

12.12.2019

STADT GRIESHEIM

Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße I – Neufassung" (Bplan 19)

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Diese Neufassung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb seines Plangeltungsbereiches den Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße I“ und die dazu ergangenen Änderungen in allen seinen Festsetzungen.

PLANUNGSTEAM

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 3609968
Fax 06151 - 3609969
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- 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)

zugrunde.

Da die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i. V. m. §13 a ("Bebauungspläne der Innenentwicklung").

2.0 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als "Siedlungsbereich-Bestand" dargestellt, ebenso weist der Regionalplan 2010 den Planbereich als "Vorranggebiet Siedlung-Bestand" aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim von 1997 ist der Planbereich überwiegend als "Wohnbaufläche" dargestellt. Für die Bebauung im nördlichen Anschluss an die Wilhelm-Leuschner-Straße sowie westlich und nördlich des Hans-Karl-Platz am Markt weist der FNP eine "gemischte Baufläche" aus. Ebenso ist für die Bebauung nördlich des Platz Bar-le-Duc eine M-Fläche festgesetzt. Der Platz Bar-le-Duc selbst ist als Grünfläche dargestellt mit den vorhandenen baulichen Nutzungen "Sporthalle", "Mehrzweckgebäude" und Parkplatz. Außerdem ist hier die Schleife der (derzeitigen) Endhaltestelle der Straßenbahn eingetragen.

Der Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße I" ist seit dem 09.12.1981 rechtskräftig.

3.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanneufassung wird begrenzt durch die Groß-Gerauer-Straße im Westen, die Darmstädter Straße im Norden und die Hofmannstraße im Osten. Im Süden beinhaltet er Teilflächen der Wilhelm-Leuschner-Straße sowie den Hans-Karl-Platz am Markt und den Platz Bar-le-Duc.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 8,32 ha auf.

4.0 Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der bebauten Ortslage von Griesheim und ist insbesondere in seinem westlichen Bereich dem "alten Ortskern" zuzurechnen. Entsprechend ist die Bebauung entlang der Groß-Gerauer-Straße, der Darmstädter Straße und der Schönweibergasse durch eine maximal 2-geschossige, giebelständige Bebauung überwiegend in "halboffener" Bauweise, geprägt.

Der Bereich entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße zwischen dem Hans-Karl-Platz am Markt und dem Platz Bar-le-Duc stellt die neue "Ortsmitte" von Griesheim dar. Entspre-

chend ist die Bebauung in diesem Teil bestimmt durch eine einheitliche geschlossene, viergeschossige Bebauung mit Läden im Erdgeschoss und Büros sowie Wohnungen in den darüber liegenden Stockwerken.

Die ehemals sehr großen Freiflächen in den Blockinnenbereichen sind mittlerweile mit 1- bis 2-geschossigen Wohngebäuden bebaut und entsprechend kleinteilig parzelliert.

Erschlossen werden diese Grundstücke durch Wohnstraßen und –wege, die in der Regel als Mischverkehrsflächen ausgebaut wurden.

Der Platz Bar-le-Duc an der Einmündung der Groß-Gerauer-Straße in die Wilhelm-Leuschner-Straße im Westen des Plangebietes stellte sich bis vor kurzem überwiegend als öffentliche Grünfläche mit z. T. erhaltenswertem Baumbestand dar. Hier befinden sich die Endhaltestelle und die Wendeschleife der Straßenbahn, die zwischenzeitlich einen grundlegenden Umbau erfahren hat. In der Plandarstellung ist diese Umbaumaßnahme bereits enthalten. Auf dem Platz befinden sich außerdem die Horst-Schmidt-Halle und die alte Schule, in der jetzt Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke untergebracht sind.

Die Grundstücksfreiflächen werden bei den Parzellen der Bebauung entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße vorwiegend für Stellplätze in Anspruch genommen und weisen einen entsprechend hohen Befestigungs- bzw. Versiegelungsgrad auf. Im restlichen Gebiet sind die Freiflächen in der Regel durch strukturarme Hausgärten mit einem relativ geringen Gehölzbestand geprägt.

Das Plangebiet ist topographisch eben.

Der Planbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes sowie außerhalb eines Überschwemmungsgebietes, aber innerhalb des festgesetzten "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried".

Auch wird der Bereich der Bebauungspläneufassung von keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet überlagert.

5.0 Planungsanlass und –ziel

Der Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße I" ist seit 1981 rechtskräftig. Mit ihm wurden die Grundlagen geschaffen, um im Bereich zwischen der Hofmannstraße im Osten und dem Platz Bar-le-Duc im Westen entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße eine neue "städtische Mitte" zu errichten. In der Folge entstand hier eine geschlossene, 3- bis 4-geschossige Bebauung mit Geschäfts-, Büro- und Wohngebäuden. Auch wurde der Hans-Karl-Platz am Markt im Zuge dieser Neubebauung angelegt.

Nach Norden hin erstreckt sich der Geltungsbereich bis zur Darmstädter Straße. Dieses Gebiet war vormals geprägt von großen Freiflächen im Quartiersinnenbereich. Wie in der gesamten alten Ortslage waren auch hier schmale, dafür aber sehr tiefe Grundstückszuschnitte typisch. Sie wiesen lediglich an der Straße eine Bebauung auf; im Übrigen wurden die Grundstücke als Gärten zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt. Ab den 1960er, 1970er Jahren rückte diese Versorgungsfunktion zunehmen in den Hintergrund. An ihre Stelle trat die Überlegung, diese großen innerörtlichen Freiflächen für eine Wohnbebauung, für die es einen erheblichen Bedarf gab, nutzbar zu machen.

Durch die Bebauungsplanaufstellung wurde erstmals in Griesheim der Versuch unternommen, neben der Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich auch innerörtliche Flächen einer städtebaulichen Neuordnung und einer Neubebauung durch Nachverdichtung zuzuführen.

Seit seiner Rechtskraft hat der Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße I" bislang 19 Änderungen erfahren.

Dabei wiesen die Änderungsplanungen durchaus einen unterschiedlichen Umfang auf. So konnte der Geltungsbereich sowohl einzelne Parzellen wie auch ganze Quartiersbereiche

umfassen. Die Änderungen waren erforderlich geworden, weil die im Einzelfall beabsichtigte bauliche Realisierung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abwich, eine Umsetzung der Planung aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse oder veränderter Grundstückszuschnitte nicht zustande kam oder auch am Einverständnis der Eigentümer scheiterte. Auch machten im Einzelfall veränderte planungsrechtliche Rahmenbedingungen eine Änderung erforderlich.

Nicht in jedem Fall haben die Planänderungen das Aufstellungsverfahren bis zur Rechtskraft durchlaufen. In einigen Fällen sind die ursprünglichen Änderungsgründe später wieder entfallen oder wurden nicht weiterverfolgt. In anderen Fällen war die Planaufstellung nach der Realisierung der Baumaßnahme nicht weiterbetrieben worden.

Letztlich sind nur die 2., die 4., die 11. und die 13. Änderung sowie die Änderungen 15 bis 19 rechtskräftig geworden.

Insgesamt führte die Vielzahl von Bebauungsplanänderungen über einem Zeitraum von mehr als 25 Jahren dazu, dass im Ergebnis die Übersichtlichkeit und die Handhabbarkeit des Planes für die Beurteilung von Bauvorhaben stark eingeschränkt waren.

Ein Versuch, die Änderungsplanungen in einem Planwerk zusammenzufassen, wurde erstmalig nach der 6. Änderung unternommen. Diese Zusammenfassung bzw. Übersicht diente, ohne dass der Plan formell eine Neufassung darstellte, für die nächsten Jahre als Arbeitsgrundlage. In 1990 wurde dann ein Aufstellungsbeschluss für eine 12. Änderung gefasst, die gleichzeitig eine Neufassung des Bebauungsplanes darstellen sollte. Es war hierbei nicht nur beabsichtigt, die vorausgegangenen Planungen zusammenzuführen. Vielmehr sollten sowohl der zeichnerische Teil mit dem Ziel einer Vereinheitlichung bzw. Aktualisierung überarbeitet werden, wie auch die Textfestsetzungen an den damaligen Standard angepasst sowie insgesamt überprüft und ggf. neu gefasst werden. Diese Planneufassung erlangte indessen keine Rechtskraft; der Entwurf dazu diente gleichwohl als Übersichtsplan bzw. wurde bei der Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen.

Schließlich wurde in 2006, nachdem die 18. Änderung Rechtskraft erlangt hatte, die Entscheidung getroffen, ein weiteres Mal die Aufstellung einer Neufassung des Bebauungsplanes in Angriff zu nehmen.

Dabei sollen nicht nur die inzwischen rechtskräftigen Änderungsplanungen zusammengeführt werden. Vielmehr sind auch die Planungen zu berücksichtigen, deren Aufstellung nach Realisierung nicht weiterbetrieben wurde (z. B. 5. Änderung). D. h. es soll insgesamt überprüft werden, inwieweit die ursprünglich getroffenen Festsetzungen angesichts der zwischenzeitlich eingetretenen baulichen Entwicklung und unter Würdigung der Bestandsbebauung sowie der Grundstückszuschnitte noch zeitgemäß oder sinnvoll sind.

Auch soll es Ziel sein, zu einer Einheitlichkeit in der Festsetzungssystematik (z. B. bei der Tiefe der Baufenster) zu kommen, ohne in das bestehende Baurecht einzugreifen bzw. es zu reduzieren.

Insbesondere sollen die textlichen Festsetzungen dahingehend überprüft werden, inwieweit sie heute noch dem geltenden Planungs- und Bauordnungsrecht entsprechen, wobei in der Folge eine Streichung, Ergänzung und Neufassung dieser Festsetzungen erforderlich wird. Bereits im Zuge des Entwurfes zur 12. Änderung war hier eine grundlegende Überarbeitung als notwendig angesehen und entsprechend vorgeschlagen worden.

Schließlich sollen in dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes der zwischenzeitlich erfolgte Umbau der Straßenbahn-Endhaltestelle sowie die damit verbundene Freiflächenumgestaltung des Platz Bar-le-Duc dargestellt werden.

6.0 Planungsinhalt

Wie unter Pkt. 5.0 bereits beschrieben, wird die Aufstellung der Bebauungsplanneufassung mit dem Ziel betrieben, die Inhalte der bislang rechtskräftig gewordenen Änderungen in ei-

nem Planwerk zusammenzufassen. Darüber hinaus sind auch die Änderungen zu integrieren, die nicht zu Ende geführt wurden, gleichwohl aber Grundlage für eine bauliche Realisierung darstellten (z. B. 5. und 10. Änderung).

Dabei weisen die einzelnen Bebauungsplanänderungen einen sehr unterschiedlichen Umfang auf. Zum einen werden ganze Blockinnenbereiche dadurch überplant (z. B. 4., 11., 13., 15. Änderung) zum anderen sind nur einzelne Grundstücke davon betroffen (z. B. 17., 18. und 19. Änderung). Tatsache ist, dass nur wenige Bereiche des Ursprungsplanes bis heute unverändert geblieben sind.

Im Rahmen der oben beschriebenen Zusammenfassungen ist versucht worden, die zeichnerisch dargestellten Festsetzungen soweit möglich einer Vereinheitlichung, z. B. bei der Tiefe der überbaubaren Flächen, zuzuführen. Dabei wurde beachtet, dass ein Zurückgehen hinter das bestehende Baurecht vermieden wird. Ausgenommen von diesem Versuch der Vereinheitlichung sind die Änderungen 16, 17 und 18. Hierbei war die Systematik der ursprünglichen Planung weitgehend verlassen worden, um Einzelbauabsichten besser gerecht werden zu können. Die so rechtskräftig gewordenen Darstellungen wurden weitestgehend entsprechend in die Neufassung übernommen.

Einer gründlichen und umfangreichen Überarbeitung wurden die textlichen Planfestsetzungen unterzogen. Hierbei galt es zum einen, die Vorschriften zu modifizieren, die entweder nach heutigen Maßstäben nicht eindeutig oder so nicht mehr festsetzbar sind. Insbesondere gilt dies für das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf dem Grundstück und für die Grundstücksgrößen. Zum anderen betrifft es Festsetzungen, überwiegend zur Baugestaltung, deren Einhaltung aus heutiger Sicht nicht länger geboten ist. Hierbei sind zu nennen: Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedigungen, zur allgemeinen baulichen Gestaltungen und zur Ausbildung von Fassaden, zur Gestaltung von Dachaufbauten und zur Ausführung von Straßenbelägen.

Es ist im Rahmen dieser Begründung nicht möglich auf alle Punkte der Planüberarbeitung im Detail einzugehen. Stattdessen wird im Folgenden ein allgemeiner Beschrieb zu den Inhalten der Bebauungsplanneufassung gegeben.

Wie bereits erwähnt, orientiert sich die zeichnerische Darstellung in der Systematik an der des Ursprungsplanes. Dies bedeutet in der Regel, dass die überbaubaren Flächen bei den Quartiersrandbereichen als "Baubänder" festgesetzt sind, in den Blockinnenbereichen eher als einzelne Baufenster. Ausnahmen davon bilden, wie erwähnt, die 17. und die 18. Änderung. Die 16. Änderung, die ebenfalls eine Aufteilung in einzelne Baufenster vorsah, wurde wieder an die ursprüngliche Regelfestsetzung angeglichen.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen so beibehalten, wie sie im Ursprungsplan festgesetzt war. Somit wird der überwiegende Teil des Planbereichs weiterhin als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Eine Abweichung von diesem Grundsatz stellt die Hausgruppenbebauung südlich der Petersgasse und nördlich des Platz Bar-le-Duc dar. War im Ursprungsplan der gesamte Bereich um die Petersgasse westlich der Schützenstraße gemäß Flächennutzungsplan-Darstellung noch als "Mischgebiet" festgesetzt gewesen, so wurde hier im Zuge der 13. Änderung eine Umwidmung in ein "allgemeines Wohngebiet" vorgenommen. Mit Ausnahme der besagten Hausgruppen, für die weiterhin eine MI-Ausweisung beibehalten wurde. Es kann vermutet werden, dass dadurch eine erhöhte Ausnutzung auf diesen Grundstücken gerechtfertigt werden sollte. Die vorliegende Neufassung setzt nunmehr hier ebenfalls ein WA fest.

Im Zuge der 15. und der 16. Änderung waren in den Bereichen nördlich der Petersgasse und westlich wie östlich der Schützenstraße geringfügige Verdichtungen des Blockinnenbereiches vorgenommen worden. Darüber hinaus wurde in die vorliegende Planung eine Bebauung in 2. Reihe für die Anwesen Darmstädter Straße 3 bis 13 neu aufgenommen. Da hier Grundstückstiefen von ca. 40 m gegeben sind, erscheint hier eine zusätzliche Bebauung städtebaulich vertretbar. Für diesen Bereich gilt gleichfalls eine Nutzung als WA.

Daneben wurde auf der Parzelle Flur 2 Nr. 1506/2 (Schöneweibergasse 9) eine zusätzliche überbaubare Fläche ausgewiesen, um die dort vorhandene Scheune zu Wohnzwecken umzubauen. Im Gegenzug entfällt die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 1506/1 aufgrund deren geringer Größe.

Im Flächennutzungsplan als "Mischgebiet" dargestellt ist der Bereich nördlich der Wilhelm-Leuschner-Straße zwischen der Schützenstraße und der Hofmannstraße und um den Hans-Karl-Platz am Markt herum. Bereits der Ursprungsplan von 1981 hat diese Ausweisung dahingehend "interpretiert", dass er für die geschlossene Wohn- und Geschäftshausbebauung ein "besonderes Wohngebiet" gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt hat. Dabei war die Intention, die Wohnnutzung zu erhalten bzw. fortzuentwickeln, was sich in den weiteren Festsetzungen auch darin niederschlug, dass ein verbindlicher Anteil der Geschossfläche für eine Wohnnutzung festgeschrieben wurde.

Im Zuge der 7. Änderung sollte diese Festschreibung als Folge eines Bauantrages insgesamt ersatzlos gestrichen werden. Diese Änderung erlangte jedoch keine Rechtskraft. Somit ist hier die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes auch weiterhin gerechtfertigt.

Neben der Aufzählung der bislang schon zulässigen sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzung werden nunmehr auch die unzulässigen Nutzungen aufgeführt. Insbesondere wird für das "besondere Wohngebiet" die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten explizit herausgestellt. Dabei sind auch Spielclubs, Spielcasinos, Wettbüros und ähnliche Einrichtungen, die im weitesten Sinne Vergnügungsstätten zugerechnet werden können, sowie sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, im Plangebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind dadurch gekennzeichnet, dass sie aufgrund ihrer Nutzung, der Betriebszeiten und des damit zusammenhängenden Verkehrs eine erhebliche Störung der angrenzenden (Wohn-)Nutzung nach sich ziehen können. Die bereits vorliegenden Immissionsbelastungen durch die Wilhelm-Leuschner-Straße soll nicht weiter verschärft werden. Zudem sind bei Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben der beschriebenen Ausrichtung negative Auswirkungen im Sinne eines "Trading-down"-Effekts zu erwarten und können zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung im Planbereich führen.

Neu eingeführt wird eine Festsetzung nach § 1 (7) 1 BauNVO, wonach im WB-Gebiet entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße und am Hans-Karl-Platz am Markt im Erdgeschoß lediglich eine Ladennutzung zulässig ist. Darüber hinaus können hier auch ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden. Eine Wohnnutzung soll im Erdgeschoß unzulässig sein. Zweck dieser Festsetzung ist es, die vorhandene besondere Eigenart des bestehenden Gebietes (siehe § 4a (1) BauGB, hier: "Griesheimer Mitte") zu wahren und festzuschreiben. Dabei entspricht es durchaus dem Gebietscharakter, dass im Erdgeschoß neben der bestehenden Ladennutzung auch Schank- und Speisewirtschaften vorhanden sind. Gleichwohl besteht die Befürchtung, dass insbesondere im Bereich um den Marktplatz herum zukünftig die Gastronomienutzung überhand nehmen und die Angebotspalette der derzeit vorhandenen Einrichtungen/Läden stark zurückgedrängt werden könnte. Dies würde zu einer deutlichen Veränderung hinsichtlich der besonderen Eigenart des Gebietes führen. Um dem entgegen zu wirken, ist die Zulässigkeit von Gastronomiebetrieben hier nur ausnahmsweise gegeben. Dies erlaubt eine jeweilige Einzelfallprüfung hinsichtlich der Auswirkungen solcher Einrichtungen auf den bestehenden Gebietscharakter, auch hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der vorhandenen Wohnnutzung.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung folgt ebenfalls weitgehend der des Ursprungsplanes. Dies bedeutet, dass in der Regel im "allgemeinen Wohngebiet" eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt ist, wengleich in Einzelfällen bereits eine höhere Ausnutzung gegeben ist.

Neu in den Festsetzungskatalog aufgenommen wurde eine "erweiterte" Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen

und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen). Diese Regelungsmöglichkeit war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes noch nicht eingeführt gewesen.

Im WA-Gebiet liegt diese "erweiterte" GRZ in der Regel 50 % über der GRZ für die Hauptnutzung, also bei 0,6. Sie kann aber auch 0,8 erreichen, wenn eine Unterbauung mit einer Tiefgarage dies erforderlich macht.

Das "besondere Wohngebiet" ist gekennzeichnet von einer gleichartig dichten und geschlossenen, mehrgeschossigen Zeilenbebauung. Im Gegenzug sind die Grundstückszuschnitte von unterschiedlicher und z. T. unverhältnismäßig geringer Größe. Dies führt dazu, dass das Maß der baulichen Nutzung hier überwiegend eine für ein besonderes Wohngebiet übliche GRZ von 0,6 überschreitet, und zwar je nach Grundstückszuschnitt im Bereich von 0,7 bis 1,0. Diese Überschreitung ist aus Gründen der Stadtgestalt auch hinnehmbar, da es Ziel der Planung war, an dieser Stelle die dominante neue Ortsmitte, insbesondere mit der baulichen "Einfassung" des Platzes Hans-Karl-Platz am Markt zu realisieren.

Die hohe bauliche Ausnutzung hat auch zur Folge, dass die Grundstücksfreifläche in diesem Bereich praktisch komplett für die Anordnung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie für eine Unterbauung mit Tiefgaragen in Anspruch genommen werden. Folglich ist die "erweiterte" GRZ hier durchgängig mit 1,0 festgesetzt. Auch dieses ist angesichts der "Kernbereichs"-Funktion der hier vorhandenen Bebauung gerechtfertigt.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird für den gesamten Plangeltungsbereich zukünftig verzichtet. Aufgrund der 1990 veränderten Vorschriften der BauNVO ist eine Festsetzung hier nicht länger sinnvoll. Das Bauvolumen ist durch die maximale Grundfläche, die Geschossigkeit und die zulässige Bauwerkshöhe hinreichend beschrieben.

Die Geschossigkeit war im Ursprungsplan von 1981 durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Dachgeschosse bestimmt. War bereits zum damaligen Zeitpunkt diese Festsetzungssystematik zumindest ungewöhnlich, so wurde sie mit der BauNVO-Novelle 1990 unzulässig. In der Folge wurde die Geschossigkeit ausschließlich über die Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Die vorliegende Bebauungsplanneufassung vollzieht diese Anpassung nach, wo dies noch erforderlich ist.

Für die Gebäude im "Allgemeinen Wohngebiet" sind in der Regel 2 Vollgeschosse zulässig. In dem "besonderen Wohngebiet" waren im Ursprungsplan in der Regel maximal 3 Geschosse + Dachgeschoss zulässig. Hier sind nunmehr mindestens 3, maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt.

Ergänzend zur Geschossigkeit wird in der vorliegenden Neufassung zusätzlich eine maximal zulässige Außenwandhöhe festgesetzt. Sie beträgt je nach der Anzahl der Vollgeschosse zwischen 4,50 m und 12,00 m. Einen Sonderfall stellt hier die nunmehr baulich nutzbare Scheune auf der Parzelle 1506/2 dar (Schöneweibergasse 9). Hier wird die Traufhöhe trotz einer festgesetzten 2-Geschossigkeit auf 4,50 m begrenzt. Ein Bauwerk mit 7,0 m Traufhöhe ist an dieser Stelle im Quartiersbereich planerisch nicht gewollt.

Neu eingeführt wird die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe. Sie orientiert sich weitgehend am Baubestand und soll helfen, eventuellen "Ausreißern" bei der Dachausbildung vorzubeugen.

Deutlich komplexer gestaltet sich die Bestimmung der zulässigen Bauweise, insbesondere im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes. Im Ursprungsbebauungsplan war hier großzügig eine "offene" Bauweise festgesetzt worden, wobei nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein sollten. Dies war soweit unproblematisch für die Blockinnenbereiche, wo die Bebaubarkeit durch einzelne Baufenster definiert war. Dass vereinzelt im Rahmen dieser Festsetzung zeichnerisch auch die Errichtung von Hausgruppen vorgesehen wurde, kann in diesem Zusammenhang vernachlässigt werden. Im vorliegenden Plan wurde, wo möglich, eine entsprechende Anpassung bei den Festsetzungen vorgenommen.

Problematisch hingegen ist die Umsetzung dieser Vorschrift in den Bereichen der "Altbebauung" entlang der Groß-Gerauer-Straße, der Darmstädter Straße und der Schöneweibergasse. Der Regelfall wird hier gebildet von giebelständigen Gebäuden direkt an der Straße, in "halboffener" Bauweise, d. h. mit einseitiger Grenzbebauung. Dabei wurde traditionell an die nördliche bzw. die östliche Grundstücksgrenze angebaut. Zwischenzeitlich haben sich in diesem Bereich auch Bauformen mit beidseitigem Grenzabstand oder mit geschlossener Bauweise herausgebildet. Auch erfolgte im Einzelfall eine Bebauung an der westlichen Grundstücksgrenze, was per se städtebaulich durchaus vertretbar ist.

Abgesehen davon, dass die bislang generell festgesetzte "offene" Bauweise hier unzutreffend ist, wird die Problematik dadurch verstärkt, dass die überbaubaren Flächen als "Bebauungsbänder" dargestellt wurden und somit für die Bestimmung der Bauweise nur bedingt taugen. Offensichtlich wurde aus diesem Grund im Rahmen der 16. Änderung von dieser Festsetzungssystematik abgewichen, indem einzelne "Baufenster" ausgewiesen wurden. Indessen scheint auch dieses Vorgehen nicht geeignet, für die Zukunft alle Eventualfälle bei den einzelnen Bauabsichten zu erfassen.

Insgesamt wurden durch die bisherigen Planänderungen keine für diese Bereiche allgemein gültige, befriedigende Regelung bei der Festsetzung der Bauweise getroffen.

Wie bereits erwähnt, kann es städtebaulich durchaus vertretbar sein, dass ein Einzelvorhaben wahlweise in offener, "halboffener" oder geschlossener Bauweise errichtet wird. Insofern wäre hier eine Einzelfallbeurteilung nach den Kriterien des § 34 BauGB sehr viel angemessener. Da dies jedoch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nicht möglich ist, gilt es, eine Festsetzung zu finden, die diesen Eventualfällen, soweit möglich, Rechnung trägt. Konkret heißt dies, dass als Regelfall die "abweichende" Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung bestimmt wird. Dabei wird festgesetzt, dass im Fall einer Neuerrichtung an die Grundstücksgrenze anzubauen ist, an die auch bislang angebaut gewesen war. Für den Fall, dass auf dem Grundstück noch keine Bebauung vorhanden war, soll die Grenzbebauung der in der Straße ansonsten vorhandenen einseitigen Grenzbebauung entsprechen. In den Fällen, wo die Grundstücksbreiten dies ermöglichen, kann auch die Errichtung von Gebäuden in "offener" Bauweise zugelassen werden. Im Gegenzug soll bei schmalen Grundstücken (< 9,00 m) ausnahmsweise auch die "geschlossene" Bauweise möglich sein. Für sonstige, von der Regelfestsetzung abweichende Anordnungen vorhandener Gebäude auf den Grundstücken, besteht Bestandsschutz.

Zur Erhaltung der noch verbliebenen städtebaulichen Eigenart der Bebauung entlang der Darmstädter Straße und der Schöneweibergasse nördlich der Martin-Luther-Straße / Petersgasse ist die maximale straßenseitige Gebäudebreite auf 15,00 m insgesamt begrenzt. Dadurch soll vermieden werden, dass untypisch lange Straßen- und Giebelfronten entstehen.

In dem WB-Gebiet an der Wilhelm-Leuschner-Straße ist die Bauweise entsprechend der realisierten Bebauung als "geschlossen" festgesetzt. Lediglich im Bereich der rückwärtigen, eingeschossigen Anbauten bedarf es einer Modifizierung bei der bisherigen Festlegung. Danach war hier bislang eine Bebauung "in Grenzbauweise und nach Abstimmung mit den Nachbarn" zulässig. Es ist offensichtlich, dass es dieser Festsetzung an der erforderlichen Eindeutigkeit mangelt. Tatsächlich finden sich im Bestand hier Anbauten sowohl in "geschlossener" wie in "halboffener" Bauweise. Dies ist städtebaulich per se auch unbedenklich. In der Regel wird sich die "geschlossene" Bauweise hier nicht anbieten, da sich auf der Gebäuderückseite ebenfalls Hauszugänge befinden. In Anlehnung an die ursprüngliche Festsetzungsintention wird hier nunmehr die "geschlossene" Bauweise als Regelfall bestimmt, wobei ein Zurücktreten von den seitlichen Grundstücksgrenzen unter Beachtung des HBO-Mindestabstandes von mindestens 3,00 m zulässig sein soll.

Ähnlich uneinheitlich wie die Bauweise stellt sich die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen dar. Dies gilt vor allem für die Bereiche der "alten" Straßenrandbebauung, insbesondere entlang der Darmstädter Straße und der Schöneweibergasse nördlich der Martin-Luther-Straße / Petersgasse. Im Regelfall gilt hier eine Giebelständigkeit. Dies war

so auch im Ursprungsbebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Im Zuge der fortschreitenden Zahl der Planänderungen wurde diese Regelfestsetzung immer weiter aufgeweicht bzw. fallen gelassen. Dies geschah wohl, weil der Gebäudebestand dieser Regel nicht immer entsprach, z. T. aber auch, weil Neubauten von dieser Vorgabe abwichen.

Für die vorliegende Neufassung wird für den o.a. Bereich nunmehr wieder eine allgemein verbindliche Festsetzung getroffen. Danach sind Gebäude zwingend giebelständig auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten, wie dies auch durch eine Baulinie zeichnerisch festgesetzt ist.

Ein weiteres Kapitel der Planfestsetzungen befasst sich mit der Zulässigkeit und Anordnung von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Tiefgaragen auf den Grundstücken. Hierbei waren eine Überprüfung der Regelungen auf ihre Sinnhaftigkeit und eine Vereinheitlichung bzw. Eindeutigkeit in der Folge der erfolgten Planänderungen vorzunehmen.

Demnach sind Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO, wie sie in den Festsetzungen exemplarisch aufgezählt sind, auf dem gesamten überbaubaren sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Vorgartenzone zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Müllboxen, Fahrradstellplätze) sind auch innerhalb der Vorgartenzone zulässig.

Garagen und Carports sind innerhalb der Vorgartenzone unzulässig. Soweit zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist. Stellplätze sind im Vorgartenbereich bis zu maximal 50% der straßenseitigen Grundstücksbreite bzw. -länge zulässig.

Als Vorgärten, bzw. Vorgartenzone gilt der Bereich auf dem Grundstück zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes. Eine analoge Festsetzung wird für die Bebauung „in zweiter Reihe“ getroffen.

In 12 Fällen innerhalb des gesamten Plangeltungsbereichs wies der Bebauungsplan von 1981 Flächen für Garagen und Nebenanlagen im Vorgartenbereich aus. Diese Einzelfälle wurden auch in die Neufassung übernommen. Für alle anderen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wies der Plan von 1981 keine entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen auf. Für alle diese Grundstücke gelten nunmehr die weitergehenden Regelungen des Pkt. 5.0 der planungsrechtlichen Textfestsetzungen.

Neu eingeführt wird darüber hinaus die Zulässigkeit, die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien in geringfügigem Maß zu überschreiten, wie dies an mehreren Stellen im Plangebiet bereits gegeben ist.

Schließlich wurden Aussagen des Ursprungsplanes zur Mindestgröße der Baugrundstücke ersatzlos gestrichen. Das damalige Planerfordernis erschließt sich aus heutiger Sicht nicht mehr, zumal die städtebauliche Entwicklung in dem Gebiet praktisch abgeschlossen ist.

In einem Textteil B werden die baugestalterischen Festsetzungen einer gründlichen Überarbeitung unterzogen. Dabei wird der heute übliche und bewährte Standard zugrunde gelegt zugunsten einer Reduzierung der umfangreichen Regelung, z. B. zur Fassadengestaltung (Schaufenster) und zu den Dachaufbauten. Auch die seinerzeitigen Aussagen zu den Einfriedigungen bzw. der Vorgartengestaltung sind heute so nicht mehr gewollt.

Neben den o. a. Baugebieten beinhaltet der Planbereich auch die inzwischen realisierte Neugestaltung des Platz Bar-le-Duc. Hier befinden sich derzeit die Endhaltestelle und die Wendeschleife der Straßenbahn sowie eine Bushaltestelle. Im Rahmen des Umbaus des Platzes wurde auch der bislang vorhandene Kiosk abgerissen und stattdessen ein Pavillon mit Bistro, öffentlichen Toiletten und Sozialräumen neu errichtet. Des Weiteren wurden die "Park + Ride"- bzw. die "Bike + Ride"- Anlagen neu angeordnet sowie eine Sichtschutzwand entlang der nördlichen Platzgrenze zur angrenzenden Wohnbebauung hin errichtet. Diese Baumaßnahmen sind im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Die vorhandenen Gebäude Horst-Schmidt-Halle und die alte Schule werden in ihrem Bestand festgeschrieben und als "Flächen für den Gemeindebedarf" mit der Zweckbestimmung "Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke" gewidmet.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen im Innenstadtbereich sollen eine angemessene Form und Gestaltung der Grundstücke ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild vermeiden.

Neben den bereits erwähnten Baugestaltungsfestsetzungen enthält der Bebauungsplan in einem Textteil C auch Grünordnerische Festsetzungen zu Art und Maß der Freiflächenbegrünung. Der Ursprungsplan traf diesbezügliche Aussagen nur in sehr rudimentärer Form. Im Zuge der nachfolgenden Planänderungen wurde die Thematik in unterschiedlicher Tiefe abgehandelt. Deshalb war es naheliegend, auf den in anderen Bebauungsplanverfahren entwickelten Festsetzungsstandard zurückzugreifen und diesen für entsprechende Regelungen bei der vorliegenden Planneufassung zu Grunde zu legen. Neu eingeführt wurde die Empfehlung, Zäune so auszubilden, dass sie ca. 20 cm Abstand zur Geländeoberfläche aufweisen, was Kleinsägern einen ungehinderten Zugang zu den unbebauten Flächen ermöglicht. Auch werden Aussagen zum Artenschutz gemacht, um das Eintreten von Verbotsbeständen gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

7.0 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin von den die Quartiersbereiche umgebenden Straßen aus. Diese sind für das derzeitige und zukünftige Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen. Ein Neubau von Straßen wird nicht erforderlich.

Gleiches gilt für die Wohnstraßen in den Blockinnenbereichen, über die der überwiegende Teil der hier entstandenen Neubebauung erschlossen wird. Ebenso werden die Geschäftsgebäude an der Wilhelm-Leuschner-Straße und am Hans-Karl-Platz am Markt über diese Wohnstraße von der Rückseite her angedient.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in der Regel auf den Grundstücken selbst, zumeist oberirdisch.

Bei den Grundstücken an der Wilhelm-Leuschner-Straße und am Hans-Karl-Platz am Markt werden fast die gesamten rückwärtigen Freiflächen vom ruhenden Verkehr beansprucht. Zusätzlich erfolgt dessen Unterbringung in mehreren Fällen in Tiefgaragen. Zudem stehen in diesem Bereich zahlreiche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Dies gilt insbesondere auch für das Parkdeck mit darunterliegender Tiefgarage an der Hofmannstraße bzw. der Martin-Luther-Straße, dessen Errichtung aufgrund der hier überwiegenden gewerblichen Nutzung erforderlich war.

Weitere öffentliche Stellplätze befinden sich südlich der Horst-Schmidt-Halle.

8.0 Technische Infrastruktur

Die Bebauungsplan-Neufassung betrifft innerstädtische Bereiche, die bereits weitestgehend bebaut sind und entsprechend in den Berechnungen der Ver- und Entsorgungskapazitäten berücksichtigt sind. Die vereinzelt noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten führen zu keiner gravierenden Veränderung bei der Ver- und Entsorgungssituation.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentralen Wasserversorgungsanlagen der Stadt Griesheim. Ebenso kann die erforderliche Löschwassermenge sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die Hessenwasser GmbH u. Co.KG.

Darüber hinaus ist im WB-Gebiet eine Löschwassermenge von 3.200 Litern, im WA-Gebiet von 1.600 Litern/Minute bei 2 Bar Fließdruck über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden erforderlich. Dies kann im vorliegenden Fall bereitgestellt werden.

Das anfallende Abwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeführt, deren Leistung aufgrund vorgenommener Erweiterungen ausreichend gegeben ist.

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch die vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die e-netz Südhessen GmbH u. Co.KG.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die e-netz Südhessen GmbH u. Co.KG und ist durch die vorhandenen Gasstraßenleitungen sichergestellt.

Feste Abfallstoffe werden durch die Müllabfuhr entsorgt und, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden oder eine Kompostierung erfolgt, zum Müllheizkraftwerk der ZAS in Darmstadt gebracht.

9.0 Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Diese sind zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Planungen für Baumaßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen.

10.0 Altflächen/Altlasten

In der aktuellen Altflächendatei des Landkreises Darmstadt-Dieburg sind für das Plangebiet mehrere Einträge aufgeführt. Im Einzelnen handelt es sich dabei im Änderungsbereich um die Anwesen:

- Groß-Gerauer-Straße 17 – Flur 1 Nr. 1090/6
- Groß-Gerauer-Straße 17A – Flur 1 Nr. 1090/6
- Hans-Karl-Platz am Markt 9 – früher Hofmannstraße 4 – Flur 2 Nr. 1528/4 und 1529

Gemäß Altflächendatei des Regierungspräsidiums Darmstadt ergeben sich für den Geltungsbereich zusätzliche Einträge:

- Petersgasse 8A – Flur 1 Nr. 1185/2
- Schöneweibergasse 5 – Flur 2 Nr. 1504
- Schöneweibergasse 23 – Flur 2 Nr. 1539
- Schützenstraße 10 – Flur 2 Nr. 19/7
- Wilhelm-Leuschner-Straße 6 – Flur 1 Nr. 1168
- Wilhelm-Leuschner-Straße 8-10 – Flur 1 Nr. 1167/5
- Wilhelm-Leuschner-Straße 12-14 – Flur 1 Nr. 1166/6, 1166/5, 1166/1 und 1166/2
- Wilhelm-Leuschner-Straße 16 – Flur 2 Nr. 1503
- Wilhelm-Leuschner-Straße 22 – Flur 2 Nr. 1502/1

Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie auch die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Geht die Plangeberin Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

Die mögliche Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen im Plangebiet ist ein abwägungsbeachtlicher Umstand, den die Plangeberin zu berücksichtigen hat. Dies folgt u. a. aus § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB, wonach die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten soll, aber auch aus dem in § 1 Abs. 6 und § 1 a BauGB genannten Umweltschutzbelang, zu dem auch der Bodenschutz zählt, und aus dem Belang der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB hat das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Bodenschutz, in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass sich nach der Altflächendatei (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) für das damalige Gesamt-Plangebiet insgesamt 16 Einträge zu Altstandorten ergeben. Darunter befänden sich auch Betriebe der Branchenklassen 4 und 5, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt zu bewerten seien.

Daher sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential 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 Altlasten zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Bodenschutz, vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierte Untersuchung erforderlich wird.

Abschließend jedoch ist auch festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans der Art und der Intensität nach keine neuen Wirkfaktoren im Hinblick auf den Bodenschutz erzeugt werden, da überwiegend Bestandsgrundstücke überplant werden. Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig von einer verdichteten baulichen Nutzung geprägt. Ein Absehen von der Planung würde die Altlastensituation daher nicht verbessern, umgekehrt aber dem städtebaulichen Regelungsbedürfnis der Plangeberin und dem Erfordernis dieser Bauleitplanung widersprechen. So kann hinreichend gesichert die Prognose angestellt werden, dass es im Einzelfall sogar zu einer Verbesserung des Umweltzustandes kommen kann, weil ein möglicher Teilaushub von belastetem Bodenmaterial (sofern dieser nachweislich vorhanden ist) und dessen Entsorgung zu einer Verminderung des Schadstoffpotentials beiträgt und ggf. erforderlich werdende Sanierungen zweckmäßigerweise im Zuge von Baumaßnahmen in die Wege geleitet werden können. Eine Verletzung des Gebots der Konfliktbewältigung wäre darin nicht zu sehen (vgl. Bay. VGH, Urt. v. 23.04.2013 – 15 N 11.178 –, juris).

An dieser Stelle wird auf den Textteil (D. Hinweise – 5.0 Bodenschutz – nachsorgender Bodenschutz) zum Bebauungsplan hingewiesen, wonach der Hinweis ergeht, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

Im Bebauungsplan kann gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und

Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Diese bedingte Festsetzung setzt allerdings eine städtebauliche Sondersituation voraus. Im vorliegenden Fall hat das Regierungspräsidium Darmstadt die Erstellung von Einzelfallrecherchen gefordert. Dieser Vorgabe folgend, wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung Einzelfallrecherchen erstellt. Demnach wird weiterer Handlungsbedarf für das Grundstück Hans-Karl-Platz am Markt 9 – früher Hofmannstraße 4 – Flur 2 Nr. 1528/4 und 1529 festgestellt. Das Regierungspräsidium Darmstadt schließt sich den gutachterlichen Ausführungen an.

Die Stadt als Plangeberin muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einen vorhandenen Verdacht von Bodenverunreinigungen soweit aufklären, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung möglich ist. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht allerdings einem bestandsregelnden Bebauungsplan, welcher die derzeitige heterogene Situation planungsrechtlich regeln soll. Weiterhin handelt es sich bei dem betroffenen Grundstück um überwiegend versiegelte Flächen. Eingriffe in den Boden sind, infolge der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes nicht geplant. Demnach soll die orientierende Untersuchung erst durchgeführt werden, sobald Bodenarbeiten geplant sind. So entsprechen potentielle Eingriffe in den Boden (Bodenarbeiten) an dieser Stelle dem „bestimmten Umstand“, von welchem die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzungen oder Vorhaben abhängig ist. Beim Eintritt dieses Umstandes sind vorerst orientierende Untersuchungen und ggf. geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Erst dann sind alle weiteren Nutzungen, die mit Bodenarbeiten verbunden sind zulässig.

Die Bewältigung von Folgeproblemen durch vorhandene Altlasten dürfen nur dann dem späteren (dem Planvollzug dienenden) Verwaltungsverfahren überlassen werden, wenn im Rahmen der Abwägung realistischer Weise davon ausgegangen werden kann, dass die Probleme in diesem Zusammenhang gelöst werden können (VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 07.05.1999, 3 S 1265/98, juris). In diesem Sinne wird diese Sondersituation planungsrechtlich geregelt und gleichzeitig wird die Lösung der Probleme gewährleistet. Hierzu wird die bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Durch diese Festsetzung kann planungsrechtlich gewährleistet werden, dass im Rahmen der Abwägung die Probleme im Hinblick auf Altlasten und den Bodenschutz geregelt werden. Diese Vorgehensweise ermöglicht die Verlagerung der Durchführung von orientierenden Untersuchungen auf einen späteren Zeitpunkt, und zwar erst dann, wenn tatsächlich Bodenarbeiten (zur Errichtung neuer baulicher Anlagen oder zum Umbau bzw. Abriss bestehender baulicher Anlagen) auf dem in Rede stehenden Grundstück geplant sind. Gleichzeitig kann die Plangeberin, auf Grund der planungsrechtlichen Grundlage, realistischerweise davon ausgehen, dass die in Rede stehenden Probleme vor Beginn möglicher Bodenarbeiten gelöst werden.

11.0 Kampfmittel

Ein Verdacht für das Auffinden von Bombenblindgängern besteht gemäß Angaben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

Hinweise zu Kampfmitteln finden sich in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

12.0 Landschaftsplanung

Ein Baurecht ist bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes von 1981 gegeben. Eine Ausweitung des bestehenden Baurechts erfolgt durch die Bebauungsplanneufassung nicht. Einer Behandlung der Eingriffs-/ Ausgleichsproblematik auf der Ebene des Bebauungsplanes bedarf es nicht.

Hingegen wird durch die Neufassung des Bebauungsplanes erstmals eine "Kappungsgrenze" gemäß § 19 (4) BauNVO für den zulässigen Versiegelungsgrad eingeführt.

Des Weiteren werden dem Bebauungsplan erstmalig umfangreiche Grünordnerische Festsetzungen beigegeben, die insbesondere Art und Maß der Grundstückseingrünung festlegen. Weitergehender naturschutzrechtlicher Maßnahmen bedarf es im vorliegenden Fall nicht.

13.0 Hinweise und Empfehlungen

Neben den planungsrechtlichen, den bauordnungsrechtlichen und den grünordnerischen Festsetzungen sind im Teil D der Textfestsetzungen Hinweise und Empfehlungen gegeben zu den Themen:

- Grundwasser
- Versickerung von Niederschlagswasser / Anlage von Zisternen,
- Brand- und Katastrophenschutz
- Altflächen
- Leitungsschutz
- Artenschutzrechtliche Verbote
- Nisthilfen und
- Kampfmittelbelastung und –räumung

Aufgestellt:
Planungsteam HRS, Siebert
Stadt Griesheim, 24.10.2019 / FB V / Bdi/Glo

Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße I – Neufassung" (Bplan 19)

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wilhelm-Leuschner-Straße I – Neufassung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.08.2018 den Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße I – Neufassung" mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 25.08.2018 im Griesheimer Anzeiger bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 03.09.2018 bis 03.10.2018 öffentlich ausgelegt.

Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.08.2018 und mit Fristsetzung bis einschließlich 03.10.2018 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.06.2019 den Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße I – Neufassung" mit Begründung gebilligt und als geänderten Entwurf zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 29.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 08.07.2019 bis einschließlich 29.07.2019 öffentlich ausgelegt.

Vermerk über die erneute förmliche Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.07.2019 bis einschließlich 29.07.2019 um Stellungnahme gebeten und von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Abwägungsvermerk:

Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 12.12.2019 geprüft und hierüber beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße I – Neufassung" in ihrer Sitzung am 12.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.


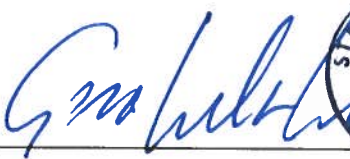
Magistrat der Stadt Griesheim
Griesheim den, 13.12.2019



Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung sowie den Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Griesheim
Griesheim den, 13.12.2019



Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Beschluss der Satzung wurde am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan "Wilhelm-Leuschner-Straße I – Neufassung" (Bplan 19)" als Satzung in Kraft.

Magistrat der Stadt Griesheim
Griesheim den, 19.12.2019

