möglich. Die bestehenden Betriebe im Gebiet werden nach dem derzeitigen Erkenntnisstand durch die Kontingentierung nicht eingeschränkt. Mit den festgesetzten Emissionswerten wird sichergestellt, dass hinsichtlich der Lärmimmissionen die Anforderungen für schutzbedürftige Einrichtung eingehalten werden können.

8.0 Technische Infrastruktur

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die Zu- und Abfahrt zu den Grundstücken erfolgt, wie bisher auch, über die Flughafenstraße.

Die Andienung der „GfDmbH“ erfolgt ausschließlich auf der Ostseite des Gebäudes mit Zu- und Abfahrt von bzw. zur Flughafenstraße. Gleiches gilt auch für die Andienung des Anwesens der TU Darmstadt.

8.2 Wasserver- und Entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung kann aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein Gebiet innerhalb der Ortslage handelt, das bereits praktisch komplett bebaut ist, als gesichert angesehen werden. Durch die im Vergleich zur Größe des Plangeltungsbereiches eher geringfügige Neubaugebietsausweisung werden keine grundsätzlichen Änderungen an der Gesamtsituation erwartet.

Ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der der Flughafenstraße ist möglich.

Im Mischgebiet ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern, im Sondergebiet von 3.200 Litern pro Minute bei mind. 2 Bar Fließdruck erforderlich.

8.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Träger ist der VNB.

Gleiches gilt für die Gasversorgung, die ebenfalls von der VNB vorgenommen wird. Auch hier ist eine Versorgung durch die vorhandene Leitung sichergestellt.

8.4 Abfallentsorgung

Feste Abfallstoffe werden, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden oder eine Kompostierung oder eine Verwertung in sonstiger Weise erfolgt, im Müllkraftheizwerk der ZAS Darmstadt entsorgt.

9.0 Altstandorte / Altflächen / Kampfmittel

Aus der aktuellen Altflächendatei des Landkreises Darmstadt-Dieburg ergeben sich für den Planbereich Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Im Einzelnen handelt es sich dabei innerhalb des Bereiches der 1. Änderung um die Anwesen:

- Flughafenstraße 9,
- Flughafenstraße 15.

Dabei ist eine erste Überprüfung einer Altablagerung oder eines aus dem Gewerberegister erfassten Altstandortes erfolgt (tatsächliche Nutzung einer Fläche, Betriebszeitraum o.ä.). Der Standort ist mit der heutigen gültigen Adresse und den Koordinaten lokalisiert. Allein die Eintragung eines Grundstückes als Altstandort begründet noch nicht einen Altlastenverdacht i.S.d. BBodSchG. Eine Bewertung dieser Altstandorte ist bislang nicht erfolgt.

Zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem Gefährdungspotential sind Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1 bzw. Band 3 Teil 2 des HLUg durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der „Handbücher Altlasten“, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz vorzulegen.

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.

Von den oben aufgeführten Altstandorten ist indessen keine für eine Wohnnutzung vorgesehene Fläche betroffen.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Vorfeld geplanter Maßnahmen ist daher eine Stellungnahme beim zuständigen Kampfmittelräumdienst durch den Verursacher einzuholen.

10.0 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes kann Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Die stark schwankenden Grundwasserstände sind zu beachten.

Die überplante Fläche wird durch einen quartären Grundwasserleiter aus Lockergesteinen gebildet. Die Grundwasserergiebigkeit und die Verschmutzungsempfindlichkeit des

Grundwassers sind sehr groß (Quelle: Hydrogeologische Karte von Hessen 1:25.000). Da die Flächen des Plangebiets bereits weitgehend bebaut und versiegelt sind, ist nicht davon auszugehen, dass es bei Realisierung der Planung zu nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt kommen wird.

Im Oktober 2010 lag der Grundwasserflurabstand im Plangebiet bei 10 bis 15 m. Der als Bemessungsgrundwasserstand heranzuziehende Flurabstand vom April 1957 liegt im Bereich der überplanten Fläche zwischen 4 und 7,5 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie). Vernässungsschäden an Gebäuden durch einen Anstieg des Grundwassers sind daher nicht zu erwarten.

Fließgewässer, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Grundwassermessstellen / Brunnen sind von der Planung nicht betroffen.

11.0 Natur, Landschaft und Stadtbild

Da die überplante Fläche bereits vollständig bebaut und versiegelt ist, wird der Belang „Landschaft“ von der Planung nicht berührt.

Schutzgebiete und geschützte Biotop nach dem HENatG / BNatSchG sowie Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Dies gilt auch für das ca. 500 südlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet ‚Ehemaliger August-Euler-Flugplatz‘ (ID 6117-304) bzw. das Vogelschutzgebiet ‚Griesheimer Sand‘ (ID 6117-401), da zu diesen wegen der dazwischen liegenden Siedlungsflächen und der völlig unterschiedlichen Habitatstrukturen vermutlich keine Austausch- und Wechselbeziehungen bestehen.

12.0 Vorsorgender Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 (3) Bundesbodenschutzgesetz).

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

13.0 Grünordnerische Belange

Für den ursprünglichen Plangeltungsbereich bestand bereits seit Jahren ein Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB. Insofern wurde durch die Bebauungsplanaufstellung in 2014 kein neuer Eingriffstatbestand hervorgerufen. Auch stellten die wenigen Nachverdichtungsmöglichkeiten, die durch den Bebauungsplan eröffnet wurden, keine wesentliche Änderung gegenüber der vorherigen Situation dar.

Diese Aussage ist auch für die vorliegenden Bereiche der 1. Bebauungsplanänderung zutreffend.

Auf eine detaillierte Erhebung und Darstellung des Vegetations- bzw. Biotoptypenbestandes wurde für den vorliegenden Planbereich verzichtet. Da die Planaufstellung im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB erfolgt, kann auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung verzichtet werden. Die Darstellung des Baumbestandes bzw. Anpflanzgebote können sich somit auf die Exemplare beschränken, die eine straßenraumwirksame Bedeutung haben, also aus städtebaulichen Gründen relevant sind. Gleichwohl werden grünordnerische Festsetzungen zu u.a. Art und Maß der Begrünung der Grundstücksfreiflächen getroffen. Für eine Umsetzung dieser Festsetzungen kommt vor allem der Bereich der Neubebauung auf dem Anwesen Flughafenstraße 15 in Frage. Eine nachträgliche Durchsetzung im übrigen Gebiet ist, soweit hier keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, eher nicht zu erwarten.

14.0 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

14.1 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) 2 BauGB

Die Bebauungsplanaufstellung der 1. Änderung erfolgt nach den Vorschriften des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren). Dieses Aufstellungsverfahren kann gewählt werden, „wenn eine zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20000 qm bis weniger als 70000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung [...] die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).“

Bei einer Gesamtgröße des Geltungsbereiches von ca. 2,04 ha und der zugrunde liegenden Nutzung festgesetzten maximalen GRZ nach § 19 (2) BauNVO von 0,6 wird die Obergrenze von 70.000 qm bei weitem nicht erreicht.

Die von dem Gesetz geforderte Beteiligung der Behörden bei der Vorprüfung des Einzelfalls wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung in 2014 durchgeführt. Als Ergebnis konnte zusammenfassend festgehalten werden, dass aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der vorgefundenen Biotopstrukturen im Plangebiet die Durchführung vertiefender faunistischer Untersuchungen nicht für notwendig gehalten wird.

Auch fällt die Bebauungsplanänderung nicht unter die Bestimmungen des § 14b UVPG zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung.

Da die Voraussetzungen für die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB erfüllt sind, kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung verzichtet werden.

15.0 Kosten

Der Stadt Griesheim entstehen keine Kosten durch die Bebauungsplanänderung.

Bebauungsplan „Zwischen Flughafenstraße und Dürren Kopf – 1. Änderung (Nr. – 105)

Verfahrensnachweise:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	31.08.2018
---	----	------------

Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis	08.10.2018 08.11.2018
---------------------------------	------------	--------------------------

Satzungsbeschluss	am	07.02.2019
-------------------	----	------------

Bekanntmachung, Rechtskraft	am	09.02.2019
-----------------------------	----	------------

Ausfertigungsvermerk: Der Bebauungsplan wird somit ausgefertigt.

Griesheim, den

Der Magistrat

Geza Krebs-Wetzel
Bürgermeister